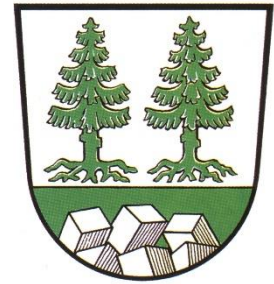


Markt Eging a.See

Deckblatt Nr. 11 zum Bebauungsplan „Sommerau“



Teil 2 von 2: Begründung und Erläuterung

Gemeinde	Markt Eging a.See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf	10.05.2023
geändert	12.10.2023
Endfassung	11.01.2024

Planung:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulrike Kreamsreiter', is written over a light blue horizontal line.

Ulrike Kreamsreiter

Dipl.-Ing.(FH) Architektin, Stadtplanerin

1. Gegenstand der Planung, bestehende Rechtsverhältnisse

1.1. Anlass und Ziel der Änderung

Im Jahr 2020 wurde durch Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan Sommerau eine innerörtliche Brache nachverdichtet.



Abb. 1: Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan Sommerau (ohne Maßstab)

Durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung sollen die dabei entstandenen Erschließungsstrukturen für eine weitere Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur verwendet werden. Dazu ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses und die Ausweisung einer Fläche für einen Gewerbebetrieb des in die Siedlungsstruktur integrierten Mischgebiets geplant.

1.2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als Grünanlage dargestellt (Abb. 1). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abb. 2: Deckblatt Nr. 20 zum Flächennutzungsplan des Marktes Eging a. See (ohne Maßstab)



Abb. 3: Vorentwurf Deckblatt Nr. 22 (ohne Maßstab)

Der bisher gültige Bebauungsplan Sommerau stellt für das Plangebiet eine innerörtliche Grünfläche dar (sh. Abb. 4). Da der ursprüngliche Bebauungsplan bereits älter als 50 Jahre ist, stimmen die dargestellten Flurstücke nicht genau mit der heutigen Flurkarte überein. Zur besseren Orientierung sind deshalb die Geltungsbereiche des Deckblatts Nr. 7 (blaue Linie) und des gegenständlichen Deckblatts Nr. 11 (rote Linie) dargestellt.

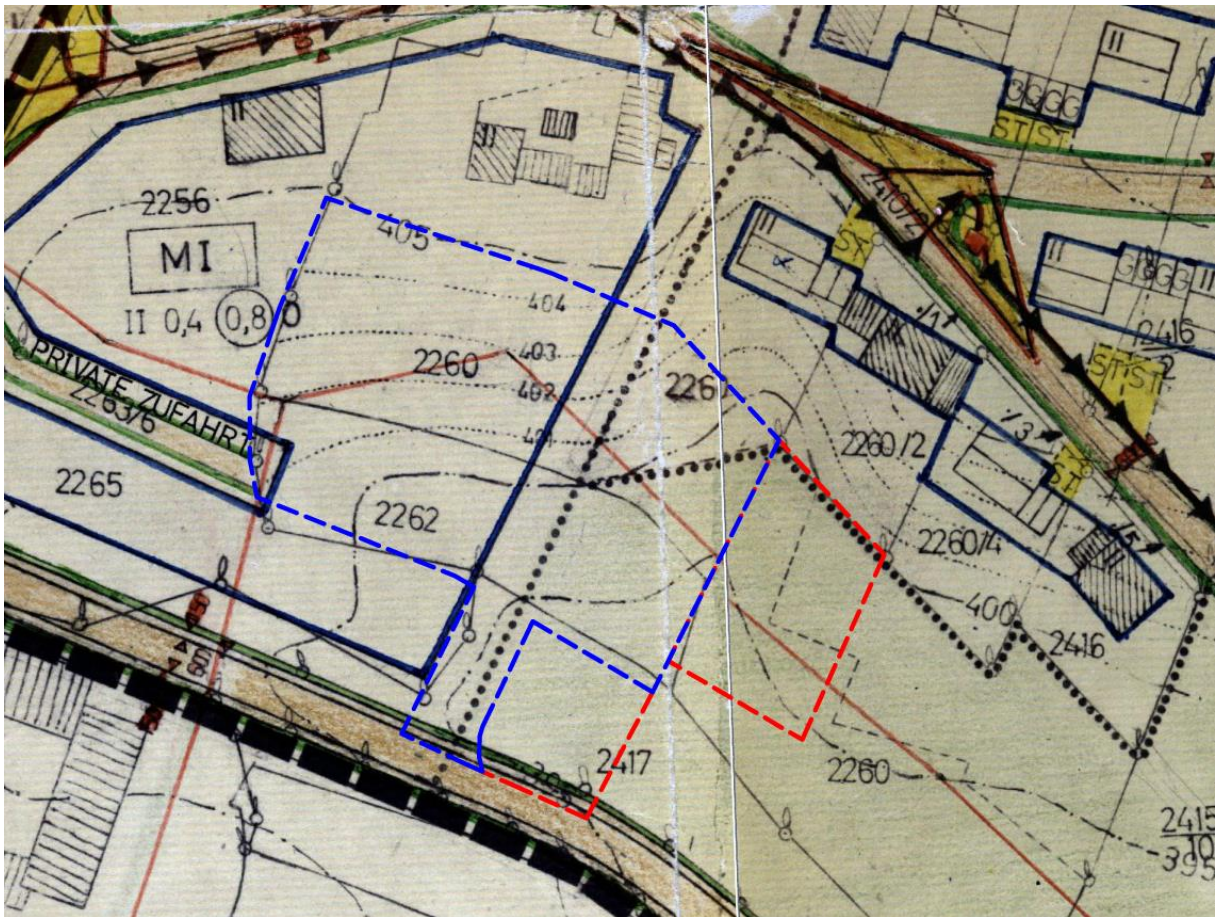


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Sommerau (ohne Maßstab) mit Darstellung der Geltungsbereiche Deckblatt Nr. 7 (blau) und Deckblatt Nr. 11 (rot)

1.3. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 2260 Gem. Eging a.See (Geltungsbereich 1) und eine Teilfläche der Fl.Nr. 2283 Gem. Eging a.See (Geltungsbereich 2). Beide Bereiche werden derzeit Grünfläche (Wiese) genutzt und mehrmals jährlich gemäht. Das Gelände neigt sich nach Süd-Osten. Durch das Grundstück führt eine öffentliche Mischwasser-Kanalleitung. Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgung gesichert.

Der Geltungsbereich 1 wird von westlich sowie nördlich von Ein- und Mehrfamilienhäusern und zugehörigen Stellplatzflächen eingfasst. Im Süden und Osten schließt die verbleibende Grünfläche an.

Der Geltungsbereich 2 grenzt nördlich an die vorgenannten Stellplatzflächen, westlich und südlich an die Albersdorfer Straße und östlich an die Grünfläche an.

Der Geltungsbereich 2 liegt auf dem Gebiet der Alt-Deponie Eging – Albersdorfer Straße. Diese wurde bis zur Einführung der Müllabfuhr in den 1980er Jahren als Hausmüll- und Bauschuttdeponie betrieben und anschließend rekultiviert. In den Jahren 2007 bis 2012 wurde diese Deponie unter Förderung durch den „Unterstützungsfonds für gemeindeeigene Hausmülldeponien“ eingehend untersucht. Die im Jahr 2010 durchgeführte Detailuntersuchung mit insgesamt 5 Schürfen, 4 Rammkern- und insgesamt 13 Bohrsondierungen brachte das Ergebnis, dass ein Großteil der Deponie mit bauschutthaltigem Erdaushub verfüllt ist. Im Zentrum lässt sich ein Bereich mit müllhaltigen Auffüllungen abgrenzen (sh. Abb.3).

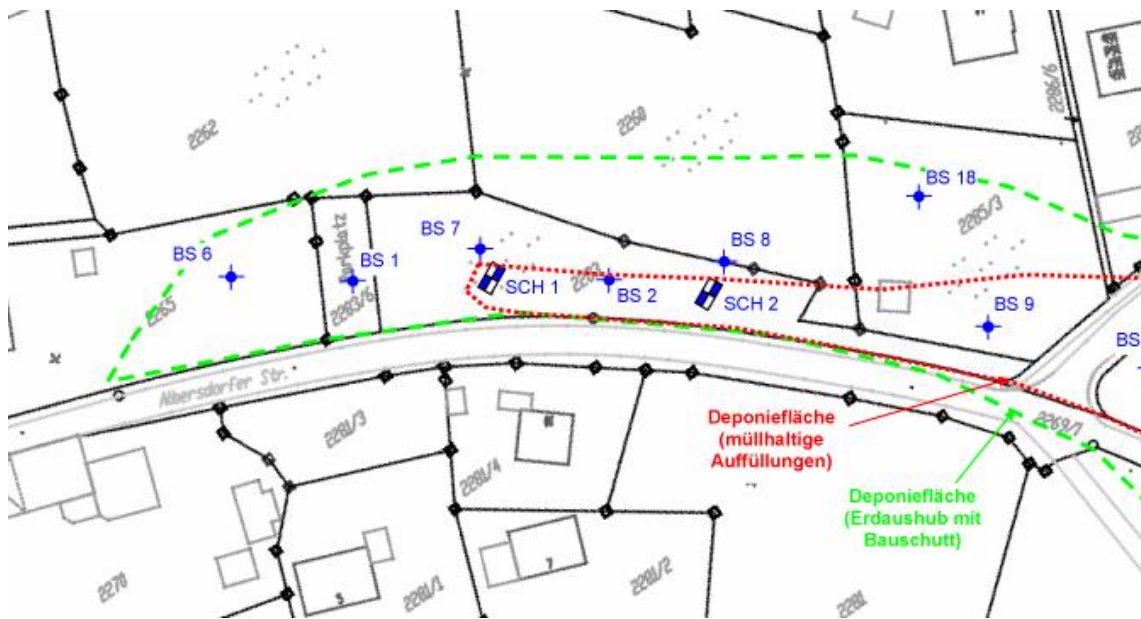


Abb. 3: Auszug aus Detailuntersuchung Alt-Deponie Markt Eging a.See

Im Geltungsbereich 1 wird südlich der bestehenden Mischwasserkanalleitung aufgrund einer möglichen Überschneidung mit der bauschutthaltigen Fläche das Baufenster für die Garage angelegt. In den Festsetzungen wird fixiert, dass diese ohne Kellergeschoss zu errichten ist.

Im Geltungsbereich 2 wird die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen. Möglich ist hier die Anlage einer befestigten Stellfläche für Fahrzeuge in wasserdurchlässiger Bauweise.

2. Inhalt der Planung

2.1. Konzept und Erschließung

Zur Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur und innerörtlichen Nutzungsintensivierung vorhandener Erschließungsanlagen soll durch die gegenständliche Planung die Errichtung eines weiteren Wohnhauses sowie einer gewerblich genutzten Fläche entstehen.

Die Wasserversorgung des weiteren Wohnhauses (Geltungsbereich 1) erfolgt über die bestehende öffentliche Wasserversorgung. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde im Zuge der Errichtung der Mehrfamilien- und Doppelhäuser Albersdorfer Str. 7 – 15 ein Oberflurhydrant angeordnet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen bestehenden privaten Anschluss an den über das Grundstück verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal. Oberflächenwasser soll, soweit möglich, auf den Grundstücken versickern, um den Mischwasserkanal zu entlasten (sh. textliche Festsetzungen und Hinweise). Die Zufahrt erfolgt mit einer Länge von 22 m und einer Breite von 6 m über das Privatgrundstück Fl.Nr. 2262/1 Gem. Eging a.See und ist mit einem Geh- und Fahrtrecht für Fahrzeuge aller Art gesichert.

Für Geltungsbereich 2 sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig, da für die festgelegte künftige Nutzung keine Wasserversorgung und Abwasserentsorgung notwendig ist. Die Oberflächenwasserentsorgung erfolgt wie bisher über breitflächige Versickerung durch die wasserdurchlässige Befestigung.

2.2. Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich 1 werden aus Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan Sommerau abgeleitet. Dabei wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 und die maximale Wandhöhe auf 6,75 m festgelegt.

Für Geltungsbereich 2 beschränken sich die Festsetzungen neben der Beschränkung der zulässigen Nutzung hinsichtlich Nutzungsart und Nutzungszeit auf die Darstellung der zu befestigenden Fläche sowie die Festlegung, dass diese ausschließlich wasserdurchlässig zu erfolgen hat. Eine Bebauung mit Gebäuden und/oder eine Wohnnutzung ist damit ausgeschlossen. Die grünordnerischen Festsetzungen aus den Randbereichen des Deckblatt Nr. 7 werden der neuen Planung angepasst. Außerdem wird entlang der Albersdorfer Straße ein Grünstreifen mit einer Tiefe von 5 m fixiert.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung – Kurzdarstellung des Inhalts, Umfang, Untersuchungsraum

Die Gemeinde Eging am See plant zur Schaffung von Baurecht eine Änderung des Bebauungsplanes. Grundstücke unmittelbar anschließend an bestehende Bebauung sollen unter Nutzung vorhandener Erschließung entwickelt werden.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als Grünland dargestellt und soll künftig als Allgemeines Wohngebiet WA bzw. MI Mischgebiet zur baulichen Entwicklung zur Verfügung stehen.

Zur Beschreibung der Umweltauswirkungen muss zuerst der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen festgelegt werden.

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Geltungsbereiche.

Die folgenden Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beziehen sich auf diese Bereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 1400 m².

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Ausgangszustand der Schutzgüter bewertet und die Erheblichkeit des Eingriffs abgefragt und abgeschätzt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Grünlandflächen in beiden Geltungsbereichen auf FlNr. 2260 sowie 2283 Gem. Eging am See sind als Intensivgrünland anzusprechen. Die Flächen werden mehrmals jährlich gemäht/gemulcht.

Im Bereich des Geltungsbereich 2 stockt ein junger Weidenbestand sowie entlang der Albersdorfer Str. eine jüngere Esche (B311 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung.)

Die BNT sind insgesamt von **geringer** naturschutzfachlicher Bedeutung (Liste 1a, Leitfaden Eingriffsregelung Bauleitplanung).

Faunistische Nachweise liegen für den Planungsbereich und das direkte Umfeld nicht vor. Die jungen Gehölze weisen keine Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen auf. Das ABSP des Landkreises Passau bzw. die ASK weist keine Einträge für den Planungsbereich auf.

Kartierte Biotope befinden sich nicht Planungsbereich.

Schutzgut Boden

Böden in den Erweiterungsgrundstücken wurden bisher als Grünland intensiv genutzt und sind aufgrund der ehemaligen Nutzung als Deponie teilweise stark überprägt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs 1 sowie der Geltungsbereich 2 liegen auf dem Gebiet der Alt-Deponie Eging – Albersdorfer Straße. Eine im Jahr 2010 durchgeführte Detailuntersuchung brachte das Ergebnis, dass ein Großteil der Deponie mit bauschutthaltigem Erdaushub verfüllt ist. Im Zentrum lässt sich ein Bereich mit müllhaltigen Auffüllungen abgrenzen (siehe Abb.3 unter Pkt. 1.3).

Im Jahr 2018 hat das LRA Passau eine nutzungsorientierte Entlassung aus dem Altlastenkataster vorgenommen. Damit ist die Fläche nicht mehr im Altlastenkataster aufgeführt, verbleibt allerdings im System „ABuDIS“ des LfU. Bei einer Änderung der Nutzung auf diesen Grundstücken bzw. Bau- und Aushubmaßnahmen ist eine Neubewertung der Situation vorzunehmen.

Die Bohrung (BS7) bzw. Schürfe (SCH 1) im Rahmen der Detailuntersuchung zeigen im Bereich des Geltungsbereiches 2 eine aufgefüllte Mutterbodenschicht von 0,2 bis 1 m, darunter bauschutthaltige, tonig-sandige Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu 3 m unter OK.

Die müllhaltigen Auffüllungen tangieren die zu betrachtenden Planungsbereiche im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs 2.

In beiden Planungsbereichen wird aufgrund der möglichen Überschneidung mit der bauschutthaltigen Fläche die Art der baulichen Nutzung beschränkt. Im Geltungsbereich 1 ist im Überschneidungsbereich das Baufenster für die Garage angelegt, ein Kellergeschoss ist nicht erlaubt. Im Geltungsbereich 2 ist nur die Anlage einer befestigten Stellfläche für Fahrzeuge in wasserdurchlässiger Bauweise gestattet, eine Bebauung mit Gebäuden und über den Oberbodenabtrag hinausgehende Abgrabungen werden ausgeschlossen.

Schutzgut Wasser, Klima/Luft

Zu den Grundwasserverhältnissen können aus der Detailuntersuchung Altdeponie Eging, 2010 Schlüsse gezogen werden. Insgesamt fand sich im Deponiekörper ein relativ hoher Grundwasser(Sickerwasser)spiegel (1-2 m u. GOK). Bei Schurf 1 im Bereich des Geltungsbereich 2 wurde das Grundwasser bei 1,90 m unter Gelände angebohrt.

Bei dem Gebiet handelt es sich gemäß LRP 12 um ein Gebiet mit geringer Kaltluftproduktion.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung wird das Ortsbild nicht maßgeblich verändert. Die geplante Bebauung schließt direkt an bestehende Wohnbebauung an. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der innerörtlichen und bereits stark überprägten Lage nicht zu erwarten. Maßgebliche Gehölzbestände, die der Einbindung der Bebauung in das Ortsbild dienen, werden nur in sehr geringem Umfang beseitigt (junger Weidenbestand). Bestehende Gehölze entlang der Albersdorfer Str. werden erhalten.

Mensch (Lärm, Erholung)

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist von keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen. Vorübergehende Lärmbelastigungen der bestehenden Wohnbebauung sind während der Bauphase zu erwarten. Für die allgemeine Erholungsnutzung spielt der Planungsbereich keine Rolle.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt.

Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

Insgesamt ist das Planungsgebiet als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren intensiven Nutzung der Flächen als Grünland zu rechnen. Eine naturschutzfachlich positive Entwicklung ist nicht zu erwarten.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

3.4.1 Vermeidung und Verringerung

Erhebliche Eingriffe werden aufgrund der angepassten Bebauungs- bzw. Nutzungsmöglichkeiten in den Planungsbereichen sowie durch die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen vermieden:

- Verzicht auf erhebliche Tiefeneingriffe in den Boden im Bereich der Altlastenfläche (keine Unterkellerung im südlichen Bereich des Geltungsbereich 1, keine Errichtung von Gebäuden bzw. ausschließlich Nutzung als befestigte Stellfläche im Bereich Geltungsbereich 2)
- innerörtliche Nutzungsintensivierung vorhandener Erschließungsanlagen – keine Neuanlage von Zufahrtsstraßen notwendig
-

Um die Folgen der Bebauung zu mindern, sind folgende Maßnahmen umzusetzen (siehe auch textl./planliche Festsetzungen):

- Zeitliche Nutzungsvorgaben (Fahrzeugbewegungen im Geltungsbereich 2 ausschließlich zur Tagzeit (Schutzgut Mensch)
- Erhalt vorhandener Gehölze entlang der Albersdorfer Straße
- Grünordnerische Maßnahmen:
 - Pflanzung von Obstbäumen/Bäumen 2.Ordnung (Geltungsbereich 2, Richtung Norden zur vorh. Parkfläche bzw. Richtung Osten)
 - Verwendung sickerfähiger Beläge für Zufahrten und Parkflächen.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden auch in den textlichen Festsetzungen genauer definiert. Zu pflanzen sind insgesamt vier Bäume. Die Arten sind den Pflanzlisten zu entnehmen.

Es sind ausreichend große Baumscheiben sowie Gießvorrichtungen vorzusehen. Für eine fachgerechte Baumanbindung ist zu sorgen.

Die Pflanzungen sind bei geeigneter Witterung unmittelbar nach Fertigstellung der Flächenbefestigung bzw. Bezugsfertigkeit des Wohnhauses vorzunehmen. Für eine qualifizierte Fertigstellungs-/Entwicklungspflege (insbesondere Bewässerung, Kontrolle der Baumanbindung) ist zu sorgen. Die Pflanzungen müssen auf Dauer erhalten bleiben. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

3.4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, Ausgleichskonzept

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) herangezogen. Im vorliegenden Fall findet das Regelverfahren Anwendung.

Verwendet wird die pauschale Bilanzierung aller Flächen mit geringer Bedeutung (1-5 WP) mit 3 WP).

Berechnung Ausgleichsbedarf

Die GRZ wird für den Geltungsbereich 1 auf 0,4 festgesetzt. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,4.

Im Geltungsbereich 2 ist eine Fläche von 460 m² für befestigte Stellflächen vorgesehen. Die Fläche ist mit einer wasserdurchlässigen Decke zu befestigen. Dies würde zu einer Reduzierung der Wertigkeit der Fläche von 3 WP (Intensivgrünland) zu 1 WP (Verkehrsflächen befestigt V12) führen. Daraus wird ein Beeinträchtigungsfaktor im Bereich der Stellfläche von 0,6 abgeleitet.

Die öffentliche Grünfläche bleibt unbeeinträchtigt und fließt nicht in die Bilanzierung ein.

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
Flächen mit geringer Bedeutung	863	3	0,4	1035
Flächen mit geringer Bedeutung	460	3	0,6	828
Summe				1863

Gemäß Leitfaden kann der ermittelte Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor reduziert werden, soweit durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen im Rahmen des Planungsfaktors angerechnet werden:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP
Pflanzung von Bäumen 2.Ord./Obstbäume (4 Stk.)	Eingrünung der Bebauung, kleinklimatisch positive Effekte	Quantitative grünordnerische Festsetzung im BP
Summe (max. 20 %)		10 %
Abzug WP aufgrund Planungsfaktor		186 WP
Summe Ausgleichsbedarf in WP		1677

Für Eingriffe in den Erweiterungsgebieten wird ein **Ausgleich von 1677 WP** erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich wird über das genehmigte Ökokonto der Sparkasse Passau erbracht.

Der Erwerb wird mit Vertrag über die Reservierung, den Erwerb oder die Vermittlung von Ökopunkten vom 02.01.2024 mit der Sparkasse Passau nachgewiesen.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Sommerau befinden sich zwar noch unbebaute Grundstücke, die bereits als Mischgebietsflächen mit zugehörigen Baufenstern festgesetzt sind. Eine Befragung der Eigentümer im Jahr 2019 ergab jedoch keine Resonanz. Der Gesetzgeber stellt den Kommunen derzeit keine weiteren rechtlichen Mittel zur Baulandmobilmachung zur Verfügung.

3.6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm sowie die Artenschutzkartierung und die Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzlich eine Geländebegehung durchgeführt. Zudem wurde das Umwelttechnische Gutachten zur Altdeponie Eging – Albersdorfer Straße aus dem Jahr 2010 eingesehen.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Planungsbereich gliedert sich in zwei Geltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 1400 m². Es finden sich keine naturschutzfachlich schützenswerten Strukturen oder kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereiche und auch nicht entlang der Ränder. Die Flächen werden derzeit intensiv als Grünland genutzt. Wertvolle Lebensräume werden nicht überplant. Insgesamt hat der Planungsbereich **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind von geringer Erheblichkeit.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1677 WP. Der Ausgleich wird über das genehmigte Ökokonto der Sparkasse Passau erbracht.