

## Markt Eging am See

### Bebauungsplan „Rohrbachholz“ Deckblatt Nr. 11

#### Begründung

##### I. Anlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Rohrbachholz“ soll auf Antrag der betroffenen Grundstückseigentümer westlich der Kreisstraße um 10 Bauparzellen erweitert werden. Inhalt des Deckblatts der 11. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO anstelle der im rechtskräftigen Deckblatt Nr.10 festgesetzten Flächen für Waldmantel- bzw. Sukzessionsflächen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung als Wohngebiet zu schaffen. Der Flächenumfang der Änderung beträgt 9.906 m<sup>2</sup>.

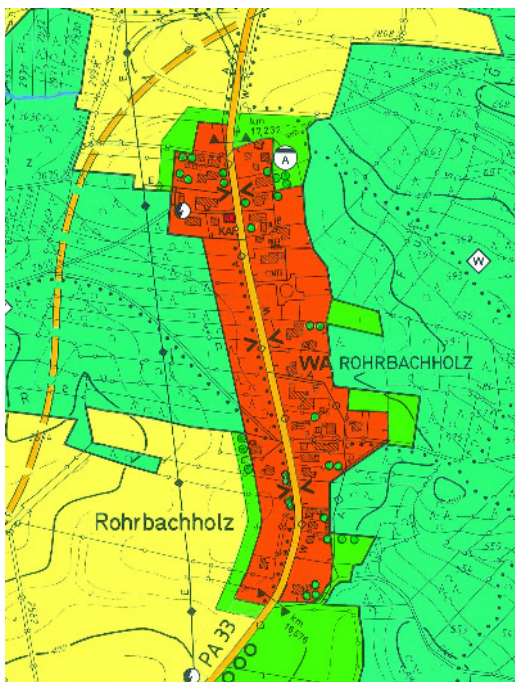
##### II. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach Westen und Süden erweitert; dies ermöglicht weitere 10 Bauparzellen. Die Grenzen des Geltungsbereichs schließen unmittelbar an die bereits vorhandene Erschließungsstraße an, welche mit einem Ring an die Kreisstraße angebunden ist. Westlich und südlich an die Erschließung angrenzend werden die geplanten Bauparzellen angeordnet.

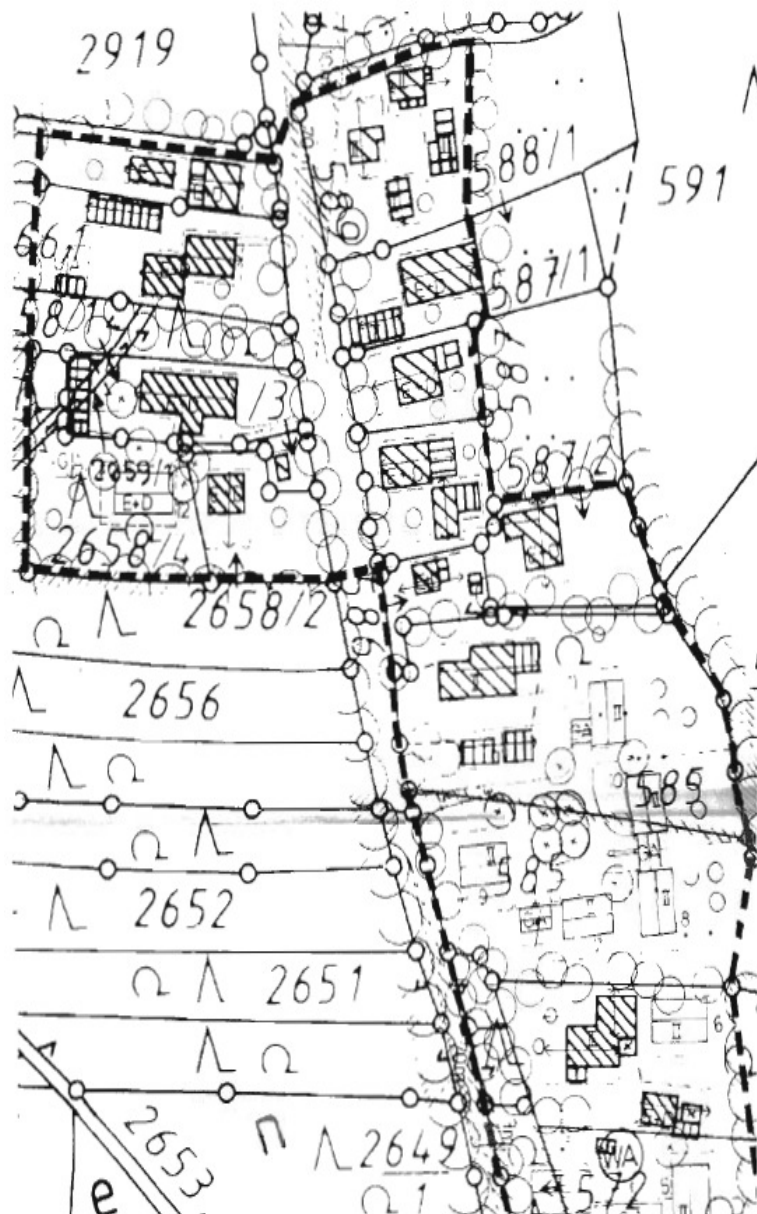
Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Änderung unberührt.

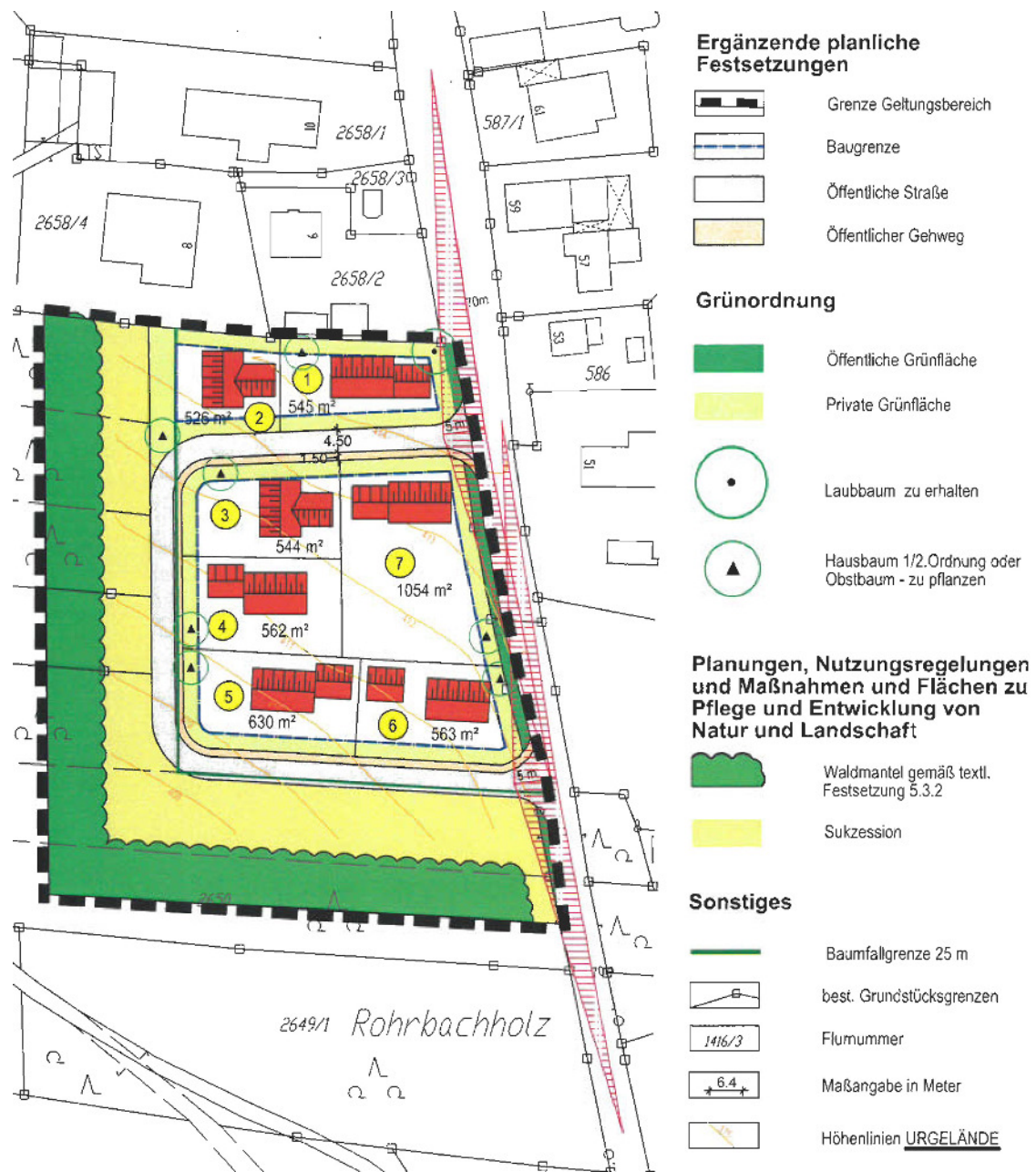
Der neu bebaubare Bereich ist im Flächennutzungsplan des Marktes Eging am See als „WA Rohrbachholz“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Eging am See (ohne Maßstab)



Bebauungsplan "Rohrbachholz" (ohne Maßstab)



Deckblatt 10 zum Bebauungsplan „Rohrbachholz“ (ohne Maßstab)

### III Beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt §13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch welche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies trifft auf das Deckblatt Nr.11 zu.

Nachdem der Bebauungsplan in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Planungen des rechtskräftigen Deckblatts Nr.10 steht und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung vorliegt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 b BauGB möglich. Damit entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Das Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen unter der Angabe, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

#### **IV Umweltbericht**

entfällt (siehe III)

#### **V Erschließung**

Die neu entstehenden Bauparzellen werden über die bestehende Ringstraße „Zanderweg“ erschlossen. Das Gebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über den gemeindlichen Mischwasserkanal. Die überplante Fläche liegt im Einzugsgebiet des Wasserrechtsbescheids vom 25.08.2004 (AZ:641/11-2000101).

#### **VI Grünordnung**

##### **1. Begrünungsmaßnahmen – Artenauswahl**

Für die Begrünungsmaßnahmen sind ausnahmslos heimische Bäume und Sträucher vorgesehen und festgesetzt. Im Hinblick auf die Qualität der zu verwendenden Gehölze sind Mindestgrößen vorgeschrieben; bei Sträuchern beispielsweise „verpflanzte Sträucher 60-100 cm“, bei Bäumen „Hochstämme 2 mal verpflanzt, mind. 10-12 cm Stammumfang“.

Bei der Verwendung von Obstbäumen sind in der Auswahl regionaltypische Sorten angegeben.

##### **2. Begrünungsmaßnahmen – Mindestanforderungen**

Zur Eingrünung des Baugebiets ist die Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum 2. Wuchsortung oder eines Obstbaumes vorgeschrieben.

##### **3. Ersatz des zu rodenden Waldmantels**

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr.10 festgesetzte Waldmantel - dort am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs- muss gerodet werden. Da es sich dabei um Wald gem. Art 2 BayWaldG handelt, ist der Verlust flächengleich zu ersetzen.

Die Fläche von 1.900 m<sup>2</sup> wird am westlichen Rand des Geltungsbereichs mit Planzeichen festgesetzt. Sie schließt unmittelbar an einen Waldbestand an.

##### **4. Ausgleichsmaßnahmen nach §1a BauGB / Deckblatt Nr.10**

Gem. 5.3.3. der Textlichen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr.10 wurde dort als Ausgleich für flächige Eingriffe die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese von 5.430 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahme ist umgesetzt und wurde an das Bayerische Landesamt für Umwelt als Ökokonto-Fläche nach BayNatSchG und BauGB gemeldet.

Landkreis:	Freyung-Grafenau
Gemeinde:	Thurmannsbang
Gemarkung:	Thurmannsbang
Fl.Nr.	1442/0

Flächengröße: 0,543 Ha  
gesichert: durch unbefristete Pacht mit unbefristeter Dienstbarkeit

Für weitere Funktionsverluste wurde im Deckblatt Nr.10 ein Ausgleich in Höhe von 13.575 m<sup>2</sup> für Maßnahmen des Artenschutzes festgesetzt. Die Aufwertung eines älteren Waldbestands für Fledermäuse durch teilweisen Nutzungsverzicht wurde ebenfalls umgesetzt.

Zur Aufwertung wurden 27 Bäume als künftige Höhlenbäume gefordert, markiert und gesichert. Die Umsetzung erfolgte in:

Landkreis:	Passau	
Gemeinde:	Eging	
Gemarkung:	Eging	
Fl.Nr.	549	21 Altbäume markiert und gesichert
	599	8 Altbäume markiert und gesichert

Weitere Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe aus vorliegendem Deckblatt Nr.10 sind auf Grund der geringen Flächengröße nicht erforderlich. Ein Funktionsverlust im Hinblick auf Höhlenbäume für Fledermäuse durch Rodung von weiteren Waldflächen ist nicht gegeben, da nur eine Jungpflanzung (Entwicklung eines Laubholzmatels) zu roden ist.

5. Bautechnische Auflagen – Bereich Waldabstand 10 bzw. 15 m

Für alle Gebäude innerhalb des Bereichs wird eine verstärkte statische Ausbildung der Gebäude, insbesondere der Dachkörper festgelegt. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen ist bei der Baugenehmigung zu prüfen.

## VII Sonstiges

1. Kinderspielplatz

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich im Ortskern von Eging am See. Die gesonderte Ausstattung des Baugebiets mit einem Spielplatz wird als nicht nötig erachtet, da unmittelbar angrenzend frei zugängliche Waldgrundstücke liegen.

2. Erschließung der Heizungsanlage

Die geplante Heizungsanlage im Südwesten des Geltungsbereichs wird von einem öffentlichen Feld- und Waldweg erschlossen (Fl.Nr. 2653). Die Befestigung des Wegs ist als ausreichend zu betrachten, um die Brennstoffe anzutransportieren.

3. Geruchsbelästigung durch Heizungsanlage

Entsprechend der Feuerstättenverordnung müssen Mündungen von Abgasanlagen in einem Umkreis von 15 m bei Feuerstätten für feste Brennstoffe die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen. Dies trifft zu für Anlagen bis zu 50 kW Gesamtnennwärmeleistung. Der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 kW (§9 Abs.1 Satz 4 FeuV)