

Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelfeld-Ost“ durch Deckblatt Nr. 10



Fassung vom 05.03.2026

Gemarkung Eging am See
Markt Eging am See
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

1. <u>Begründung zur Bebauungsplanänderung</u>	3
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
1.2 Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan)	4
1.3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
1.3.1 Anlass der Änderung	4
1.3.2 Inhalt und Ziel der Änderung	6
1.4 Auswirkungen der Planung	7
1.4.1 Städtebauliche Auswirkungen	7
1.4.2 Auswirkungen auf den Verkehr	7
1.4.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	7
1.4.4 Abfallwirtschaft	7
1.4.5 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	7
1.4.6 Bodenversiegelung	8
1.4.7 Abstandsflächen zu den bestehenden Bebauungen	8
1.4.8 Einfriedungen	8
1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
1.6 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen	8
1.7 Hinweise zum geplanten Vorhaben	9
1.7.1 Denkmalpflege	9
1.7.2 Flächen für die Feuerwehr	9
1.7.3 Bodenschutz	9
2. <u>Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan</u>	9

1. Begründung zur Bebauungsplanänderung

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes



Übersichtskarte Lage – ROT: Geltungsbereich (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 02/2026)

Das beplante Flurstück (Fl. Nr. 362/2, Gemarkung Eging am See) liegt im Marktgebiet von Eging am See nordöstlich des Ortskerns. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Süden durch den Adalbert-Stifter-Weg und im Norden durch die Brunngasse begrenzt. Im wirklichen Flächennutzungsplan ist das Flurstück als allgemeines Wohngebiet „WA Ziegelfeld-Ost“ dargestellt und liegt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelfeld-Ost“ vollständig innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets.

Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauungen sowie Erschließungsstraßen geprägt. Derzeit ist der südliche Bereich des Grundstücks entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelfeld-Ost“ mit einem Wohngebäude inklusive Nebengebäude (Garage) bebaut. Die ausgewiesene Wohnbaufläche erstreckt sich bis zur nördlich gelegenen Brunngasse. Im nördlichen Teil des Grundstücks soll planmäßig ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus errichtet werden, das von den im derzeit geltenden Bebauungsplan „Ziegelfeld Ost“ festgesetzten gestalterischen Vorgaben abweicht und daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich macht.

1.2 Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan)

Das Flurstück liegt gemäß Flächennutzungsplan innerhalb des allgemeinen Wohngebiets „WA Ziegelfeld-Ost“. Im Süden ist die dort verlaufende (private) Straße dargestellt. Aufgrund des vorliegenden Flächennutzungsplanauszugs ist eine exakte räumliche Zuordnung des Geltungsbereichs nicht möglich; etwaige Abweichungen werden jedoch durch den Abgleich mit dem aktuellen Luftbild deutlich. Die Gegenüberstellung zeigt demnach, dass für den betreffenden Bereich ausschließlich die Festlegung als allgemeines Wohngebiet besteht.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der geringfügigen Anpassung einer Bauparzelle innerhalb eines vollständig als allgemeines Wohngebiet dargestellten Bereichs nicht erforderlich.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan des Marktes Eging a. See, gelb: Geltungsbereich



Luftbild (BayernAtlas 02/2026), gelb: Geltungsbereich,

1.3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.3.1 Anlass der Änderung

Der Markt Eging am See hat beschlossen, den Bebauungsplan „Ziegelfeld-Ost“ durch Deckblatt Nr. 10 zu ändern. Die durch das Deckblatt betroffene Fläche für die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienwohnhauses befindet sich im Norden der Flurnummer 362/2 (Gemarkung Eging am See, Markt Eging am See). Das Baufeld bemisst eine Fläche von 481 m².

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans sind Abweichungen in der baulich-gestalterischen Ausführung des geplanten Wohngebäudes, um eine optimale Nutzung des Grundstücks sowie eine bestmögliche Einfügung in das umgebende Ortsbild zu ermöglichen.

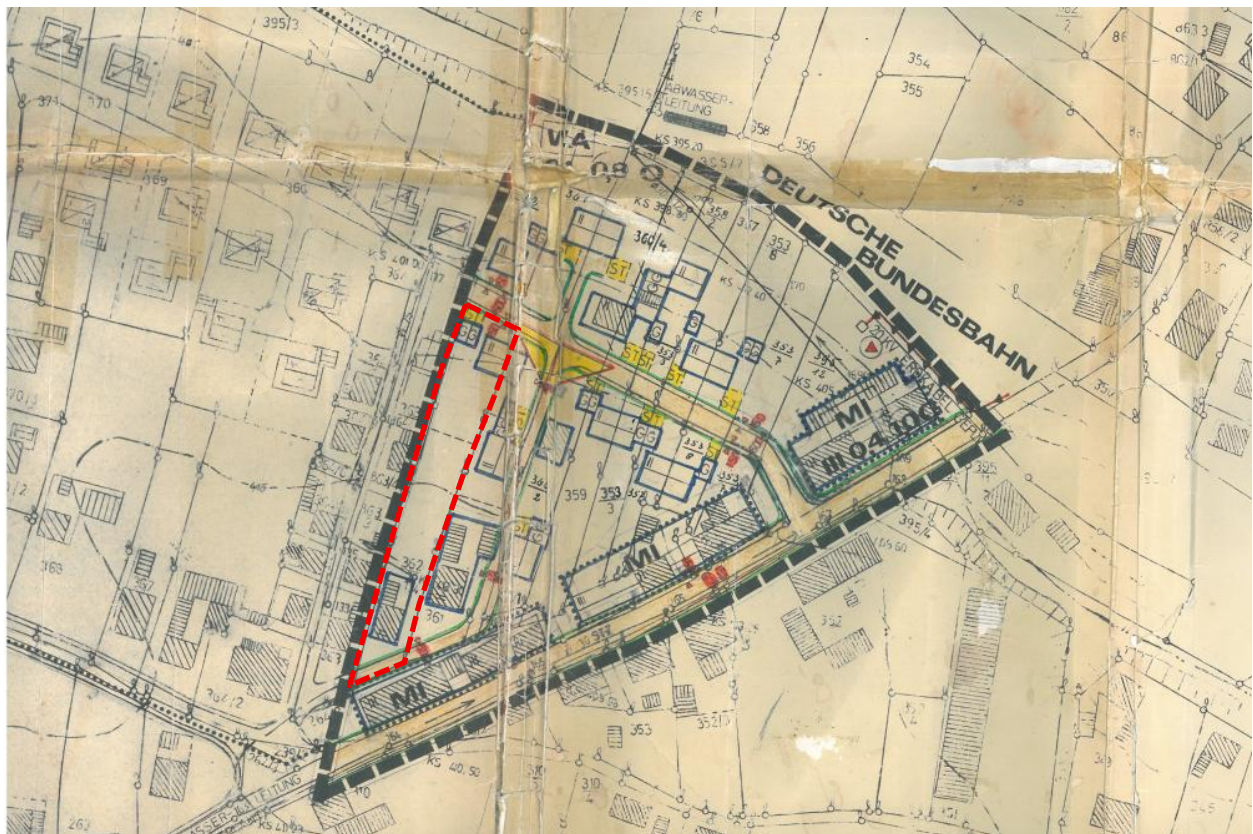
Das Aufstellungsverfahren soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Alle Voraussetzungen hierfür sind gegeben und den Grundzügen der Planung wird weiterhin entsprochen. Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich

aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden oder lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b enthalten sind.

Das vereinfachte Verfahren ist anzuwenden, wenn:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Im Geltungsbereich sind keine naturschutzfachlich relevanten Schutzbereiche kartiert, das Grundstück ist vollumfänglich als Wohnbaufläche im Bestand. Beeinträchtigungen auf andere Schutzgüter können aufgrund der geringfügigen Änderungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Durch die geringfügige Änderung der zulässigen Gestaltung der baulichen Anlagen im umliegend bebauten Raum sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 50 BImSchG) zu erwarten.



Bestehender Bebauungsplan „WA Ziegelfeld-Ost“, rot: Geltungsbereich der Änderung (nicht maßstäblich)

1.3.2 Inhalt und Ziel der Änderung

Die Bebauung ist mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem ersten Obergeschoss vorgesehen. Die Deckenoberkante des Kellergeschosses ragt im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus (vgl. Art. 2 BayBO). Damit wird die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Zahl von zwei Vollgeschossen eingehalten. Auf dem Grundstück ist nach wie vor die Errichtung einer Doppelgarage mit zwei vorgelagerten Stellplätzen geplant. Die Stellplatzsatzung des Marktes Eging am See wird eingehalten. Die vorgesehenen Stellplätze sowie die Doppelgarage werden durch die Bebauungsplanänderung inhaltlich nicht berührt.

Geplant sind Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Firstrichtung, der Sockelhöhe sowie der Traufhöhe der Wohnanlage. Die im Urplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bleiben unverändert.

Im Folgenden werden, die der Planänderung zugrunde liegenden Abweichungen kurz erläutert.

- (1) Die Firstrichtung soll im Vergleich zum Bebauungsplan um 90° gedreht werden. Somit kann die Fläche des länglichen Grundstücks besser zur Bebauung genutzt werden und eine Grenzbebauung vermieden werden. Die angrenzenden Häuser auf der gleichen Straßenseite weisen ebenfalls diese Firstrichtung auf.
- (2) Die maximal zulässige Sockelhöhe soll von bislang 0,35 m bezogen auf die Oberkante des Bodens auf max. 1,50 m angehoben werden. Ziel ist eine funktional angemessene Nutzung der leichten Hanglage des Grundstücks, sodass die Terrasse bergseitig möglichst ebenerdig an den gewachsenen Boden anschließen kann, während hierfür talseitig die entsprechende Erhöhung der Sockelhöhe erforderlich wird.
- (3) Die zulässige Traufhöhe soll talseitig von bislang 6,50 m, gemessen ab Oberkante des Bodens, auf max. 7,50 m angehoben werden. Die Anpassung erfolgt auf Grundlage der zuvor beschriebenen Änderung der Sockelhöhe und ist zur geplanten Realisierung von zwei Vollgeschossen erforderlich.

Ergänzend wurde im Zuge der Deckblattänderung der Verlauf der Baugrenze sowie die Festsetzungen zur Grundstücksteilung und zu Geländearbeiten angepasst, um eine möglichst sachgerechte, dem heutigen Stand entsprechende Grundlage für die geplante Bebauung zu schaffen.

Ziel der geplanten Änderungen ist es, das Bauvorhaben städtebaulich und gestalterisch bestmöglich in die bestehende Nachbarschaft einzufügen. Durch die Anpassung der Firstrichtung wird eine an den Bestand angepasste Baukörperausrichtung sowie eine optimale Nutzung des Grundstücks erreicht. Die Erhöhung der Sockelhöhe und in der Folge auch der Traufhöhe ermöglicht zudem eine angemessene Berücksichtigung der leichten Hanglage des Grundstücks. Die Anpassung der Baugrenze und die hierdurch ermöglichte Platzierung des Wohngebäudes in der Mitte des Grundstücks anstelle einer Lage nahe der Grundstücksgrenze erweist sich unter anderem aus brandschutztechnischen Gründen als sinnvoll.

Der Markt Eging am See verfolgt das städtebauliche Ziel, eine geordnete und dem Ortsbild angemessene Entwicklung innerhalb ausgewiesener Wohngebiete sicherzustellen. Dabei kommt der gestalterischen Einbindung von Bauvorhaben in das vorhandene Ortsbild eine besondere Bedeutung zu. Die vorgesehenen Abweichungen von den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplans dienen diesem Ziel, indem sie eine harmonische, dem Maßstab der Umgebung entsprechende Bebauung ermöglichen und zugleich eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnbauflächen unterstützen.

Im vorliegenden Änderungsvorhaben wird ein Wohngebäude realisiert, das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen ist. Die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Einfamilienhauses ist gegeben; Gegenstand des Antrags sind ausschließlich die benannten Änderungen einzelner Festsetzungen. Die vorgesehenen Anpassungen betreffen die Firstrichtung, die Sockel- und Traufhöhe (sowie die Lage des Baukörpers innerhalb des Grundstücks).

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Das Vorhaben wird innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen realisiert und führt zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebiets. Gegenstand der Planung ist ausschließlich die Anpassung einer einzelnen Bauparzelle. Das Vorhaben leistet einen Beitrag zu einer sinnvollen Nachverdichtung innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen, ohne zusätzliche Bauflächen neu in Anspruch zu nehmen.

1.4 Auswirkungen der Planung

1.4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante Lage der Wohnanlage sowie die Anpassung der baulichen Gestaltung orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung und tragen zu einer harmonischen Einbindung in das Ortsbild bei, während der vorliegende Baugrund optimal genutzt wird. Durch die mittige Anordnung des Gebäudes innerhalb des Grundstücks sind im Hinblick auf die vorgesehenen Höhenanpassungen (Sockel- und Traufhöhe) sowie die Firstausrichtung voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke, beispielsweise in Bezug auf Verschattung, zu erwarten. Die vorgesehenen Abweichungen weisen somit aufgrund ihres geringen Umfangs sowie der unveränderten Art und des Maßes der baulichen Nutzung keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf.

1.4.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Aufgrund der geplanten, unveränderten Nutzungsart der Wohnbaufläche sowie der bestehenden verkehrlichen Erschließung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist gegenüber der bislang zulässigen Bebauung nicht zu erwarten. Die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung werden eingehalten.

1.4.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die vorhandene Planung zur technischen Infrastruktur bleibt unverändert, sodass sich durch die Änderungen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Ver- oder Entsorgung ergeben.

1.4.4 Abfallwirtschaft

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, bleiben unberührt und sind zu beachten. Die für ein Einfamilienhaus erforderlichen Abfallbehälter sollen in dem geplanten Nebengebäude an der Nordseite des Grundstücks, angrenzend an die Flurnummer 361, untergebracht werden. Das Nebengebäude soll sich von den Abmessungen und Bauweise her nach den Art. 57 BayBO „verfahrensfreies Bauvorhaben“ richten.

1.4.5 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan als äußerst gering einzustufen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert; die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Abstandsflächen werden eingehalten. Durch die beantragten Änderungen ergeben sich keine zusätzlichen oder weitergehenden Beeinträchtigungen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Bebauungsplanänderung zu einer Aufwertung des Ortsbildes beiträgt, da sich die Gestaltung der baulichen Anlagen am vorhandenen Bestand orientiert und auf eine funktionale Nutzung der bestehenden Geländesituation ausgerichtet ist. Dem Schutzgut Fläche wird durch das Vorhaben Rechnung getragen, da keine zusätzlichen Flächen

über die bereits zulässige Nutzung hinaus in Anspruch genommen werden. Aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der Lage des Geltungsbereichs ist von keiner planungsrelevanten Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Lebensräume auszugehen. Biotop befinden sich weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Das Baufeld weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf und liegt in einem Höhenbereich zwischen ca. 408 m und 414 m ü. NN. Geländeveränderungen sollen im Bereich der Terrasse durch Abtragungen sowie talseitig durch Aufschüttungen erfolgen. Diese sind auf max. 1,50 m (gemessen ab dem Urgelände) festgesetzt. Darüber hinaus sind aufgrund der vorliegenden Topografie ggf. Stützmauern erforderlich, die innerhalb und außerhalb des Baufensters ebenfalls mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über dem Urgelände zulässig sind. Notwendige Absturzsicherungen werden hierbei nicht angerechnet. Grundsätzlich wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen; Versiegelungen sind auf das notwendige Maß beschränkt. Aufgrund der umgebenden Infrastruktur sowie der Lage in einem ausgewiesenen, allgemeinen Wohngebiet ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

1.4.6 Bodenversiegelung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie die erforderlichen Abstandsflächen werden weiterhin eingehalten. Durch die beantragten Änderungen ergeben sich gegenüber der bereits zulässigen Bebauung keine zusätzlichen befestigten oder versiegelten Flächen. Die Bodenversiegelung beschränkt sich unverändert auf das für das Wohngebäude, die Garage sowie die notwendigen Stellplätze erforderliche Maß. Die bestehende Planung zur Ableitung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bleibt ebenfalls unverändert.

1.4.7 Abstandsflächen zu den bestehenden Bebauungen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.4.8 Einfriedungen

Die Festsetzung zur Einfriedung der Flächen für Garagen wird durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan sind hier Einfriedungen aller Art zulässig, mit Ausnahme von Maschendrahtzaun an der Straßenfront.

- Höhe der Einfriedung an der Straßenfront: 1,20 m über Straßenoberkante
- Höhe des Sockels: max. 1,0 m über Straßenoberkante, jedoch nur dort zulässig, wo eine mehr als 1,50 m hohe Böschung an der Straße entstehen würde.

Die Gesamthöhe von Böschungsmauer und aufgesetzter Einfriedung darf 1,70 m über Straßen- oder Gehsteigoberkante nicht überschreiten.

1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13 Abs. 3 ist im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Eine Eingriffsermittlung ist aufgrund der unveränderten Grundflächenzahl sowie der lediglich geringfügigen Lageanpassung entbehrlich.

1.6 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen sind aufgrund des geringen Umfangs der vorgesehenen Änderungen

nicht erforderlich. Eine sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist zu beachten, die Grundflächenzahl von 0,4 wird eingehalten.

1.7 Hinweise zum geplanten Vorhaben

1.7.1 Denkmalpflege

Im näheren Umfeld befinden sich keine bekannten Denkmäler. Durch die derzeitige Prägung als Siedlungsfläche und damit die umliegend bestehenden Wohnbebauungen sowie Straßen kann davon ausgegangen werden, dass keine Denkmäler beeinträchtigt werden.

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1. BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

1.7.2 Flächen für die Feuerwehr

Die grundlegenden Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen.

1.7.3 Bodenschutz

Bei sämtlichen Boden- und Geländeänderungen sind die Vorgaben der §§ 6–8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Das Gelände der Parzelle soll so eingeebnet werden, dass eine einfachere Bebauung ermöglicht wird.

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

- Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelfeld-Ost" durch Deckblatt Nr. 10 (M 1:1.000)

Planung:



Geoplan GmbH
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de



Daniel Wagner
B. Eng. Umweltsicherung