

Markt Eging am See
Bebauungsplan Eging Süd III - Albersdorfer Feld
Deckblatt Nr. 8

Begründung

ENTWURF



Verfasser Bebauungsplan:

Arc Architekten Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Manfred Brennecke
Stefan Kohlmeier
Michael Leidl
Florian Riesinger

Alfons-Hundsrucker-Str. 11
84364 Hirschbach / Bad Birnbach

T 0049 - (0) 8564-9760-10
F 0049 - (0) 8563-9760-50

info@arcarchitekten.de
www.arcarchitekten.de

Für die Marktgemeinde:

Markt Eging am See
1. Bürgermeister Walter Bauer

Prof.-Reiter-Str. 2
94535 Eging am See

T 0049 - (0) 8544-9612-10
F 0049 - (0) 8544-9612-21

bauamt@eging.de
www.eging.de

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Anlass	3
1.2	Ziele	3
2.	Übergeordnete Planungen, Raumordnung	3
2.1	Versorgungsfunktion	3
2.2	Flächensparen / Innentwicklung vor Außenentwicklung	3
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Verfahren	3
4.	Plangebiet	3
4.1	Geltungsbereich	3
4.2	Topographie	3
4.3	Bodenbeschaffenheit	4
4.4	Bebauung und Nutzung	4
4.5	Erschließung	4
4.6	Grün und Freiflächen	4
4.7	Ver- und Entsorgung	4
4.8	Denkmalschutz	4
II.	Planinhalt	4
1.	Wesentliche Grundzüge der Planung	4
1.1	Grundgedanken	4
1.2	Planungskonzept	4
2.	Begründung einzelner Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	4
2.4	Nebenanlagen	4
2.5	Stellplätze und Garagen	5
2.6	Verkehrs- und Erschließungsflächen	5
2.7	Versorgungsanlagen und -leitungen	5
3.	Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt	5
3.1	Naturhaushalt und Landschaftsverbrauch	5
3.2	Landschaftliche Einbindung	5
3.3	Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen	5
3.4	Oberflächen- und Niederschlagswasser	5
3.5	Belange des Naturschutzes	5
4.	Auswirkungen des Bebauungsplans	5
4.1	Öffentliche Erschließung	5
5.	Auslegung	5

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Die Marktgemeinde Eging am See benötigt zur Deckung des Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen ein zusätzliches Kindergartengebäude, das auf dem Grundstück der bereits bestehenden Kinderbetreuungseinrichtung erstellt werden soll. Zur Schaffung des entsprechenden Baurechts ist eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele

Im Bereich der bestehenden Stellplätze soll Baurecht für ein neues, erdgeschoßiges Kindergartengebäude geschaffen werden. Ersatzstellplätze für die hier entfallenden Personalstellplätze sowie die für die neu errichtete Betreuungseinrichtung erforderlichen Stellplätze sollen unmittelbar gegenüber dem Grundstückszugang auf der gegenüberliegenden Seite der Albersdorfer Straße erstellt werden. Mittelfristig soll ein Teil dieser Stellplätze überdacht und mit PV-Anlagen bestückt werden.

2. Übergeordnete Planungen, Raumordnung

2.1 Versorgungsfunktion

Der Markt Eging am See übernimmt als Kleinzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eine Versorgungsfunktion für den Grundbedarf im wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Bereich. Das nahe gelegene Mittelzentrum Vilshofen spielt hinsichtlich der funktionalen Verflechtungen mit dem umgebenden Raum eine ähnlich wichtige Rolle wie die Oberzentren Passau und Deggendorf/Plattling; teils auch Straubing. Eging profitiert einerseits von Ausstrahlungseffekten der nahe liegenden zentralen Orte, muss sich andererseits aber auch gegenüber den umliegenden Zentren hinsichtlich Arbeits- und Ausbildungsplätzen, Bevölkerungswanderungen und Einkaufsverhalten gegenüber diesen behaupten, um nicht mittelfristig zu einer reinen ‚Schlafstadt‘ zu werden.

2.2 Flächensparen / Innentwicklung vor Außenentwicklung

Zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die räumliche Planung nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG sowie § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet. Die Schaffung der zusätzlich erforderlichen Betreuungsplätze auf dem bereits jetzt durch den Kindergarten genutzten Grundstück trägt diesem Ziel Rechnung.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Verfahren

Der Markt Eging am See verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004. Der Bereich des Planungsgebietes ist als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen ausgewiesen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB als Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach §2 Abs. 4 ist nicht erforderlich.

4. Plangebiet

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan Eging Süd III - Albersdorfer Feld umfasst die Flurstücke Nr. 2281, 2282 sowie Teile der Flurstücke Nr. 2269/1, 2283/1, 1458/5 und 1447 der Gemarkung Eging am See mit einer Größe von ca. 16.725m².

4.2 Topographie

Das Gelände über seine gesamte Ausdehnung ein Gefälle von ca. 8m von Westen nach Osten auf, wobei der östliche Grundstücksbereich sich mit Bestandskindergarten und Stellplätzen weitgehend eben präsentiert, sich westlich des Kindergartens jedoch ein steiles Hanggrundstück anschließt, das im wesentlichen als Außenanlagen für den Kindergarten genutzt wird.

4.3 Bodenbeschaffenheit

Ein geotechnisches Gutachten liegt bisher nicht vor. Bei vorangegangenen Bauvorhaben in den Jahren 1992 bis 2014 wurde im wesentlichen halbfester, toniger Schluff festgestellt.

4.4 Bebauung und Nutzung

Das Planungsgebiet ist mit dem bestehenden Kindergarten (3 Gruppen) und zwei Krippenanbauten (2 Gruppen) bebaut. Der nördliche Grundstücksbereich wird für Personal- und Besucherstellplätze genutzt, die Hangflächen im Westen als Freispielbereiche für die Kindertagsstätte.

4.5 Erschließung

Das Grundstück ist über die Albersdorfer Straße vollständig erschlossen.

4.6 Grün und Freiflächen

Die unbebauten Flächen werden derzeit für Stellplätze und als Freispielflächen genutzt. Stellplätze werden an anderer Stelle neu geschaffen (östlich der Albersdorfer Straße), die Freispielflächen bleiben erhalten und werden künftig von beiden Kinderbetreuungseinrichtungen genutzt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen in der Albersdorfer Straße bzw.

4.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet berührt keine Bodendenkmale oder Einzeldenkmale.

II. Planinhalt

1. Wesentliche Grundzüge der Planung

1.1 Grundgedanken

Die Erweiterung des Kindergartens wird als eigenständiges Gebäude auf dem Grundstück des bisherigen Kindergartens errichtet. Die Zuwegung des Grundstückes und der Zugang zu beiden Gebäuden erfolgt in dem entstehenden Zwischenraum.

1.2 Planungskonzept

Der neue Kindergarten wird wie das Bestandsgebäude als erdgeschoßiges Gebäude im östlichen Bereich des Grundstückes angeordnet, so dass die beiden Gebäudeeingänge aus einem gemeinsamen Vorbereich erreicht werden. Die bestehenden Freispielflächen sollen weitestgehend erhalten werden.

2. Begründung einzelner Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO festgesetzt. Die Kinderbetreuungsstätte dient der Versorgung der Eginger Wohnbaugebiete mit Betreuungsplätzen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben nach §17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, um eine maßstäbliche Einordnung zu gewährleisten.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Den Festsetzungen zur Abstandsflächenregelung innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die Vorschriften der BayBO zugrunde gelegt. Ziel ist eine wirtschaftliche, aber auch flächensparende Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche unter Erhalt möglichst großzügiger Freispielflächen.

2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen für Müll und Spielgeräte sowie Carports und Stellplätze werden an gesondert ausgewiesenen Stellen innerhalb des Planungsgebietes angeordnet, um sowohl eine funktionale als auch städtebaulich-gestalterische Ordnung zu erreichen. Im Zusam-

menhang mit den Stellplätzen östlich der Albersdorfer Straße wird eine Teilüberbauung mit Carports angestrebt, um Sonnenschutz für wartende Elternfahrzeuge und eine Photovoltaikversorgung für Kindergarten und Elektrofahrzeuge darstellen zu können. Gleichzeitig wird eine räumliche Fassung des Straßenverlaufes erreicht.

2.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze werden im wesentlichen am östlichen Rand der Albersdorfer Straße hergestellt, um die Freiflächen des Kindergartens nicht zu belasten. Ein barrierefreier Stellplatz auch für die Anlieferung des Kindergartens wird unmittelbar am Grundstück hergestellt. Die Errichtung von Garagen ist nicht vorgesehen.

2.6 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die erforderlichen öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sind bereits angelegt.

2.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits im Bereich der Albersdorfer Straße.

3. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

3.1 Naturhaushalt und Landschaftsverbrauch

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Umwidmung der bestehenden Stellplatz- und Straßenerschließungsflächen minimiert.

3.2 Landschaftliche Einbindung

Durch den Erhalt bestehender Grünstrukturen und die Maßstäblichkeit der weiteren baulichen Entwicklung ist die Einbindung in die bestehende landschaftliche Struktur gewährleistet.

3.3 Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen

Befestigte Flächen werden auf die notwendige Ausdehnung beschränkt, Freiflächen im wesentlichen als begrünte Freispielflächen angelegt.

3.4 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Regenwasser wird, soweit technisch darstellbar, auf dem Grundstück versickert, um die Kanalisation zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen.

3.5 Belange des Naturschutzes

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen, da der bestehende Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert wird und keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Öffentliche Erschließung

Für die öffentliche Erschließung sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten, da der Kindergarten im Notbetrieb mit Aussengruppen, Überbelegung und Belegung des Mehrzweckraumes bereits jetzt von einer vergleichbaren Anzahl an Kindern besucht wird.

5. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit Begründung wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ausgefertigt: Eging a.See, den

..... Gemeinde Eging a.See, 1. Bgm. Walter Bauer