

Begründung und Erläuterung zum
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN
gemäß § 12 BauGB

**Lindenhofquartier
(Segl Areal)
MU Urbanes Gebiet (BauNVO § 6a)**

**ENDFERTIGUNG
BEBPLAN 10.10.2019
170/16B**

der Gemeinde

Markt Eging a.See

Lkrs. Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt:
Vilshofen, den 04.04.19
06.06.19
10.10.19

Architekturbüro Ott GmbH
Geschäftsführer
Tilman Johs. Ott Architekt BDA
Christine Ott Architektin
Bürg 1
94474 Vilshofen
Tel: 08541/96111
Fax: 08541/961122

INHALTSVERZEICHNIS

0. Verfahrensvermerk vorhabenbezogener Bebauungsplan
1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Markt Eging a.See M*1:5000
- Bestand
2. Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan Markt Eging a.See M*1:5000
3. Anlass zur Aufstellung / Erläuterung / Begründung
4. Textliche Festsetzungen
5. Modellfoto
6. Umweltbericht Anlage 1
7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Lindenhofquartier (Segl Areal) Urbanes Gebiet (BauNVO §6a)
und Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

0. VERFAHRENSVERMERK VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 10.01.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat in der Zeit vom 16.04.2019 bis 10.05.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat in der Zeit vom 16.04.2019 bis 10.05.2019 stattgefunden.
4. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.06.2019 die dazu eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.d.F. vom 06.06.2019 gebilligt und beschlossen, die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2019 bis 24.07.2019 beteiligt.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2019 bis 24.07.2019 öffentlich ausgelegt.
7. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Eging a.See vom 10.10.19 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 10.10.19 als Satzung beschlossen.

8. Ausgefertigt:

Eging a.See, 19.2.2020

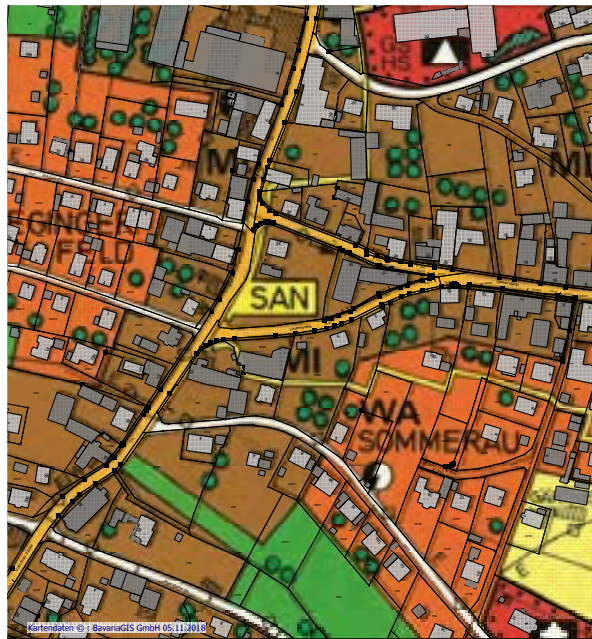


W. Bauer

W. Bauer
1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 20.2.20 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Markt Eging a. See M*1:5000 - Bestand



2. Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan M*1:5000



3. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG / ERLÄUTERUNG / BEGRÜNDUNG

Der Markt Eging a.See hat in den letzten Jahren ein wertvolles Ortsentwicklungskonzept (ISEK) mit Unterstützung der Städtebauförderung der Regierung von Niederbayern aufgestellt.

Auf dieser Grundlage und entsprechend diesen Vorgaben (06 Rahmenplan Versorgungszentrum Segl-Areal) konnte die Familie Rainer Segl als Bauherr überzeugt werden, das Projekt zu starten.

Nutzungsidee:

- Schaffung von innerörtlichem Wohnraum mit barrierefreien Wohnungen verschiedener Größe **(A, B, C)**
- Flächen für ärztliche Versorgung, Gesundheitseinrichtung sowie Büros **(B, C)**
- Weiterführende Nutzung als Tagespflegeeinrichtung **(D)**
- Erhalt des Bestandes **(E)** mit Wohn- und Geschäftsflächen, wie der gewohnten Tankstelle an der Lindenstraße.
- Während die erdgeschoßigen Stellplätze im umschlossenen Hof dem Tagesbetrieb vorbehalten sein sollen, ist sich topographisch anbietend, eine zweigeschoßige Tiefgarage in **(A)** mit direkter Anbindung (Treppe/Aufzug) aller darüber liegenden Wohnflächen wie des Hofes, vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, die Anlagen im Besitz der Familie Segl zu erhalten.

Positive Anfangsgespräche sind mit einem möglichen Betreuer und gegebenenfalls Betreiber des Bereichs „betreutes Wohnen“ und „Tagespflege“ geführt. Ebenfalls besteht Arzt- und Büro-Interesse.

Wichtig ist dem Bauherrn, eine gemeinsame und gemischte Nutzung (Wohnen für junge Eginger, betreutes Wohnen, Tagespflege, ärztliche Versorgung, Büros, Läden) anbieten zu können.

Dies als bescheidener Beitrag zur Abdeckung des Bedarfs in Eging, weitere Belebung des „Unteren Marktes“, bei Nutzung dieses Standorts mit den guten Versorgungsmöglichkeiten im Ort.

Beginn der baulichen Realisation ist in der zweiten Jahreshälfte 2019 beabsichtigt.

In vorgezogenen Fachstellenbesprechungen im Rathaus Eging a.See mit Auseinandersetzung mit Bebauungs- bzw. Modellvarianten erfolgte einvernehmlich Abstimmung von Beurteilung der Maßnahme, Nutzung und städtebaulicher Lösung.

Um der exponierten Situation gerecht zu werden, ist es notwendig die Fassaden qualitativvoll zu gliedern (Balkone, Rücksprünge, Ausbildung der Kopfbauten usw.).

Die innerörtlichen Grundstücke sind bereits voll erschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 5.443 m² und ist bis auf Gehsteig und kleinen Randflächen fast identisch mit der Grundstückfläche Segl (Flur-Nr.: 2421, 2424) 4.862 m².

Das Stammhaus Segl (E) sowie das ehemaligen Kino (D) werden im Bestand erhalten und in das Konzept integriert. Die Bestandsbebauung auf Flur-Nr. 2424 wird entfernt.

Bei Grundstück Flur-Nr.: 2421 verbleibt die Einfriedung wie Bestand. Die Neuanlage Flur-Nr.: 2424 erhält keine Einfriedungen. Ausgenommen hiervon sind Absturzsicherungen.

Auf dieser Grundlage wurde das Bebauungsplanverfahren parallel zum Deckblattverfahren des Flächennutzungsplans im Regelverfahren durchgeführt (siehe 0. Verfahrensvermerk vorhabenbezogener Bebauungsplan Seite 3).

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht der Durchführungsvertrag unterzeichnet vom Bürgermeister am 25.09.2019 und von den Herren Rainer Segl und Karl Segl sen. unterzeichnet vom 04.10.2019.

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 MU Urbane Gebiete
(§6a, Abs. 1, 2, 3.2 BauNVO)
Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen
(Abs. 3 Satz 1)

1.1.2 Grundflächenzahl GRZ 0,6
Geschoßflächenzahl GFZ 1,6
Zahl der Vollgeschoße 3 (ab Hofffläche 418,50 NN, ohne Tiefgarage)

1.2 Bauweise

a (abweichende Bauweise) begründet durch die städtebauliche Situation. Es können Gebäude errichtet werden, die länger als 50m sind, wobei seitlich die Grenzabstände eingehalten werden müssen.

1.3 Abstandsflächen

gemäß Art. 6 BayBo, keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5, Satz 3 BayBo

1.4 Stellplätze / Garagen

Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Eging a.See, soweit die Satzung nichts regelt, gilt Anlage 1 der GaStellV.

2.0 Gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBo

2.1 Mehrgeschoßige Gebäude in konventioneller Bauart.

2.2 Das Sockelgeschoß, bis auf Höhe des erdgeschoßigen Hofes soll von der Gestaltung her abgesetzt sein.

Das Dachgeschoß (Süd und West) ist zurückgesetzt (siehe Systemschnitte bzw. Modell).

Die Schnitte A-A, B-B und C-C sind Gegenstand des Bebauungsplans.

2.3 Zulässig 3 Vollgeschoße ab Hofffläche (418,50 NN)

Darunter teilweise sichtbare Sockel bzw. Tiefgarage

Dachform: Pultdach, Flachdach, Satteldach, Walmdach

Dachneigung: bei den Bestandsbaukörpern D und E wie vorgegeben

bei den Baukörpern A, B, C: 3° - 7°

Dachdeckung: Blechdeckung

Dachgaupen: unzulässig

Wandhöhe: H = max. 10,25 m,

ab Hofffläche 418,50 über NN bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.4 Werbeanlagen

Sind gemäß der gemeindlichen Satzung vom 05.10.2018 auszuführen.

3.0 Freiflächengestaltungsplan

Zu den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Stellplatznachweis vorzulegen.

4.0 Grünordnung

4.1 Der Altbaumbestand (Fichten, Tannen, Birken) wird entfernt (auch aus Sicherheitsgründen).

4.2 An den markanten Punkten werden Linden oder Bergahorn neu gepflanzt, als Bäume 1. Ordnung.

Pflanzqualität Hochstamm 3xv., m. B., StU 14-16 cm

Im Hof werden vorgesehen Bergahorn bzw. bei den Stellplätzen

Platanen mit Schnitt als Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität Hochstamm 2xv., m. B., StU 10-12 cm

Die Böschungen zu den Straßen werden bis zu den Hausfassaden geführt und neu angelegt mit geeignetem flächendeckenden Sträuchern.

An der Südseite und teilweise Westseite der Baukörper wird ein Rankgerüst für Efeu und wilden Wein sowie weitere Rankgewächse angebracht. Auf gesamte Sockelhöhe.

5.0 Schutz des Grundwassers

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Bei den erforderlichen Aushubarbeiten des anstehenden Erdreichs wird durch eine fachkundige Person der Aushub organoleptisch beurteilt. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) wird das Landratsamt bzw. WWA Deggendorf informiert.

Das Grundstück ist an die gemeindliche Abwasserversorgung angeschlossen. Bei der Durchführung der Maßnahme erfolgt die Entsorgung im eigenen Grundstück im Trennsystem.

6.0 Denkmalpflege

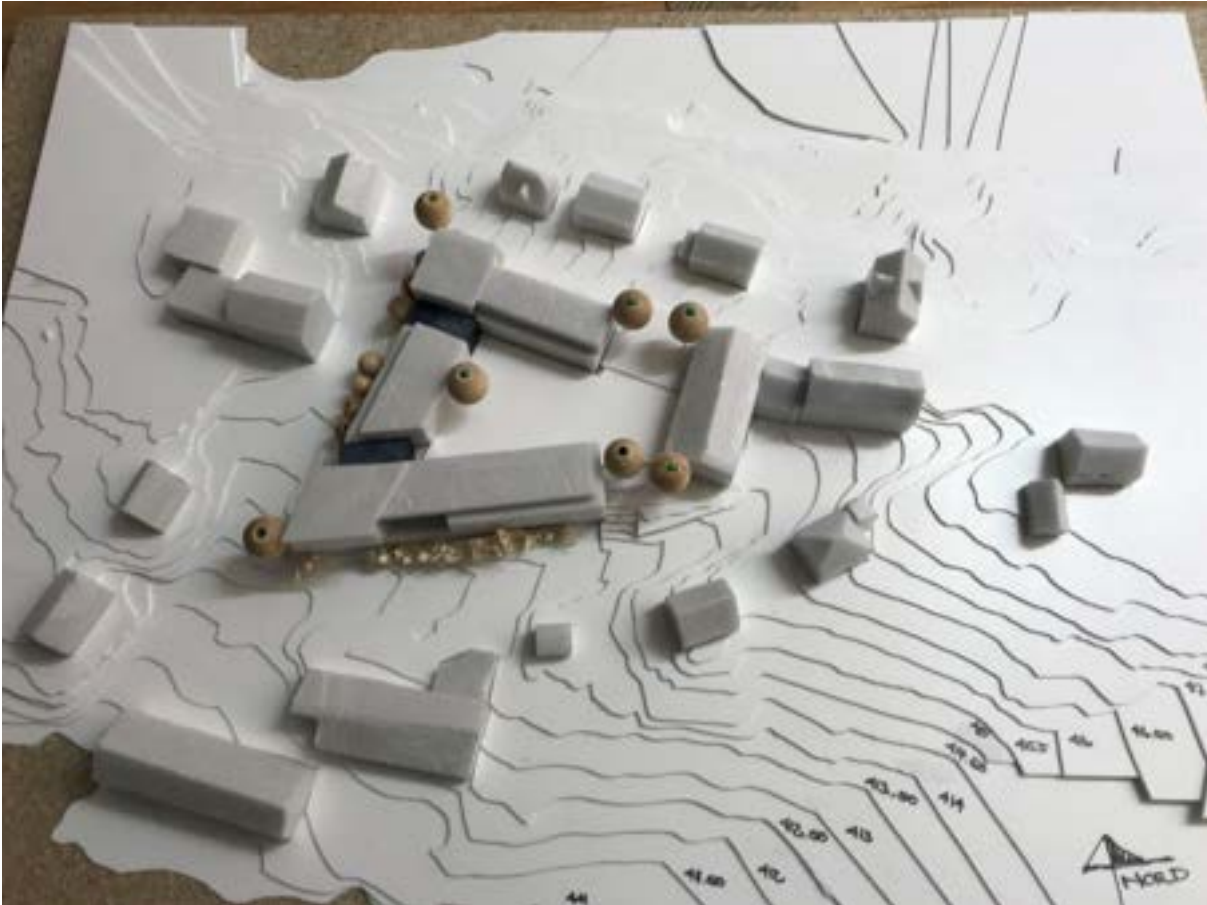
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

7.0 Oberflächenwasserentsorgung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, sind in der Bauphase folgende Maßnahmen zu prüfen und wenn möglich anzuwenden.

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

5. MODELLFOTO
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lindenhofquartier
(Segl Areal)
Markt Eging a. See,
Fachstellenbesprechung 21.03.2019



Anlage 1 zur Begründung

UMWELTBERICHT
nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB

PROJEKT: vorhabenbezogener Bebauungsplan m. integriertem
Grünordnungsplan Lindenhofquartier (Segl Areal)
MU Urbanes Gebiet Markt Eging am See,
Landkreis Passau

Kurzdarstellung:

Im zentral gelegenen Innerortsbereich soll in Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts (ISEK) ein Versorgungszentrum entwickelt werden. Der Geltungsbereich umfasst 0,544 ha. Das Gebiet wird als urbanes Gebiet (MU; laut § 6a BauNVO) ausgewiesen. Die geplante Entwicklung trägt der Zielsetzung Rechnung, hier eine gemischte Nutzung zu etablieren. Aufgrund der Innenbereichslage ist eine Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht erforderlich und somit auch keine Ausgleichsfläche nötig.

Inhalte:

1) Einleitung

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des BBP
- b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele

2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich
- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3) Zusätzliche Angaben

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. Verfahren
 - b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung
 - c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
 - d) Quellenangaben
-

Kurze

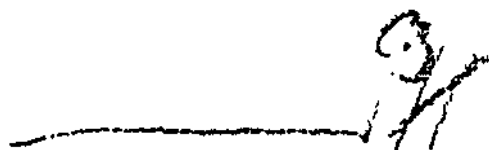
Zusammenfassung:

Aufgrund der Lage im Ortskern mit bestehenden Bebauungen und zugehörigen Freiflächen/ Begrünungen ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering (bis mittel) anzusehen. Es handelt sich hier um eine Verdichtungszone im Ortskern für versch. Nutzungen, was auch im Hinblick auf den LEP Grundsätze (wie Flächensparen) positiv zu beurteilen ist.

Stand:
06.06.2019/
10.10.2019

Die Entfernung von bestehenden Grünstrukturen und die zusätzliche Versiegelung stellen den Hauptteil des Eingriffs dar. Allerdings werden im Zuge der Umsetzung der Planung wieder neue Grünstrukturen eingeplant, so dass dies vorwiegend temporär zu werten ist. Es sind mit der geplanten Entwicklung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



1) Einleitung

1a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Im zentral gelegenen Innerortsbereich von Eging am See soll in Umsetzung des mit Unterstützung der Städtebauförderung der Regierung von Niederbayern aufgestellten Ortsentwicklungskonzepts (ISEK) ein Versorgungszentrum entwickelt werden. Der Geltungsbereich umfasst 0,544 ha und umfasst v.a. die Flurnummern 2421 und 2424 Gemarkung Eging am See und tw. öffentl. Verkehrsflächen (Gehweg). Das Gebiet wird als urbanes Gebiet (MU; laut § 6a BauNVO) ausgewiesen. Die geplante Entwicklung trägt der Zielsetzung Rechnung, hier eine gemischte Nutzung zu etablieren - mit ärztl. Versorgung, Tagespflege bzw. betreutem Wohnen, Wohnungen versch. Größen und unter Erhalt der bereits best. Wohn- und Geschäftsflächen inkl. Tankstelle im östlichen Teil des Gebiets.

1b) **Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele**

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Eging am See	Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Eging am See wurde in den Jahren von 1990 bis 2003 neu aufgestellt. Der Teil Flächennutzungsplan wurde durch die Ortsplanungsstelle an der Regierung von Niederbayern ausgearbeitet, der Teil Landschaftsplan durch das Planungsbüro FLU Planungsteam in Regensburg. Es sind mittlerweile einige Deckblätter erstellt worden. Im hier beplanten Bereich wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan parallel überplant durch Deckblatt 16. Es wird statt des bisher. Mischgebiets (MI) nun ein Urbanes Gebiet (MU) eingeplant.
Nach BNatSchG, BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie geschützte Flächen im Umgriff der Planung	Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz/ Bundesnaturschutzgesetz oder nach FFH- Richtlinie geschützte Gebiete (FFH- Gebiete, SPA- Gebiete) liegen keine im Geltungsbereich an. Diese liegen im donaanahen Bereich und werden durch die vorliegende Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.
Amtl. festgesetzte Überschwemmungsgebiete/ Wasserschutzgebiete	Im Umfeld des Plangebiets sind ist kein Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.
Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau	Das ABSP formuliert für den konkret betroffenen Bereich keine spezifischen Ziele- keine Verbundachsen oder überregional bedeutsame Lebensräume (laut Zielkarten zum ABSP), zumal der beplante Bereich Teil der schon bereits bebauten Ortslage ist.
Regionalplan Region 12 (in der Fassung v. 30. 04. 2016)	Für den hier speziell beplanten Bereich sind im Regionalplan keine spezifischen Festsetzungen bzw. kollidierenden Aussagen enthalten. Eging am See ist als Kleinzentrum eingestuft, das dem Mittelbereich von Vilshofen a. d. Donau zugehört.

Maßgeblich für die Beurteilung sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch BauGB 2017	<p>BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.Juni 2017 (BGBl. I S.2808)</p> <p>Es handelt sich hierbei um die maßgebliche Grundlage für die Bauleitplanung mit den Vorgaben für das Verfahren, bez. Festsetzungen und Überwachung. Hier sind auch die Rahmenbedingungen für den Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB u.a. über Anlage 1 geregelt. Nach §1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellung und Festsetzungen.</p> <p>Die Grundlage für die Beurteilung/ Erfordernisse bildet in Bayern der „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung 2003.</p>
BayBO	<p>Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.</p> <p>Nach Art. 3 Abs. 1 sind Anlagen unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen nach Abs. 4 verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.</p>
LEP Bayern 2018	<p>Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-F), die durch Verordnung vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 55) geändert worden ist.</p> <p>Hier werden die Festlegungen zur Raumordnung auf Landesebene geregelt. Diesem ist mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.</p>
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	<p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.</p> <p>Die BauNVO bestimmt in Deutschland die möglichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, der Bauweise und der überbaubare Grundstücks-</p>

fläche in Bauleitplänen, die der Planung zugrunde gelegt ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung–PLANZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist Die Verordnung regelt die in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) zu verwendenden Planzeichen, die der Planung zugrunde gelegt ist

Bundesnatur-schutzgesetz BNatSchG 2017 BNatSchG vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.Sept. 2017 (BGBl. I S.3434)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes maßgeblich. In §§13 bis 15 wird geregelt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Über § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt.

Bayer. Naturschutzgesetz BayNatSchG 2016 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist

Hier werden zusätzlich bzw. abweichend zum BNatSchG ergänzende Aussagen getroffen v.a. in Art. 8 und 9 bezüglich Kompensation und Meldung ans Ökoflächenkataster.

FFH-Richtlinie **Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert** durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

Die Fauna-Flora-Habitat- oder FFH-Richtlinie 92/43/EWG ist - zusammen mit der Vogelschutz-Richtlinie 2009/147/EG – Grundlage für die Errichtung des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung NATURA 2000. Dieses Netz zielt darauf ab, die biologische Vielfalt durch Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu erhalten.

Anhang IV enthält eine Aufzählung besonders streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten; deren Schutz auch außerhalb der FFH-Gebiete zu gewährleisten ist.

Bundes-Immissions-
schutzgesetz
BImSchG-

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.Juli 2017 (BGBl. I S.2771)

Die Vorgaben des BImSchG dienen laut § 1 Absatz 1 dazu, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonst. Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen laut § 1 Absatz 2, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen vermieden werden.

2) Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Aufgrund der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes unter Berücksichtigung des aktuellen Bebauungs- und Grünordnungsplanes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholung	Das Plangebiet ist ein bisher bereits bebauter Bereich von Eging und ohne besondere Bedeutung für Erholung (außer den bisherigen Gartennutzern)	Geringe Empfindlichkeit,	kein Verlust an Erholungsraum für die Bürger
	Lärmschutz	Relativ zentrale Lage im Ort Eging am See mit entsprechender innerörtlicher Frequentierung und entsprechendem Lärmaufkommen; allerdings keine besonders lärmintensiven Nutzungen auf der Fläche und im räumlichen Umfeld	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Lage mit etwas höherem Lärmaufkommen aufgrund der Lage im Ortskern
	Luftreinhaltung	Teil des Ortskerns von Eging am See mit größeren versiegelten Flächen, best. Bebauung (best., bleib. gewerbl. Nutzungen, tw. frühere Wohnbebauung) und Grün- / Gartenflächen (tw. Obstwiese, ältere Fichten-/Thujenhecke, ehem. Linden)	Keine spez. Empfindlichkeit	geringe Bedeutung

	Schutz vor elektrischen Feldern	Nicht relevant Keine entspr. Leitungen	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Versorgung	Übliche Versorgungseinrichtungen sind im Wesentlichen in räumlicher Nähe in Eging selbst vorhanden	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine spezielle Bedeutung
	Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
2	Pflanzen und Tiere			
	Vegetation	Innerörtlicher Bereich mit bestehender Bebauung und Belagsflächen (v.a. im östlichen Teil bleibend; und mit älteren, zum Abriss gepl. Gebäuden im nordwestl. Teil) teilweise bisher. kleinere Gartenflächen ganz im Osten und südl. Kino (Flurnr. 2421); auf Flurnr. 2424 bisher Wiese/ tw. ruderalisiert ansonsten Gehölzbestände östl. Teil von Flurnr. 2424 bisher Obstwiese, im Westen entlang Vilshofener Straße Hecke v.a. aus Thujen, älteren Fichten, die nicht standortgerecht bzw. positiv prägend im Ortsbild/ Straßenraum sind, und einz. Laubgehölze (Kirsche, Hasel), im Nordwesten standen ältere Linden, die gefällt wurden, im Süden ruderalisierte Böschung mit niedrigem Bestand v.a. mit Sträuchern wie Holunder , Hasel, jüngere Birke, an der südwestlichen Ecke stockt eine Linde, die nach Möglichkeit erhalten werden sollte, bzw. ansonsten durch eine neue Linde ersetzt werden soll	Keine spez. Empfindlichkeit	Siedlungsgrün Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Vegetationseinheiten bzw. Pflanzenarten,
	Fauna	Innerörtlicher Bereich mit bestehender Bebauung und Belagsflächen und Wiese bzw. Gehölzstrukturen, Gehölzstrukturen sind (potentiell) bedeutend für Vogelarten/ Gehölzbrüter, hierbei sogenannte „Allersweltsarten“ aufgrund der Lage/ Ausstattung (insofern sind Entfernungen der Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten in der Zeit der Vegetationsruhe vorzunehmen)	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Arten, allerdings potentiell für Vogelarten der Siedlung (Allersweltsarten)
	Biotope und Vernetzung	Keine kartierten Biotope im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine besondere Bedeutung für Biotopverbund
3	Fläche	Bisher bereits zum Teil bebaute und versiegelte Fläche, ansonsten innerörtl. Grünfläche	Mittlere Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit,

				kein Verlust an landwirtschaftl. Nutzflächen, innerörtl. Verdichtung
4	Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs bzw. bereits versiegelte Flächen		
	Filterfunktion	bereits versiegelte Flächen bzw. im Bereich der Grünflächen Böden mit mittlerer Filterfunktion	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Biotopfunktion	Keine seltenen Böden und damit darauf angewiesene Arten	Keine Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Nutzungsfunktion	Bisher. Gartennutzung bzw. Grünfläche ansonsten bereits versiegelte Flächen	(geringe bis) mittlere Empfindlichkeit bei dichterem Bebauung	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit
5	Wasser	Wasser kann auf bisherigen Grün- und Gartenflächen verdunsten, versickern , ansonsten bereits versiegelte Flächen	mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, höherer Versiegelungsgrad im Osten bereits gegeben
	Oberflächengewässer	Kein Oberflächengewässer im Geltungsbereich oder in räumlicher Nähe	geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung, nicht betroffen
	Grundwasser	Grundwasser wird nicht berührt,	Keine spezielle bzw. geringe Empfindlichkeit	mittlere Bedeutung
	Nutzungsfunktion	Keine ausgewiesenes Wasserschutzgebiet	Keine spezielle bzw. geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung,
6	Klima / Luft	Flächen in innerörtlicher Lage mit bereits best. Bebauung und Belagsflächen, ansonsten Grünflächen auch mit größeren Gehölzen (Fichten, Thujen)	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung;
7	Kultur – und Sachgüter			
	Denkmäler	Keine ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich, allerdings sind Funde grundsätzlich möglich	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit
	Orts- und Landschaftsbild	Bereich bereits Teil des Ortskerns, im Osten überwiegend mit bestehender Bebauung, im Westl. Teil Gebäudeleerstand und größerer Grünbereich und v.a. im Westen räumlich stärker auf den Straßenraum wirksame Eingrünung, allerdings mit nicht standortgerechter Vegetation (Thujen, Fichten)	Keine spezielle Empfindlichkeit	aufgrund der zentrumsnahen Lage stärkere Bedeutung für das Ortsbild, allerdings nicht so positiv in derzeitiger Ausbildung m. Leerstand, nicht standortgerechter Vegetation

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der bisherigen Nutzungen und best. Bebauung und der innerörtlichen Lage weist der Planbereich größtenteils geringe bis mittlere Bedeutung bzw. Empfindlichkeiten bez. der Schutzgüter auf.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung/ „Nullvariante“

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche weiterhin Teil des Mischgebiets und entsprechend bebaubar, allerdings nicht in der nun geplanten Dichte. Auch bei Beibehaltung dieser Nutzung könnten die Grünflächen ggfs. überbaut bzw. befestigt werden und auch die Gehölze entfernt bzw. durch Neupflanzungen ersetzt werden, wie auch bei der vorliegenden Planung als Urbanes Gebiet. Die hier gepl. stärker verdichtete Nutzung mit höherer GFZ und der gepl. Mischung könnte nicht errichtet werden.

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die durch die Bauleitplanung resultierenden, zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter wiederum in Tabellenform dargestellt.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch		
	Erholung	Ergänzende Bebauung mit Ergänzung der Versorgung (Physio, Arzt, Tagespflege o.ä.) geplant, die der örtl. Bevölkerung dienen; restl. Flächen an den Rändern und im Hof stehen weiter als innerörtliche Grünstrukturen bereit und tragen zur Aufwertung der Straßenräume/ des Hofraums bei	- keine gravierende Veränderung gegenüber Bestand
	Lärmschutz	Zone geprägt von innerörtlichen Ziel- und Quellverkehr und entsprechender Lärmentwicklung, Großteil der Parkplätze werden in Tiefgarage untergebracht, so dass damit wenig neuer Lärm verbunden ist	- keine gravierende Veränderung gegenüber Bestand
	Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	- keine Veränderung gegenüber Bestand
	Schutz vor elektrischen Feldern	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----
	Versorgung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----
	Mobilität	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----

2	Pflanzen/ Tiere		
	Vegetation	Zusätzliche Flächenbeanspruchung für Bebauung, Zufahrten, Hofraum (Versiegelung) es bleiben nur kleinere Grünflächen, v.a. an den Rändern, diese werden mit Hecken v.a. an den Böschungen und Baumpflanzungen eingeplant und Gliederungen durch kleinkronige Bäume, so dass wieder eine neue Begrünung entsteht, falls möglich, soll die Linde an der südwestl. Ecke des Grundstücks erhalten und aufgeastet werden, falls nicht ist ein Ersatz zu pflanzen	Keine gravierende Verschlechterung gegenüber Bestand,
	Fauna	Zusätzliche Flächenbeanspruchung für Bebauung, Zufahrten, Hofraum (Versiegelung), es bleiben nur kleinere Grünflächen, die mit Hecken und Einzelbäumen bepflanzt werden, so dass wieder Gehölzstrukturen entstehen, die ähnlich wie jetzt von Vogelarten mit genutzt werden können; Gehölzentfernungen sind im Hinblick auf die pot. Bedeutung für die Vogelwelt und entspr. Art. 16 BayNatSchG nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig.	Keine gravierende Verschlechterung gegenüber Bestand
	Biotope und Vernetzung	Keine kartierten Biotope im Geltungsbereich und der näheren Umgebung vorhanden und damit auch nicht betroffen	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand
3	Fläche		
	Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.	Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen gehen nicht verloren, die Fläche ist bereits teils bebaut und versiegelt und als Garten genutzt bzw. genutzt worden, es handelt sich um eine innerörtliche Nachverdichtung, die damit auch den Zielen des LEP Rechnung trägt	- keine gravierende Veränderung gegenüber Bestand
4	Boden		
	Filterfunktion	Bereits teilversiegelt, zunehmende Bodenversiegelung durch Bebauung u. befestigte Flächen	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Biotopfunktion	-----	----
	Nutzungsfunktion	Land- und forstwirtschaftliche	Keine erhebliche Veränderung

		Nutzflächen gehen nicht verloren, Teil bleibt als Grünfläche zur rahmenden Eingrünung und Gliederung	gegenüber Bestand
5	Wasser Oberflächenwässer/-gewässer	Keine Oberflächengewässer betroffen; vermehrter oberflächlicher Abfluss durch Bebauung/ Versiegelung; wird wie bisher ins Kanalnetz eingeleitet kleiner Teil kann in bleibenden Grünflächen wieder versickern und verdunsten	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Grundwasser/ Nutzungsfunktion	Grundwasser wird nicht direkt genutzt und nicht angeschnitten	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
6	Klima/Luft	Nur lokal stärkere Aufheizung durch dichtere Bebauung und zusätzl. Belagsflächen, allerdings Teil der stärker versiegelten Innerortslage, rahmend und gliedernd eingepl. Grünflächen und Baumpflanzungen wirken wieder etwas ausgleichend	Keine erhebliche Veränderung gegenüber Bestand;
	Kulturgüter Denkmäler	Bau- und Bodendenkmäler nicht betroffen, Hinweis auf mögl. archäolog. Funde (§ 8 Denkmalschutzgesetz)	- keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Orts- und Landschaftsbild	Aufwertung der innerörtl. Lage durch neue Gebäude/ Funktionen und geeignetes gliederndes Grün	- Keine erhebliche Veränderung gegenüber Bestand

Betrachtung der Bauphase

In dieser Phase ist mit „Beunruhigung“ in Form von geringfügig höherem Verkehrsaufkommen und Baulärm zu rechnen.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit dem Betrieb der Gebäude und den gepl. Nutzungen keine spezif. Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. verbunden, es entstehen keine besonderen Abfälle.

Wechselwirkungen/ Risiken

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden.

Kumulierung

Es sind keine weiteren Vorhaben/ Planungen im direkten Umfeld bekannt. Auch unter Betrachtung dieser Maßnahme sind keine Umweltprobleme zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima

Mit dieser kleinflächigen baulichen Verdichtung sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Klima verbunden.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Entfernung von bestehenden Grünstrukturen/ Grünflächen und die zusätzliche Flächenversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs dar, allerdings werden im Zuge der Umsetzung der Planung wieder neue Grünstrukturen eingeplant, so dass dies vorwiegend temporär zu werten ist. Die Nachverdichtung und auch die geplanten Nutzungseinheiten tragen den Zielen des LEP mit Rechnung. Die geplante Entwicklung mit Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Einplanung von Tiefgaragen, Gliederung und Einbindung durch Gehölzpflanzungen/ Grünflächen) bringt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

2c) gepl. Maßnahmen mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert u. ausgeglichen werden sollen

- Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Es sind mit dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen und bleibenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowohl während der Bauphase als auch nachher durch die eingepl. Bebauung. Es sind bei der Planung Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. gering zu halten.

- Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung sieht eine Ergänzung der Bebauung in direktem Anschluss zum Bestand und unter Ausnutzung der best. Erschließung im Bereich des Ortskerns von Eging am See vor. Ökologisch wertvolle Flächen und Strukturen (wie kartierte Biotope, wertvolle, naturschutzrechtlich geschützte Lebensräume) werden nicht beeinträchtigt. Durch die Nachverdichtung wird der Flächenverbrauch gering gehalten, es wird Leerstand beseitigt und der Ortskern aufgewertet. Außerdem werden keine neuen Flächen im Außenbereich beansprucht und damit auch keine land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

- Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Planung sieht Minimierungsmaßnahmen vor v.a.

- durch Einplanung von rahmenden und gliedernden Gehölzstrukturen (Hecken, Baumpflanzungen, die auch in die Region und ins Ortsbild passen)
- durch Einplanung von Tiefgaragen, um nicht an anderer Stelle zusätzliche Flächen für Stellplätze zu beanspruchen

Die Maßnahmen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen.

- Ausgleichsmaßnahmen

Bedingt durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsteht neues

bzw. erweitertes Baurecht. Allerdings handelt es sich hier um ein bestehendes innerörtliches und bereits bebautes Gebiet (bisher Mischgebiet, dann urbanes Gebiet), zu dem es bisher auch keinen Bebauungsplan gibt. Hier ist aufgrund dessen eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht erforderlich und damit auch keine Ausgleichsmaßnahme, allerdings sind auch im Innerortsbereich Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Ein- und Durchgrünung zu berücksichtigen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aus Sicht des Marktes Eging am See und im Hinblick auf die Ortsentwicklung ist die Fläche laut dem Ortsentwicklungskonzept ISEK für die gepl. städtebauliche Entwicklung mit den versch. Nutzungen und der gepl. Verdichtung gut geeignet, auch aufgrund der zentralen Lage und der bereits vorhandenen Erschließung. Es sollte hier ein Bebauungsplan m. integrierter Grünordnungsplanung erstellt werden entsprechend der städtebaul. Vorabklärungen m. Vertretern des Landratsamtes und der Regierung, in dem dann auch die Entwicklung als urbanes Gebiet konkret geregelt werden kann und soll. Es wurden dabei auch verschiedene Varianten anhand von Modellen diskutiert, wobei die Grundstruktur schon aufgrund der Grundstücksform und der Topographie ähnlich war. Andere Lösungen waren dichter und auch höher, was im Hinblick auf die umliegende Struktur doch etwas massiv gewesen wäre. Die nun gewählte Variante wurde entsprechend der Vorabstimmungen als geeignetste Lösung eingestuft wurde, sowohl städtebaulich und baurechtlich als auch wirtschaftlich. Die Lokalisation der Tiefgarage nutzt den bestehenden Höhenunterschied und reduziert den Flächenverbrauch. Eine Anbindung von der öffentl. Straße zum neuen Hofraum ist ebenfalls aufgrund der Topographie/ Höhenlage nur in einem kurzen Abschnitt im Norden gleich nach dem best. Kinogebäude sinnvoll.

2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j;

Es sind mit dem Vorhaben – Entwicklung eines urbanen Gebiets (mit den gepl. Nutzungen wie bereits beschrieben)- und aufgrund der umgebenden Nutzungen keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten (nach dem laut BBP zulässigen Vorhaben) für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3) Zusätzliche Angaben

3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichmaßnahmen bildet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ Jan. 2003. Diese ist hier aufgrund der Ausgangssituation- Teil der bebauten Ortslage ohne best. Bebauungsplan- nicht anzuwenden. Zum Bauvorhaben/ Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich, der die Maßnahmen zur Begrünung und Freiflächengestaltung aufzeigt.

Spezielle Gutachten/ Untersuchungen liegen nach unserem Informationsstand nicht vor.

3b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde muss entsprechend § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen Maßnahmen festsetzen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung und der damit nur geringen und nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Allerdings ist besonderer Wert auf eine Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans zu legen.

3c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Aufgrund der bisherigen Nutzung im innerörtlichen Bereich mit bestehender Bebauung ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering (bis mittel) anzusehen.

Die Flächeninanspruchnahme für eine zusätzliche Bebauung/ Versiegelung und die Entfernung von Grünflächen und Gehölzen stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind soweit möglich neue Bepflanzungen zur Einbindung und Straßenraumgestaltung in der Innerortslage mit eingeplant.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist aufgrund der innerörtl. Lage -bisher. Mischgebiet in zentraler Lage ohne bisher. Festlegungen durch einen Bebauungsplan- nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der geplanten Entwicklung/ Nutzung in Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden sind.

3d) Quellenangaben

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.Sept. 2017 (BGBl. I S.3434)

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Passau.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. Juni 2019,

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg; Abruf v. Juni 2019

Bayerischer Denkmatalas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>;
Abruf v. Juni 2019

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNENER; FÜR BAU UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.Juni 2017 (BGBl. I S.2808)

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 12 Donau-Wald (in der Fassung v. 30.04.2016)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) in Kraft getreten am 21. Februar 2018

Wallersdorf, 06.06.2019/ 10.10.2019



Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Wallersdorf

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE (PLANZEICHENRICHTLINIEN), SOWIE ÜBER DIE DARSTELUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG)

• ART DER BAULICHE NUTZUNG

MU Urbane Gebiete (§6a, Abs. 1, 2, 3.2 BauNVO)
Vergnügungstätten sind ausgeschlossen (Abs. 3 Satz 1)

• MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9, Abs.1 Nr.1 BauGB., §§ 6 und 17 BauNVO)

MU	III + TG
GRZ 0,6	GFZ 1,6
a	SD/PD/WD/FD

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§17 Abs.1, BauNVO)

GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (§17 Abs.1, BauNVO)

I, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (römische Ziffern)

a abweichende Bauweise

SD Satteldach

PD Pultdach

WD Walmdach

FD Flachdach

TG Tiefgarage

St Stellplatz

• BAUWEISE BAULINIE BAUGRENZEN

(§9, Abs.1 Nr.2 BauGB., §§ 22 und 23 BauNVO)

Mögliche Baukörper

Geltungsbereich

Baugrenze

• VERKEHRSFLÄCHEN

(§9, Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB.)

Einfahrt

Stellplatz

Sichtdreieck

28

Pflaster / Asphalt / Private Verkehrsfläche

Plattenbelag (Gehsteig) / Private Verkehrsfläche

Versickerungsfähiges Pflaster / Private Verkehrsfläche

• GRÜNFLÄCHEN

(§5, Abs.2 Nr.5 und Abs.6, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB.)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Laubbaum 1. Ordnung - zu pflanzen

Laubbaum 2. Ordnung - zu pflanzen

Laubhecke 2-reihig - zu pflanzen

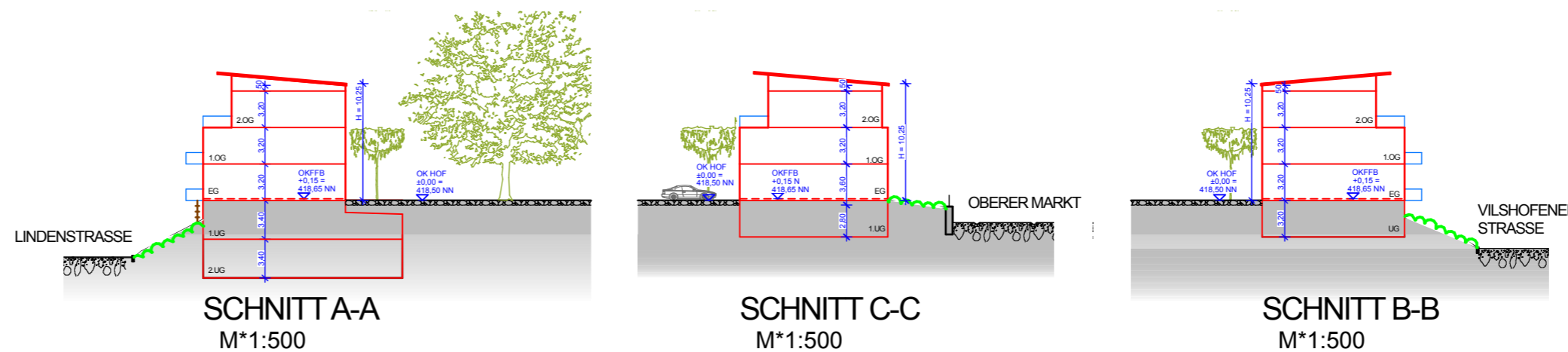
• HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze

Flurnummer

Höhenlinien

Bestehende Gebäude mit Hausnummer



- A WOHNEN
- B GESUNDHEITSEINRICHTUNG / WOHNEN
- C GESUNDHEITSEINRICHTUNG / BÜRO / WOHNEN
- D KINO / TAGESPFLEGE / LÄDEN / USW
- E STAMMHAUS SEGL BESTAND LÄDEN / TANKSTELLE / WOHNEN



VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

LINDENHOFQUARTIER
(SEGL - AREAL)
MU URBANES GEBIET (BauNVO § 6a)

ENDFERTIGUNG

FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES 5 443,74 m²

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM	10.01.2019
VORENTWURF VOM	04.04.2019
ENTWURF VOM	06.06.2019
AUSLEGUNGSBESCHLUSS VOM	06.06.2019
SATZUNGSBESCHLUSS VOM	10.10.2019

PLANUNG:
ARCHITEKTURBÜRO OTT GmbH

TILMAN J. OTT ARCHITEKT BDA
CHRISTINE OTT ARCHITEKTIN

BÜRG 1
94474 VILSHOFEN

Fon: +49(0)8541/96111
Fax: +49(0)8541/961122
WWW.architekturbuero-ott.com
info@architekturbuero-ott.com
cad@architekturbuero-ott.com

26.03.2019, 04.04.2019, 06.06.2019, 10.10.2019
GEZ. OG
17016_SEGL_EGING_LINDENHOF_BBPL-3.pln
M*1:500
M*1:1000 0,22□

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans m. integriertem Grünordnungsplan Lindenhofquartier (Segl Areal) MU Urbanes Gebiet

Gemeinde	Markt Eging am See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10a Abs. 1 BauGB).

1. Beschreibung/ Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Der Markt Eging am See hat in den letzten Jahren ein wertvolles Ortsentwicklungskonzept (ISEK) mit Unterstützung der Städtebauförderung der Regierung von Niederbayern aufgestellt. Auf dieser Grundlage und entsprechend diesen Vorgaben (06 Rahmenplan Versorgungszentrum Segl-Areal) sollte das Gebiet als urbanes Gebiet ausgewiesen werden, um im zentral gelegenen Innerortsbereich eine gemischte und verdichtete Nutzung des Areals zu ermöglichen und damit ein Versorgungszentrum zu errichten bzw. eine weitere Belebung des Unteren Markts zu erreichen. Die geplante Entwicklung dieses Urbanen Gebiets trägt auch der Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms Bayern Rechnung- insbesondere Ziel „3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und Ziel „3.1 Flächensparen“

Zur konkreten Regelung der Entwicklung des Urbanen Gebiets „Lindenhofquartier (Segl Areal)“ mit den geplanten diversen Nutzungen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan aufgestellt. Es fanden dazu vorgezogen Fachstellenbesprechungen statt, um den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung, die Bebauung und Nutzungen abzustimmen. Die erforderlichen detaillierteren Regelungen und Festsetzungen für das Gebiet wurden auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan vorgenommen.

Hinweise auf parallel erfolgte Planungen

Im Parallelverfahren wurde dazu der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eging am See durch Deckblatt 16 i.S. „Lindenhofquartier“ geändert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und im Umweltbericht nach § 2 a BauGB (= Anlage 1 zur Begründung) dokumentiert.

Geschützte Biotop- oder andere Schutzgebiete nach BayNatSchG/ BNatSchG bzw. sonstige geschützte Bereiche (wie Wasserschutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler o.ä.) sind nicht betroffen bzw. werden nicht beeinträchtigt. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen in diesem Bereich nicht vor.

Es ist im vorliegenden Fall die Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht anzuwenden, da es sich um eine Innerortsfläche mit ausgewiesenem Mischgebiet handelt ohne bisherige Festlegung in einem Bebauungsplan.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts im Bezug auf Betroffenheit und Berücksichtigung kurz zusammengefasst:

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgut Mensch und Gesundheit	Keine gravierende Beeinträchtigungen bzw. nur geringfügige Veränderung bez. Lärm, Erholung, oder sonst. Aspekten nur lokal im direkten Umgriff, es ergeben sich verbesserte Nutzungsmöglichkeiten
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Ausgangszustand ohne spez. Bedeutung für Tiere und Pflanzen durch Innerortslage Bisher. Begrünung nur zum Teil ortstypisch (m. Obst), neue innerörtl. Grünstrukturen sind soweit möglich eingeplant und festgesetzt; die erforderlichen Gehölzentfernungen werden im vorgegeben Zeitraum (Winter) eingeplant, um Beeinträchtigungen/ Konflikte zu vermeiden; keine gravierende Veränderung
Schutzgut Boden	bleibt soweit von der Nutzung her möglich geschont (v.a. an den Rändern durch eingepl. Grünflächen) und insbesondere weil keine land- oder forstwirtschaftl. Nutzflächen neu beansprucht werden für die gepl. Entwicklung. Die Fläche ist bisher schon teilversiegelt
Schutzgut Fläche	Durch die geplante Nachverdichtung als Urbanes Gebiet, wird ein Bereich im Ortskern der jetzt nur teilweise genutzt ist und ansonsten leer steht, reaktiviert und für wichtige Versorgungseinheiten nutzbar gemacht und das in zentraler Lage, statt an anderer Stelle Flächen neu zu beanspruchen.
Schutzgut Wasser	Kein Eingriff in Gewässer oder Grundwasser, gepl. nun verdichtete Nutzung statt der bisher schon bestehenden Mischgebietsnutzung mit Verdichtungsmöglichkeiten im westl. Teil ist nicht gravierend anders zu beurteilen, auch im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung, die auch jetzt im Ortskern überwiegend über das Kanalnetz erfolgen muss. Darüber hinaus ist den Hinweisen des WWA entsprechend darauf zu achten, Maßnahmen zu treffen, um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten
Schutzgut Luft und Klima	Keine wesentliche Auswirkung auf Kleinklima, bestehende Innerortslage; kleinflächige stärkere Aufheizung durch die zusätzliche Versiegelung/ Bebauung etwas reduziert durch die eingeplanten Hecken- und Baumpflanzungen
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Die Entwicklung wirkt sich aufgrund der innerörtlichen Lage nicht auf das Landschaftsbild aus. Im Hinblick auf das Ortsbild ist bei entsprechender Umsetzung des Gebiets nach den getroffenen Festsetzungen mit neuen Gebäuden/ Nutzungen/ Grünordnung gegenüber der aktuellen Situation eine Aufwertung für den Ortskern zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter gegeben durch Planung, auf Art 8 DSchG wurde hingewiesen

Es sind damit keine erheblichen nachteiligen bleibenden Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden sowohl während des Baus bzw. des Betriebs oder im Hinblick auf Wechselwirkungen für Schutzgüter: Mensch/ Gesundheit, Pflanzen und Tiere/ Biotope, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild/ Erholung als bez. der Kultur- und Sachgüter und des Schutzguts Fläche. Bezüglich Pflanzen/ Tiere/ Biotope ist im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung gegenüber dem Ausgangszustand (Mischgebiet mit teilw. bestehender Bebauung in innerörtl. Lage und auch ohne Bauleitplanung möglicher ergänzender Bebauung) keine gravierende Veränderung gegeben.

3. Planungsalternativen

Ein Belassen der bisher. Situation entspricht nicht den Zielsetzungen der Gemeinde und dem Ortsentwicklungskonzept (ISEK), das mit Unterstützung der Städtebauförderung der Regierung von Niederbayern aufgestellt wurde. Im Zuge dieses Konzepts wurde der Ort entsprechend planerisch beurteilt und dieser Bereich als entsprechend geeignet eingestuft in der relativ zentralen innerörtlichen Lage. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO entspricht dem gepl. Nutzungstyp des Gebietes. Bei vorgezogenen Fachstellenbesprechungen wurden verschiedene Bebauungs- und Modellvarianten diskutiert und die gewählte Lösung einvernehmlich als geeignet beurteilt und so dann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgenommen/ festgesetzt.

4. Ablauf des Verfahrens

10.01.2019	Aufstellungsbeschluss; ortsüblich bekannt gemacht am 09.04.2019
16.04.2019 bis 10.05.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Vorentwurf vom 04.04.2019
06.06.2019	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
24.06.2019 bis 24.07.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Entwurf vom 06.06.2019
10.10.2019	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB ergab keine Einwände.

Hinweise und Änderungswünsche aus der **Beteiligung der Träger öffentl. Belange** nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB wurden bei der Abwägung berücksichtigt.

Häufig wurden die Stellungnahmen kombiniert zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans abgegeben.

Von Seiten des Sachgebiets Bauwesen rechtlich und des Sachgebiets Städtebau am Landratsamt Passau wurde darauf hingewiesen, dass die Darstellung und Bezeichnung des Urbanen Gebiets (MU statt UG) anzupassen ist, was berücksichtigt wurde. Das Sachgebiet Bauwesen rechtlich machte darüber hinaus noch rechtliche Anmerkungen bezüglich Endausfertigung des Bebauungsplans und einzelner Festsetzungen, die zu konkretisieren, anzupassen bzw. wegzulassen waren und Hinweise bez. der Angabe der Rechtsgrundlage. Es wurde festgestellt, dass ein Umweltbericht fehlt, der dann ausgearbeitet wurde bzw. Ergänzungen der Begründung erforderlich sind.

Das Sachgebiet Städtebau wies darüber hinaus auf die erforderliche Übereinstimmung von Planzeichen und Festsetzungen hin bzw. der erforderlichen Konkretisierung einzelner Festsetzungen (wie abweichende Bauweise, Festlegung des Bezugs der Wandhöhe, der Schnitte als Teil der Festsetzungen des BBP und Lage der Tiefgarage) hin.

Die Untere Naturschutzbehörde wies auf den einzuhaltenden Zeitraum für Gehölzentfernungen hin. Das Landesamt für Denkmalpflege wies auf Art. 8 DSchG hin, was als Hinweis mit aufgenommen wurde.

Das Wasserwirtschaftsamt machte Anmerkungen zur Abwasserentsorgung und zum Umgang mit Oberflächenwasser bzw. im Hinblick auf die Erdarbeiten. Es sind keine Altlasten im Altlastenkataster verzeichnet laut Bodenschutzbehörde am Landratsamt Passau.

Die Aspekte sind in der Planung berücksichtigt bzw. wurden entsprechend angepasst.

Ansonsten wurden keine Einwände oder Bedenken geäußert von weiteren Stellen des Landratsamtes Passau, der Regierung von Niederbayern, oder der Versorgungsträger oder sind von weiteren beteiligten Trägern öffentl. Belange keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Verfahren nach § 4 (2) BauGB sind keine Einwendungen/ Bedenken vorgebracht worden, nur noch Hinweise von Seiten des WWA Deggendorf und des Sachgebiets Städtebau am Landratsamt Passau.

6. Hinweis auf die weiteren Unterlagen/ Ausführungen

Weitere Ausführungen siehe in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan m. integriertem Grünordnungsplan Lindenhofquartier (Segl Areal) MU Urbanes Gebiet, Stand Satzungsbeschluss v. 10.10.2019

Eging am See, den 19.02.2020



W. Bauer

1. Bgm. W. Bauer
Markt Eging am See