

Deckblatt Nr. 14 zum Bebauungsplan „WA Sonnleiten“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

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

Entwurf: 01.10.2020

geändert: 14.01.2021

Endfassung: 04.03.2021



Ausgefertigt am:

19.03.2021

W. Bauer

W. Bauer
Bürgermeister Markt Eging a. See



Architekt:

Neumeier Architekten Part GmbH
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Muth 2a, 94104 Tittling
Tel.: 08504/8787
E-Mail: willi@neumeierarchitekten.de

Umweltbericht/ Eingriffs- Ausgleichsregelung:

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Büro für Bauwesen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991/37007-0
E-Mail:
corinnakiendl-freiraumplanung@online.de

Inhaltsverzeichnis:

- Verfahrensvermerke
- Änderung durch Deckblatt Nr. 14 / Festsetzungen + Hinweise
- Begründung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- Ausschnittskopie rechtskräftiger Flächennutzungsplan
- Fortschreiben Flächennutzungsplan
- Kopie aus rechtskräftigen Beb.-plan „Sonnleiten“ M 1:1000 (Deckblatt Nr. 10)
- Luftbild
- Änderung Bebauungsplan „Sonnleiten“ M 1:1000 durch Deckblatt Nr. 14
- Schema-Schnitte

Verfahrensvermerke:

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

1. Der Marktgemeinderat Eging a. See hat in der Sitzung vom 01.10.20 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „**Sonnleiten**“ mit **Deckblatt Nr. 14** beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **08.10.20** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des **Deckblatts Nr. 14** zum Bebauungsplan „**Sonnleiten**“ in der Fassung vom **01.10.20** wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.10.20** bis **19.11.20** öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des **Deckblatts Nr. 14 zum Bebauungsplan „Sonnleiten“** in der Fassung vom **01.10.20** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.10.20** bis **19.11.20** beteiligt.
4. Erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 14.01.2021 für die Öffentlichkeit und für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **28.01.21** bis **22.02.21**.
5. Der Markt Eging a. See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Eging a. See vom **04.03.21** die Änderung des Bebauungsplans „**Sonnleiten**“ mit **Deckblatt Nr. 14** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **04.03.21** als Satzung beschlossen.
6. Ausgefertigt:
Eging a. See, 19.03.2021

W. Bauer
1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „**Sonnleiten**“ mit **Deckblatt Nr. 14** wurde am 22.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt zum 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. Das Deckblatt zum 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 und 215a BauGB wird hingewiesen.

BEBAUUNGSPLAN **„Sonnleiten“**

Aufsteller: Markt Eging a. See
Prof.- Reiter- Str. 2
94535 Eging a. See

Antragsteller: Waltraud Aicher
Mühlbergstr. 2
94535 Eging a. See

Änderung durch Deckblatt Nr. 14

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Die planlichen Festsetzungen sowie sonstige Festsetzungen und Darstellungen und die textlichen Festsetzungen mit Begründung und Erläuterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. Deckblatt Nr. 1-13 behalten ihre Gültigkeit.

Zusätzliche textliche Festsetzungen:

Garagen- und Nebengebäude: zulässig auch Flachdach

Gebäude: EG und OG zul. auch Dachform Flachdach, Walmdach DN 10-33° und Pultdach DN bis 15°

Die best. Grünstrukturen sind zu erhalten.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Gewässerschutz:

Da der Regenfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheindeckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleidachfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Versiegelung:

Befestigte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Stellplätze sowie aller weiteren befestigten privaten Flächen hat wassergebunden zu erfolgen. Oberflächenwasser von Dächern u. Belagsflächen soll möglichst gesammelt (Brauchwasservorrat) u./o. in durchlässige Flächen (Pflanzflächen, Sickerstreifen) abgeleitet und dort versickert werden.

Textliche Hinweise:

Im Bereich des Geh- und Fahrrechts (Einfahrtsbereich in die Mühlbergstraße) obliegt die Räum- und Streupflicht sowie der Unterhalt bis zum asphaltierten Straßenrand der Mühlbergstraße der Antragstellerin bzw. den zukünftigen Eigentümern der Fl.-Nr.: 434 und 435 Gem. Eging a. See.

Sonstiges:

Die urspr. vorh. Strom- Freileitung gibt es nicht mehr.

Bzgl. der Verlagerung eines vorh. Gebäudes handelt es sich um ein kleines Nebengebäude.

Die dargestellte Zufahrt wird nicht verändert, sondern bleibt bestehen wie seit langem vorhanden.

Bzgl. der dargestellten Werkstatt handelt es sich um eine kleine Werkstatt nur für eigenen Motorrad-Kundendienst (Ölwechsel, Zündkerzen usw.)

Begründung:

Grundlage der Änderung ist lediglich die im beil. Lageplan dargestellte Änderung bzgl. der Fl.-Nr.: 434, 435 und Teilfl. aus Fl.-Nr.: 426/2 u. 436 mit zeichnerischer Darstellung der Bebauung incl. Baugrenzen und geringfügiger Erweiterung des Geltungsbereiches Richtung Westen, damit das neue Gebäude direkt mittels einer best. Zufahrt von der Mühlbergstraße her erschlossen werden kann. Im Bereich des Geh- und Fahrrechts (Einfahrtsbereich in die Mühlbergstraße) obliegt die Räum- und Streupflicht sowie der Unterhalt bis zum asphaltierten Straßenrand der Mühlbergstraße der Antragstellerin bzw. den zukünftigen Eigentümern der Fl.-Nr.: 434 und 435 Gem. Eging a. See.

Desweiteren soll das vorh. Nebengebäude auf Fl.-Nr.: 434 im Zuge der Erstellung des neuen Wohnhauses auf die Fl.-Nr.: 436 verlagert werden.

Hierzu ist auf Fl.-Nr.: 436 ein zus. Baufenster mit neuer Lage des Nebengebäudes ergänzt. Der Abstand zum vorh. Kanal muss 3,00 m betragen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden berücksichtigt bzw. sind nicht beeinträchtigt.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden.

Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

Aufgestellt:

Tittling/ Muth, **04.03.2021**

Neumeier Architekten Part GmbB

Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH,

Benjamin Neumeier M. A. Architekt

Muth 2a | 94104 Tittling

Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654

willi@neumeierarchitekten.de

www.neumeierarchitekten.de

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung



**Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Büro für Bauwesen**

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf

Telefon 0991/37007-0
Telefax 0991/37007-20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: <http://kiendl-moosbauer.de>

Bankverbindung:
Deutsche Bank Deggendorf
Kto.-Nr. 9 267 006 (BLZ 750 700 24)

UMWELTBERICHT/ EINGRIFFS- AUSGLEICHSREGELUNG

Maßnahme: **Deckblattänderung Nr. 14
Bebauungsplan „Sonnleiten“
Markt Eging am See**

Bearbeiter: Corinna Kiendl, Dipl. Ing. für Landschaftsarchitektur

Datum: 04.03.2021

Dieser Bericht umfasst 15 Seiten

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Büro für Bauwesen
Corinna Kiendl, Dipl. Ing. Univ. für Landschaftsarchitektur



1. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil beizufügen.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

1.1 Einleitung

1.1.1 Ziele und Darstellung

1.1.1.1 Ziel der Planung

Die Gemeinde hat die Änderung des Bebauungsplanes „Sonnleiten“ beschlossen. Der Geltungsbereich soll geringfügig nach Nordwesten hin erweitert werden, damit das geplante Wohnhaus (Fl.Nr. 435) direkt über die bestehende Zufahrt von der Mühlbergstraße erschlossen werden kann. Des Weiteren soll ein Nebengebäude im Zuge der Errichtung des neuen Wohnhauses verlagert werden (Fl.Nr. 436). Die Erweiterung des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,312 ha.

1.1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die im Bayerischen Naturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.



Abb.1.1: Ausschnitt rechtskräftiger FNP Gde. Eging am See, Lage Erweiterung des Geltungsbereiches – roter Kreis



Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den östlichen Bereich, auf dem sich bereits ein Wohngebäude befindet als WA dar, der westliche Bereich, auf dem sich aktuell ein Nebengebäude befindet, ist als Grünfläche dargestellt. Diese Fläche soll ebenfalls als WA ausgewiesen werden um den Bau eines Wohnhauses mit Garagen zu ermöglichen. Die Änderung des FNP wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

1.1.2 Lage im Raum

Die geplante Fläche liegt im Norden der Marktgemeinde Eging am See.

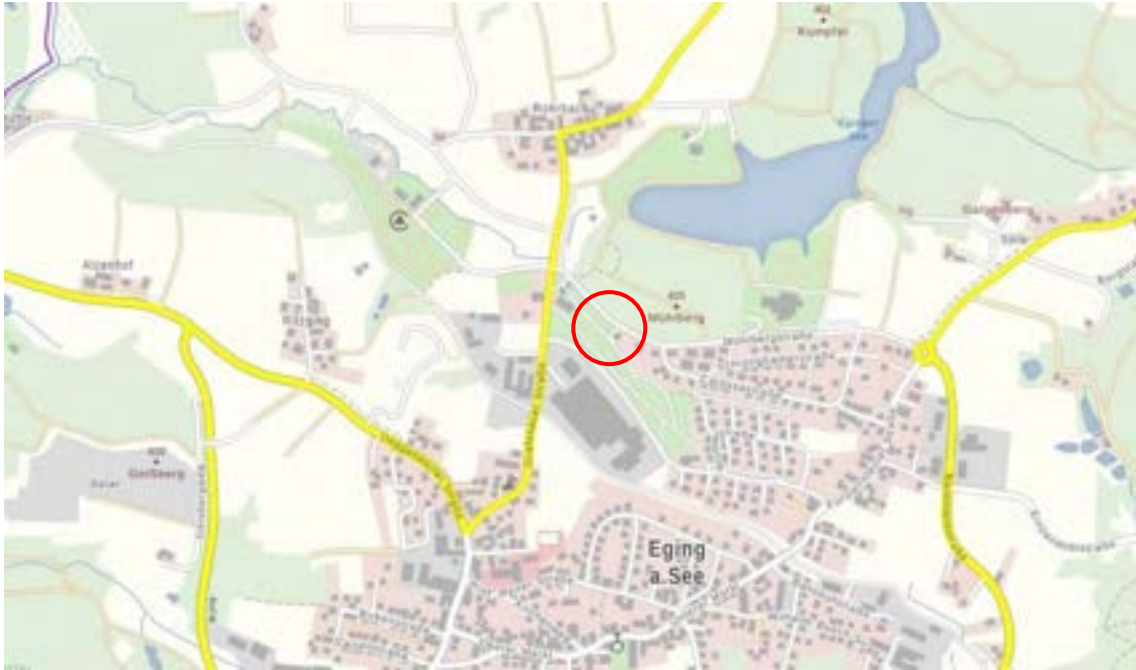


Abb. 1.2: Lage im Raum

1.1.3 Beschreibung des Planungsbereiches

1.1.3.1 Geltungsbereich, Lage Größe Bestand

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,312 ha, und besteht aus der Flurnummer 434 und 435 sowie Teilflächen der Flurnummern 426/2 und 436 Gemarkung Eging am See. Das geplante Gebiet grenzt im Osten an Baugebiete an, im Süden und Westen befindet sich der Kurpark und im Norden davon die Mühlbergstraße und dann Wald.



Abb. 1.3: Luftfoto mit Geltungsbereichen

1.1.3.2 Tatsächlicher Bestand

Es besteht eine Zufahrt, welche zu einem Nebengebäude führt, das im Zuge der Baumaßnahme abgerissen und verlegt werden soll. An der Zufahrt wachsen schöne Eichen in der freiwachsenden Hecke, die von dem Eingriff nicht betroffen sind. Nordwestlich befindet sich eine Böschung auf welcher junge Ahornbäume und eine Felsenbirne, sowie ein Gebüsch aus verschiedenen Sträuchern vorhanden sind. Im Nordosten stehen zwei Fichten und eine Hasel.



Abb. 1.4: Blicke von d. Zufahrt auf d. Planungsgebiet



Abb. 1.5: Blick vom Reitplatz auf Böschung mit Gebüsch

1.1.3.3 Topographie, Geologie und Vegetation

Topographie

Die Fläche liegt an einem Nord-Süd-Hang und fällt von Nordost in Richtung Südwest ab.

Vegetation

Die Fläche wird von Feldgehölzen eingerahmt, im Westen sind schöne Eichen vorhanden. Im Mittelbereich dominiert die Zufahrt, das Nebengebäude mit gepflastertem Vorbereich, sowie eine befestigte, aber unversiegelte Fläche. Auf der Böschung im Norden wachsen 2 Fichten, Haseln, 2 junge Ahornbäume, eine Felsenbirne und ein Gebüsch aus Hartriegel, Liguster Schlehe und Feuertorn.

Die Fläche befindet sich weder im Naturpark Bayerischer Wald, noch im Landschaftsschutzgebiet. Andere Schutzflächen sowie Biotop sind ebenfalls nicht betroffen.



1.1.3.4 Artenschutzrecht

Da der Geltungsbereich, wie oben dargestellt, keinerlei ökologisch wertvolle Strukturen aufweist, die durch die Maßnahme beeinträchtigt werden, wurde auf eine spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

Aufgrund der notwendigen Rodungen sind potenzielle Auswirkungen auf die Artengruppen der Reptilien und Vögel möglich. Bei den zu rodenden Gehölzen handelt es sich um 2 Fichten, 1 Hasel, Gebüsch aus Hartriegel, Liguster, Schlehe und Feuerdorn, 2 junge Ahorne und 1 Felsenbirne. Höhlen waren an den gefälltten Bäumen keine vorhanden. Durch eingriffsminimierende Maßnahmen können potenzielle Beeinträchtigungen soweit verringert werden, dass die ökologische Funktion, der von dem Vorhaben betroffenen Bereiche, im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustandes lokaler Populationen.

1.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde Eging am See auf die erhöhte Nachfrage nach Bauflächen.

Durch das Angebot an Wohnfläche kann diese geringfügige Änderung des Bebauungsplanes als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar, so auch in diesem Fall. Durch die bestehende Eingrünung und die geplanten Ausgleichsflächen, sowie die Umwandlung der großen befestigten Flächen im Mittelbereich und Teilen der Zufahrtsfläche in Grünfläche können die Eingriffe jedoch minimiert werden. Den zu verbleibenden Eingriff gilt es in der Eingriffs- Ausgleichsregelung zu ermitteln und Maßnahmen für den Ausgleich darzustellen.

Schutzgut Boden

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind teils Eingriffe in das Bodengefüge notwendig, jedoch passt sich die Planung wo möglich an das Gelände an.

Durch die Überbauung (Pflasterflächen, Gebäude) bisher offener Flächen würden Teile des bisher unversiegelten Bodens versiegelt werden, wodurch in diesen Bereichen sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen würden. Dieser Beeinträchtigung soll ebenfalls in der Eingriffs- Ausgleichsermittlung Rechnung getragen werden. Es gibt aber auch einige Bereiche, wo aus befestigter Fläche (Zufahrt und befestigte Fläche) wieder offener Boden/Grünfläche wird.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor. Im Falle der Deckblattänderung würde das gefasste Niederschlagswasser in einer Zisterne gesammelt und nur der Überlauf in den örtlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Schutzgut Luft / Klima

Prinzipiell muss eher von einer Verschlechterung der Situation ausgegangen werden, da alleine die Baustelle dieses Schutzgut beeinträchtigt.



Landschaft

Der geplante, erweiterte Geltungsbereich grenzt an bestehende Bebauung an, was prinzipiell als positiv zu beurteilen ist, so dass es nicht zu einem „Ausfransen“ der Gemeinde in die Landschaft führt. Der prinzipiellen Verschlechterung dieses Schutzgutes durch Bebauung wird durch grünordnerische Elemente (Erhalt der Randeingrünung, Ausgleichsflächen) Rechnung getragen.

Kultur- und Sachgüter

Dieser Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

1.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die Gehölze in der nördlichen Böschung, aber auch das Nebengebäude und die befestigte Fläche erhalten bleiben und sich die Bauherren an anderer Stelle einen Bauplatz suchen.

1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Erhalt der schutzwürdigen Grünstrukturen (alte Eichen an der Zufahrt und freiwachsende Hecke) und Sicherung dieser während der Bauphase
- Zäune sind ohne Sockelmauern auszubilden und müssen mind. 15 cm Abstand zum Boden haben (Durchlässigkeit für Kleintiere)

Schutzgut Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch versickerungsfähige Beläge (Zufahrt geschottert)
- Gepuffertes Einleiten des Regenwassers (Zisterne)

Schutzgut Boden:

- Verwendung sickerfähiger Beläge (Zufahrt geschottert)
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens

Schutzgut Klima/Luft:

- Minimierung der Aufheizung der Nebengebäude und Garagen durch Dachbegrünung

Schutzgut Landschaftsbild:

- Erhalt der großen alten Eichen und der freiwachsenden Hecke, sowie Ergänzung dieser im Süden
- Keine wesentliche Störung des Orts- und Landschaftsbildes

Grünordnerische Maßnahmen:

- Hausbaum am Parkplatz
- 2 Obstbäume im Norden des Wohnhauses als Eingrünung
- Begrünung der Nebengebäude und Garagen
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen

Den Ausgleich der verbleibenden, nachteiligen Auswirkungen gilt es zu ermitteln.



1.5 Planungsalternativen

1.5.1 Standortalternativen

-entfällt-

1.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

-entfällt-

1.6 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Da diese Deckblattänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

1.7 Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurde der FNP der Gemeinde Eging am See herangezogen. Über den BayernAtlas+ im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotop- und Schutzgebiete durchgeführt.

1.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan „Sonnleiten“ soll um eine Bauparzelle erweitert werden. Auf dieser geplanten Parzelle besteht bereits ein Nebengebäude und befestigte Flächen. Bei Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen können die Eingriffe soweit reduziert werden, dass sie in der folgenden Eingriffs- Ausgleichsregelung ausgeglichen werden können.

Deggendorf, 04.03.2021

Corinna Kiendl,
Dipl. Ing. Univ. für Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurkunst für Bauwesen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de





Bebauungsplan „Sonnleiten“ Deckblattänderung Nr.14
Gemeinde: Eging am See
Landkreis: Passau
Reg.- Bezirk: Niederbayern

04.03.2021

2. Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsregelung



Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen sind §§ 13 folgende, BNatSchG welche die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsieht, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sowie §1a Abs. 3 BauGB

Ermittlung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft/ Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ wie folgt angewendet:

2.1 Erster Schritt, Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Deckblatts umfasst eine Fläche von ca. 3.109 m² und besteht aus der Flurnummer 434, 435 sowie Teilflächen der Flurnummern 426/2 und 436, Gemarkung Eging am See.



Abb.2. 1: Luftfoto mit Geltungsbereichen

Die überplante Fläche besteht derzeit aus einem Nebengebäude mit kleinem Vorplatz, einer befestigten Fläche, einer Böschung im Norden mit einer ehem. Gartenfläche (strukturarm), 2 Ahornbäumen und einer Felsenbirne, einem Gebüsch (Hartriegel, Liguster, Schlehe, Feuerdorn) sowie 2 Fichten und einer Hasel. Entlang der nördlichen Grenze, außerhalb, besteht eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen, die vom Eingriff nicht beeinflusst wird. Im Süden ist der Geltungsbereich ebenfalls von einer freiwachsenden Hecke begleitet, die das Vorhaben zum Kurpark eingrünt und abschirmt.



Diel, Ingenieure Kiendl & Moosbauer, Am Tegelberg 3, 94469 Deggendorf



Abb.2. 2: Bestand auf Luftbild

Aufgrund der dargestellten Heterogenität der Gesamtfläche, wird vorgeschlagen die Fläche in 3 Bereiche zu gliedern:

- Freiwachsende Hecke
- befestigter Bereich (Nebengebäude, Zufahrt, befestigte Fläche, Böschung)
- Garten



Abb.2. 3: Bestand mit Unterteilung in die 3 Bereiche



Freiwachsende Hecke

Arten und Lebensräume Kategorie II, unterer Wert
(Siedlungsgehölze, überwiegend einheim. Arten)

Boden Kategorie II, unterer Wert
(anthropogen geprägter Boden)

Wasser keine Wertung
(keine Wertung)

Klima und Luft Kategorie I, oberer Wert
(Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Landschaftsbild Kategorie II, unterer Wert
(bisherige Ortsrandbereiche mit best. Eingrünungsstrukturen)

Von den behandelten Schutzgütern des Bestandes wurde einmal „Kategorie 1, oberer Wert“, einmal „Kategorie 2, oberer Wert“ und zweimal „Kategorie 2, unterer Wert“ ermittelt und kann als zusammenfassend als Gebiet mittlerer Bedeutung, unterer Wert, klassifiziert werden.

Befestigter Bereich

Arten und Lebensräume Kategorie I, unterer Wert
(teilversiegelte Flächen, bestehende Zufahrt, befestigte unversiegelte Fläche)

Boden Kategorie I, unterer Wert
(befestigte, aber unversiegelte Fläche)

Wasser keine Wertung
(keine Wertung)

Klima und Luft Kategorie I, oberer Wert
(Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Landschaftsbild Kategorie II, unterer Wert
(bisherige Ortsrandbereiche mit best. Eingrünungsstrukturen)

Von den behandelten Schutzgütern des Bestandes wurde zweimal „Kategorie 1, unterer Wert“, einmal mal „Kategorie 1, oberer Wert“, und einmal „Kategorie 2, unterer Wert“ ermittelt und kann als zusammenfassend als Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert, klassifiziert werden.

Garten

Arten und Lebensräume Kategorie II, unterer Wert
(struktureicher Garten, Obstgarten)

Boden Kategorie II, unterer Wert
(anthropogen überprägter Boden)



Wasser
(keine Wertung) keine Wertung

Klima und Luft
(Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) Kategorie I, oberer Wert

Landschaftsbild
(bisherige Ortsrandbereiche mit best. Eingrünungsstrukturen) Kategorie II, unterer Wert

Von den behandelten Schutzgütern des Bestandes wurde einmal „Kategorie 1, oberer Wert“ und dreimal „Kategorie 2, unterer Wert“ ermittelt und kann als zusammenfassend als Gebiet mittlerer Bedeutung, unterer Wert, klassifiziert werden.

2.2 Zweiter Schritt, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmaß des Eingriffs festgehalten werden. Da jedoch ein Teil der Fläche bereits überbaut ist (Abriss Nebengebäude – 95 m²), muss diese nicht mitberechnet werden. Auch die angrenzenden Grünflächen, die in ihrer Form erhalten bleiben und lediglich durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich gesichert werden sowie die Fläche für die Zufahrt können zur Berechnung ausgegliedert werden.

So verbleibt eine auszugleichende Restfläche, die sich wie folgt zusammensetzt:

$$\begin{aligned}
 & 973 \text{ m}^2 \text{ (Bereich mit geplantem Wohnhaus)} \\
 & - 95 \text{ m}^2 \text{ (Abriss altes Nebengebäude)} \\
 & + 100 \text{ m}^2 \text{ (Bereich mit neuem Nebengebäude)} \\
 & \underline{\underline{978 \text{ m}^2 \text{ Gesamtfläche Eingriff}}}
 \end{aligned}$$



Abb.2. 4: Luftbild mit neuem Geltungsbereich (blau), rot umrandet die Flächen des Eingriffs

Bei Berücksichtigung der geplanten befestigten Flächen muss der Eingriff als Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, definiert werden.



Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- großteils Erhalt bestehender Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen
- befestigte Fläche wird auf ein notwendiges Minimum beschränkt (Zufahrt wird wieder als Schotterfläche hergestellt)
- Grünfläche auf Bereichen der ehem. befestigten Fläche um das Nebengebäude und der Zufahrt
- Regenwasserzisterne auf dem Grundstück und Überlauf in den Mischwasserkanal
- Hausbaum am Parkplatz und 2 Obstbäume im Norden des geplanten Wohnhauses

Die für die Baumaßnahmen notwendigen Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (d.h. zwischen 1.10. und 29.02.).

2.3 Dritter Schritt, Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen



Abb.2. 5: Bestand mit Unterteilung in die 3 Bereiche

Wie in den vorhergehenden Punkten angesprochen, müssen 978 m² Eingriff Typ A ausgeglichen werden.

Der Bereich im Feldgehölz (427m²) kann zusammenfassend als Gebiet mittlerer Bedeutung, unterer Wert, klassifiziert werden.

Der Leitfaden schlägt hierfür folgenden Berechnungswert vor:

Gebiet mittlerer Bedeutung: Bestand Kategorie II; Eingriff Typ A: 0,8 – 1,0

Vor dem Hintergrund der genannten, ausführlichen Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen und der Umwandlung einiger Bereiche der Zufahrt und befestigten Fläche in Gartenfläche, kann im vorliegenden Fall der Faktor 0,9 verwendet werden.

Ausgleichende Fläche

$$427+ \text{ m}^2 \times 0,9 = 384,3 \text{ m}^2$$

Der Bereich auf der befestigten Fläche (545 m² - 95 m² = 450 m²) kann zusammenfassend als Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert, klassifiziert werden.

Der Leitfaden schlägt hierfür folgenden Berechnungswert vor:

Gebiet geringer Bedeutung: Bestand Kategorie I; Eingriff Typ A: 0,3 – 0,6

Dipl.-Ingenieure Kiendl & Moosbauer · Am Tegelberg 3 · 94469 Deggendorf



Vor dem Hintergrund der genannten, ausführlichen Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen und der Umwandlung einiger Bereiche der Zufahrt und befestigten Fläche in Gartenfläche, kann im vorliegenden Fall der Faktor 0,3 herangezogen werden.

Auszugleichende Fläche
 $450 \text{ m}^2 \times 0,3 = 135 \text{ m}^2$

Der Bereich auf der Gartenfläche (100 m²) kann zusammenfassend als Gebiet mittlerer Bedeutung, unterer Wert, klassifiziert werden.

Der Leitfaden schlägt hierfür folgenden Berechnungswert vor:

Gebiet mittlerer Bedeutung: Bestand Kategorie II; Eingriff Typ A: 0,8 – 1,0

Vor dem Hintergrund der genannten, ausführlichen Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen und der Umwandlung einiger Bereiche der Zufahrt und Reitfläche in Gartenfläche, kann im vorliegenden Fall ebenfalls der Faktor 0,9 verwendet werden.

Auszugleichende Fläche
 $100 \text{ m}^2 \times 0,9 = 90 \text{ m}^2$

Auszugleichende Gesamtfläche
 $384,3 \text{ m}^2 + 135 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 = 609,3 \text{ m}^2$



Legende Eingriff

- neuem Geländegrenze
- Freigebäude ca. 378 m² (ca. 973 m² + 55 m² altes Nebengeb. + 100 m² Bereich mit neuem Nebengebäude)
- Gebäude, Planung
- Nebengebäude, Fläche ca. 30 m²
- Pflasterfläche
- Zufahrt, geschultert
- Gartenfläche mit Rasen, Wiese und Pflanzflächen
- Hausbaum am Parkplatz
- Restlicher Laubbau (Hainbuche oder Spitzahorn), Pflanzquell: Hochstamm
- Obstbäume zur Eingrünung im Norden
- Pflanzquell: Hoch- oder Mittelstamm
- ca. Bioturbation

Legende Ausgleich

- Abgrenzung Ausgleichfläche (ca. 511 m² / 444 m² + 117 m²)
 - img. 5 Obstbäume auf Extensivweide
 - Die ersten 3 Jahre nur eine 2-fache Mahd (zu erbringen, danach nicht mehr ein- bis zweifache Mahd aus. Der früheste Mahdtermin ist der 15.05., der 2. Schnitt 8-10 Wochen später, der späteste Mitte September. Das Stängel ist zu entfernen.
 - Trockenmauer: ca. 1m Höhe, aus Naturstein trocken aufbauen (Zwischenung ist zu vermeiden) und aufgeschütteter Bereich (möglichst der Mauer).
- Obstbäume, standorttreuer Herkunft
 - 5 Gehölze auf Wiese, Pflanzabstand 10-12 m
 - Pflanzquell: Hochstamm, Mindesthöhe (zum Kronenansatz) 1,8 m, ST/10-12 cm, Wüchsigkeit und Fleck für jeden Baum
- Eingrünung freischneidende Fläche
 - 3-malig, max. 5 m Breite, Pflanzabstand max. 1,0 m
 - Pflanzquell: St., Dv. 60-100cm mit heimischen Laubbäumen (30 Stk.)
 - ca. Cornus kerkira - Feinblättrige - 13 Stk.
 - Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb - 12 Stk.
 - Ligularia vulgaris - Liguster - 10 Stk.
 - Berula nigris - Schweizer Fächer - 5 Stk.

Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel muss mittels Versichert werden. Zum Schutz vor Wildverbiss sind für die Gehölze geeignete Maßnahmen (Wildverbisschutz) zu treffen. Wildverbiss-Schutzmaßnahmen sind nach 7 Jahren überfällig zu entfernen. Ausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode zu ergänzen!

Festsetzungen zum Eingriff:

- Die Pflanzungen sind spätestens im Laufe eines Jahres nach Inbetriebnahme fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgereifte Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Überschüssiges Aufbaumaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Umfeld gilt insbesondere auf biologisch wertvollen Flächen, wie Freizeitanlagen, Trocken- und Magerwiesen, Feuchtwiesen, alten Wäldern, Buchen, Waldkanten, etc.
- Die Pflanzung von landschaftsfremden exotischen Gehölzen (Bäume, Sträucher und buschige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelgehölze, insbesondere Buchfichten, Thuja, Scheinpalmen und Wacholder) ist nicht zulässig.
- Massive Einfassungen mit Zäunen mit Beton- und Mauerwerk sind streng geschulten Hecken sind nicht zulässig. Ein Abstand zwischen Boden und Zaunoberkante von mind. 10 cm ist einzuhalten.

2.4 Vierter Schritt, Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Es ist geplant, den Ausgleich auf den gleichen Flurstücken (Fl.Nr. 434 und 435) zu erbringen.



Es soll südlich des geplanten Wohnhauses eine Streuobstwiese mit 3 Obstbäumen und westlich davon eine Wiese mit 2 Obstbäumen (Hochstämme) gepflanzt und im Südwesten die bestehende Hecke ergänzt werden. Die Streuobstwiese im Süden des geplanten Wohnhauses wird im Süden von einer ca. 1,0 m hohen Trockenmauer gefasst. Die Ausgleichsflächen umfassen gemeinsam ca. 611 m² (494 m² im Süden + 117 m² im Westen).

Trockenmauer:

Die Trockenmauer verläuft im Süden des Grundstückes mit etwa 35 m Länge. Sie wird ca. 1,0 m hoch aufgebaut und der Bereich nördlich davon mit dem vor Ort gewonnenen Boden schichtgerecht aufgeschüttet. Die Trockenmauer ist aus Naturstein trocken aufzubauen (Zementierung ist zu unterlassen) und soll damit einen wertvollen Lebensraum für Reptilien und Kleintiere darstellen.

Streuobstwiese:

Die Pflanzung der Obstbäume erfolgt auf einer Extensivwiese.

Pflanzqualität: standortheim. Herkunft, Hochstamm (zum Pflanzzeitpunkt 180 cm Mindesthöhe zum Kronenansatz), STU 10-12 cm

Pflanzabstand: 10-12 m

Schutz und Anwachssicherung: Wühlmausschutz und Pflock an jeden Baum, entsprechende Maßnahmen zum Wildverbiss (Wildverbiss-Schutzzaun) - diese sind nach 7 Jahren selbstständig zu entfernen

Die Ansaat der Wiese hat mit autochthonem Saatgut „artenreiche Blumenwiese“ (Herkunftsregion 19: Bayerischer und Oberpfälzer Raum) zu erfolgen.

Die ersten 5 Jahre hat eine 2-3-fache Mahd zu erfolgen, danach reicht eine ein- bis zweischürige Mahd aus. Der früheste Mähzeitpunkt ist der 15. Juni, der zweite Schnitt soll 6-8 Wochen nach dem ersten erfolgen, der späteste Mitte September. Das Mähgut ist zu entfernen.

Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel muss restlos verzichtet werden.

Freiwachsende Hecke:

Die bestehende Hecke soll durch Pflanzung von 38 heimischen Laubgehölzen (siehe Liste) ergänzt werden. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 m.

Pflanzqualität: Sträucher, 2xv, 60-100 cm

Es ist autochthones Pflanzenmaterial (Herkunftsgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist zu unterlassen.

Deggendorf, 04.03.2021

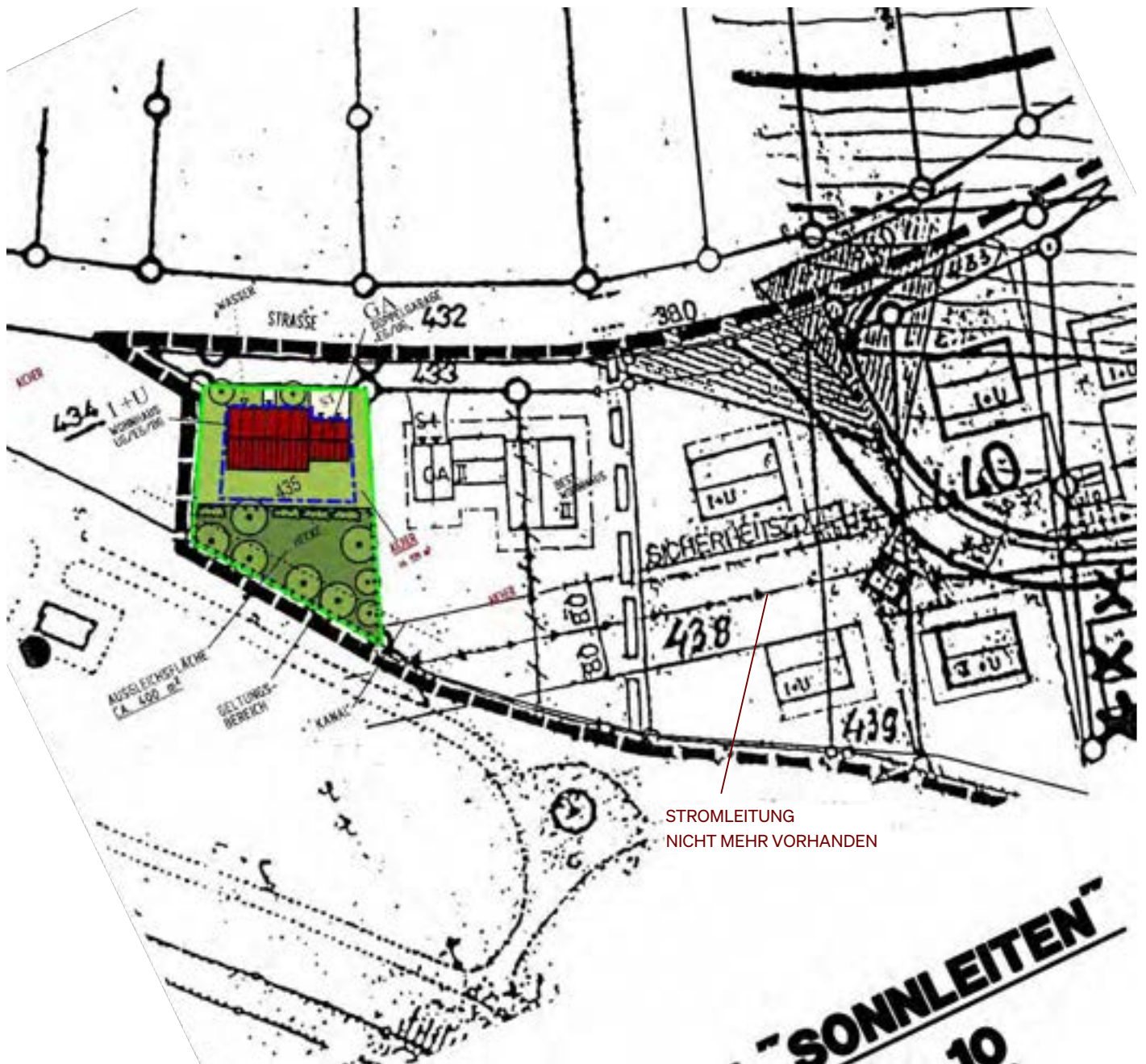
Corinna Kiendl,
Dipl. Ing. Univ. für Landschaftsarchitektur

Ausschnittskopie rechtskräftiger
Flächennutzungsplan
Gde. Eging a. See



Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gde. Eging a. See
Deckblatt Nr. 20 v. 04.03.21 M 1:5000





Kopie aus rechtskräftigen
Bebauungsplan "Sonnleiten" M 1:1000
(Deckblatt Nr. 10)

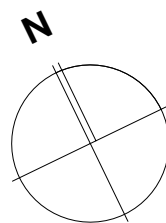
Markt Eging a.See

PL.:

Neumeier Architekten PartGmbB
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Muth 2a, 94104 Tittling
Tel.: 08504/8787
willi@neumeierarchitekten.de

AUFGESTELLT:

TITTLING/MUTH, 04.03.2021





Luftbild

Bebauungsplan "Sonnleiten" M 1:1000
durch Deckblatt Nr. 14

(FL.-Nr.: 434, 435 und Teilfl. aus Fl.-Nr.: 426/2)

Markt Eging a.See

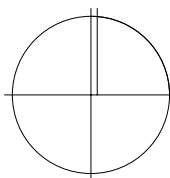
PL.:

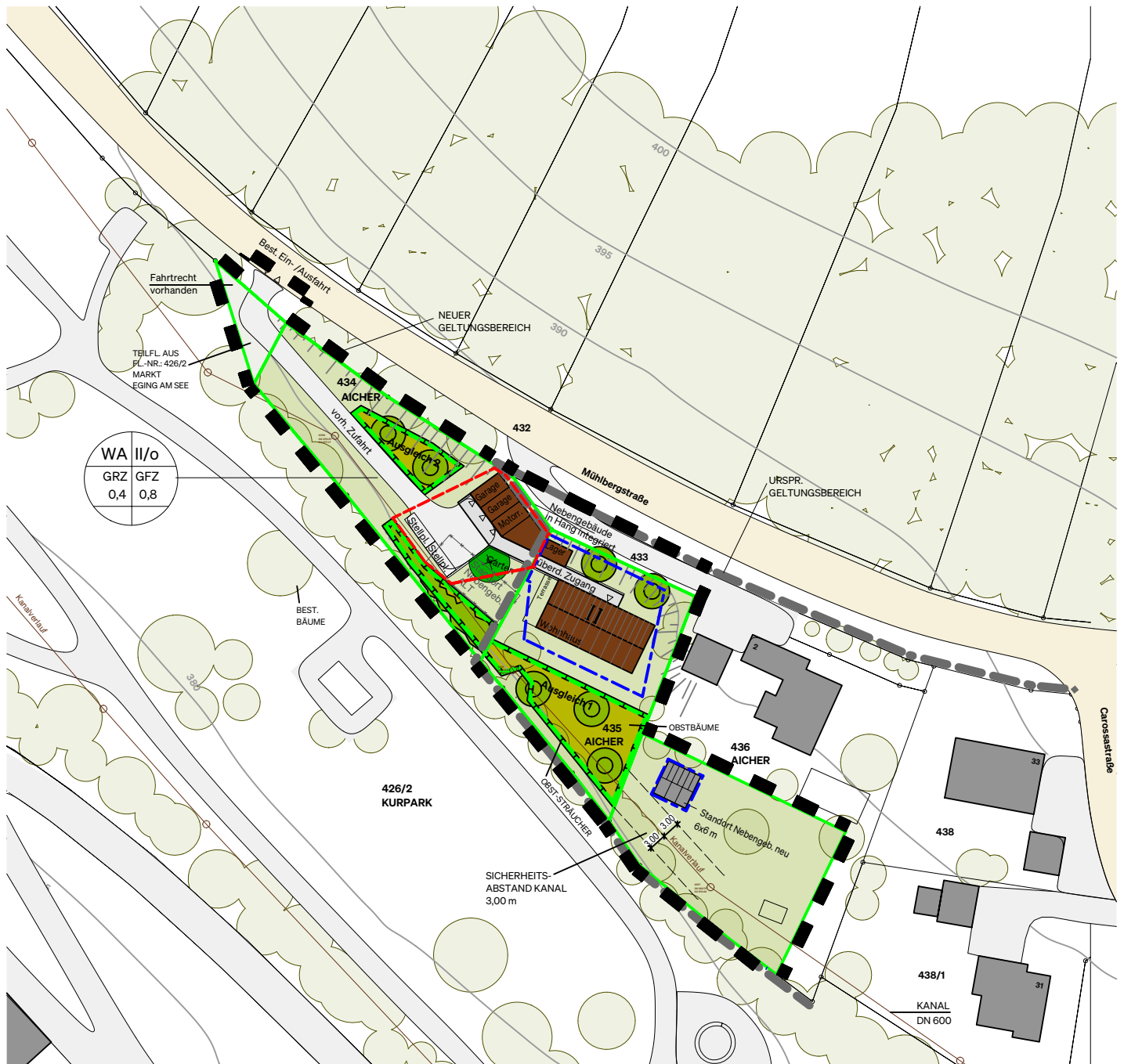
Neumeier Architekten PartGmbB
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Muth 2a, 94104 Tittling
Tel.: 08504/8787
willi@neumeierarchitekten.de

AUFGESTELLT:

TITTLING/MUTH, 04.03.2021

N





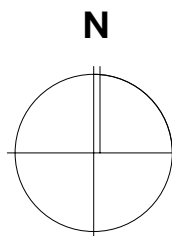
Änderung
Bebauungsplan "Sonnleiten" M 1:1000
durch Deckblatt Nr. 14 - ENDFASSUNG-

(FL.-Nr.: 434, 435 und Teilfl. aus Fl.-Nr.: 426/2)

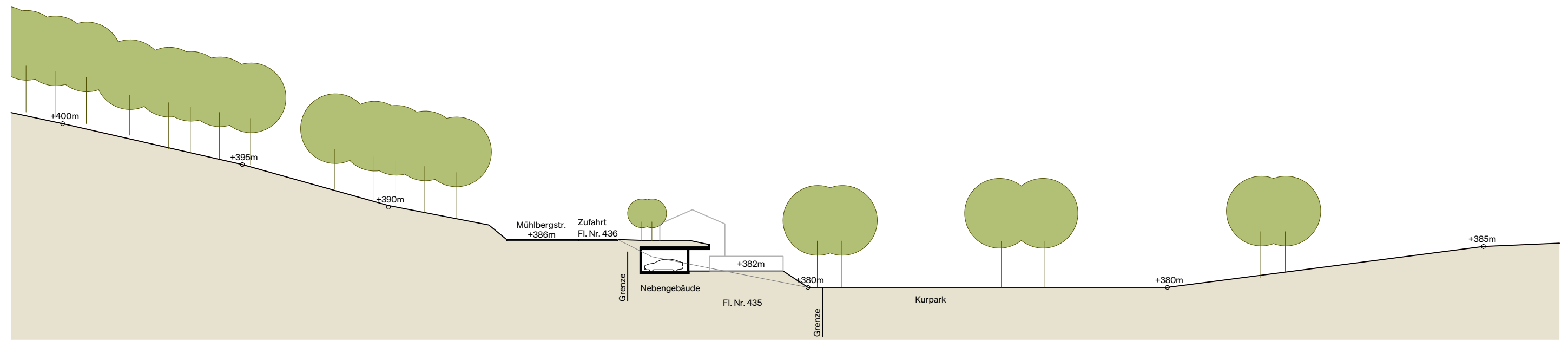
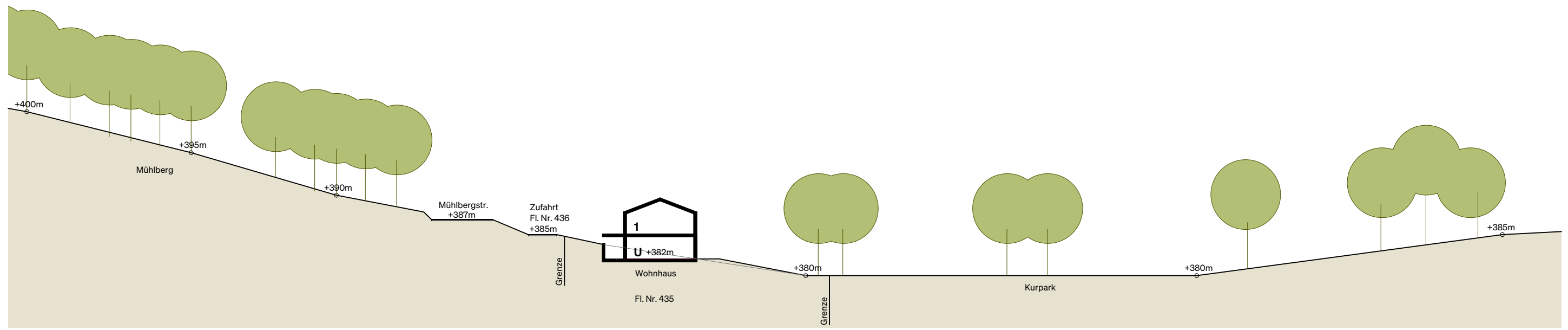
Markt Eging a.See

PL.:
 Neumeier Architekten PartGmbB
 Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
 Muth 2a, 94104 Tittling
 Tel.: 08504/8787
 willi@neumeierarchitekten.de

AUFGESTELLT:
 TITTLING/MUTH, 04.03.2021



LEGENDE:	
	HAUPTVERKEHRSSTRASSEN (ÖFFENTLICH)
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	BÖSCHUNGEN
	ABGRENZUNG AUSGLEICHFLÄCHE
	OBSTBÄUME
	HAUSBAUM AM PARKPLATZ HEIMISCHER LAUBBAUM
	HECKE
	WOHNHAUS
	GARAGE / LAGER
	HÖHENLINIE
	BAUGRENZE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZ GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANL.
	GELTUNGSBEREICH
	URSPR. GELTUNGSBEREICH



SCHEMA- SCHNITTE