

DECKBLATT NR. 4

zum Bebauungsplan

„Rohrbachstausee“

Markt Eging a.See



- Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Gemeinde Markt Eging a.See

Landkreis Passau

Reg.-Bezirk Niederbayern

Entwurf 07.01.2026

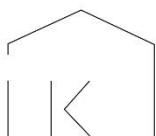
Endfassung xx.xx.2026

INHALT

- A. Verfahrensvermerke
- B. Begründung und Erläuterung
- C. Änderung der planlichen Festsetzungen:

**Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan
„Rohrbachstausee“**

Planung:



ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
IMMOBILIENBEWERTUNG

A. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 04.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Rohrbachstausee“ mit Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts in der Fassung vom 07.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisbeteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblatts in der Fassung vom 07.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisim Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vomdie Änderung des Bebauungsplans „Rohrbachstausee“ mit Deckblatt Nr. 4 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Eging a.See, den.....

.....
W. Bauer, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Markt Eging a.See, den.....

.....
W. Bauer, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde amgemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Eging a.See, den.....

.....
W. Bauer, 1. Bürgermeister

B. Begründung und Erläuterung

1. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Planung soll ein Darstellungs-Fehler einer Bauleitplanung, die bereits längere Zeit zurückliegt, korrigiert werden. Die Planung ist damit für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich und liegt im öffentlichen Interesse.

2. Grundzüge der Planung

2.1. Beschreibung des Geltungsbereichs, Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 517 und 518 der Gemarkung Eging a.See. Die Flächen sind seit jeher Teil der bestehenden Landwirtschaft Rohrbach Hs.Nr. 4. Die Fläche ist nach Süden geneigt.

Das Plangebiet wird nachvollziehbar seit mindestens mehr als 20 Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland mit Düngung und mehrmaliger Mahd im Jahr – sh. Abb. 1 bis 3). Die Fläche stellt somit keine artenreiche Wiese dar und enthält auch kein Biotop.



Abbildung 1: Orthophoto 2004 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung2025) mit Darstellung des Planbereichs



Abbildung 2: Orthophoto 2013 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung2025) mit Darstellung des Planbereichs



Abbildung 3: Orthophoto 2025 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung2025) mit Darstellung des Planbereichs

2.2. Begründung der Planung, Anpassung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Rohrbachstausee“ wurde im Jahr 1974 als Satzung beschlossen. Grund der Aufstellung war die Sicherung des Rohrbachsees mit seinem Umfeld. Der Bebauungsplan stellt damit die Grundlage für die seit damals rund um den Rohrbachstausee entstandenen touristischen Nutzungen dar (u.a. das Seebad und die Sonnen-Therme).

Mit den Deckblättern 1 – 3 erfolgten verschiedene Anpassungen bzw. Änderungen der planlichen sowie textlichen Festsetzungen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan verlief der Rundweg um den See deutlich näher an der Bebauung der Ortschaft Rohrbach vorbei als der Weg, der dann tatsächlich gebaut wurde. Entlang des Weges war zudem dargestellt, dass eine Bepflanzung mit Bäumen und Feldgehölzen zur Abschirmung und Gliederung hergestellt werden muss.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan (ohne Maßstab)

Dies wurde auch im Deckblatt Nr. 1 aus dem Jahr 1988 so weitergeführt (sh. Abb. 2).



Abbildung 5: Ausschnitt aus Deckblatt Nr. 1 zum BP Rohrbachstausee (ohne Maßstab)

In der Planung des Deckblattes Nr. 3 aus 1994 jedoch wurde der Weg mit Eingrünung so dargestellt, wie er nun auch tatsächlich vor Ort verläuft. Im Rahmen dieser Planung wurde seitens des Planungsbüros eine Streuobstwiese auf Teilflächen der Privatgrundstücke Fl.Nr. 517 und 518 Gem. Eging a.See dargestellt (sh. Abb. 3).



Abbildung 6: Deckblatt Nr. 3 zum BP Rohrbachstausee (ohne Maßstab)

Dies erfolgte gemäß den in der Verwaltung vorliegenden Unterlagen ohne jegliche Begründung bzw. Erläuterung und wurde auch nicht durch eine Stellungnahme einer Fachbehörde ausgelöst.

Die Eigentümer der Fläche stellten Antrag auf Korrektur der Darstellung.

3. Verfahrenswahl

Die Änderung des Bebauungsplans „Rohrbachstausee“ mit Deckblatt Nr. 4 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planung nicht begründet.

Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Da sich kein FFH-Gebiet im näheren Umkreis befindet, bestehen keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind damit erfüllt.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da die Darstellung der Streuobstwiese im Deckblatt Nr. 3 aus 1994 ohne jegliche Grundlage erfolgte und die Nutzung der Fläche zuvor und seither unverändert blieb, sind keine wesentlichen Auswirkungen durch die gegenständliche Planung zu erwarten.

C. Änderung der planlichen Festsetzungen

1. Ausschnitt aus Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Rohrbachstausee“

M 1:1000



2. Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Rohrbachstausee“

M 1:1000

----- Geltungsbereich Deckblatt 4

