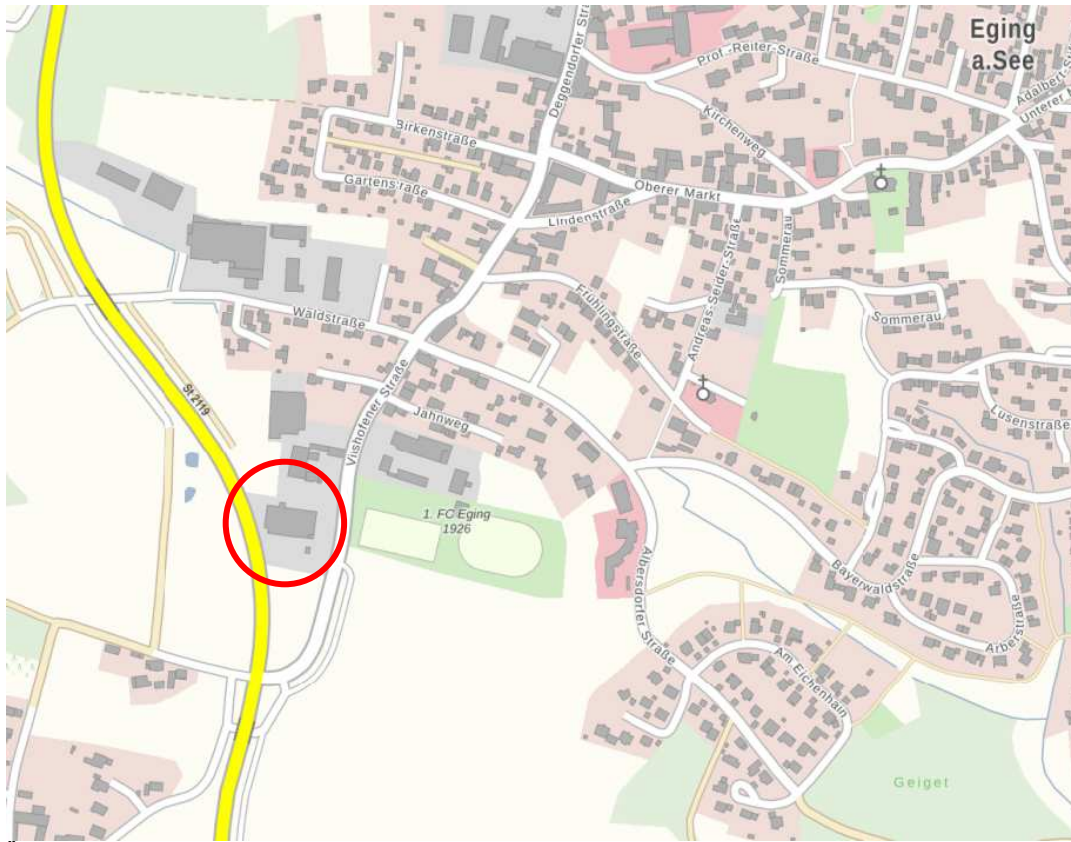


Markt Eging a. See

Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern



Übersicht (ohne Maßstab) Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 10/2024), Bayernatlas

Begründung

zur

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO- An der Vilshofener Straße"

Markt Eging a. See

Eging a. See, den

.....
Walter Bauer, 1. Bürgermeister

Vorentwurf vom 02.12.2024

Planverfasser:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

T: +49 (0) 851 50 196 - 0

F: +49 (0) 851 50 196 - 20

info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortseingang der Marktgemeinde Eging a.See, ca. 800 m südwestlich des Ortskerns (Marktplatz) an der Vilshofener Straße.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 2193, 2196, 2189/1 und 1714/23 (TF) der Gemarkung Eging a.See mit einer Gesamtfläche von rund 6.900 m² und ist wie folgt begrenzt:

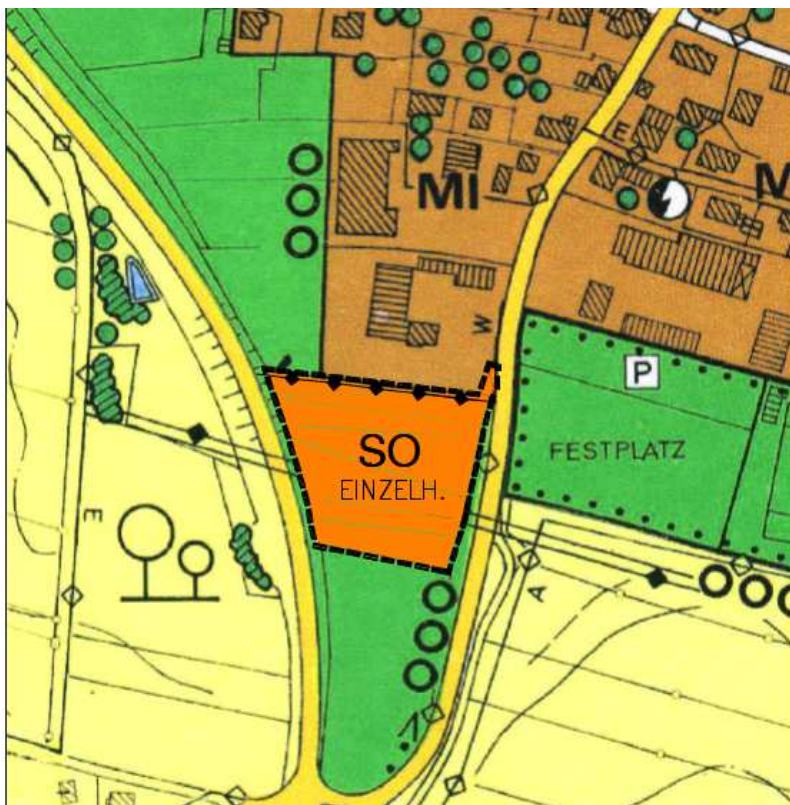
- Im Norden durch das bestehende Mischgebiet
- Im Westen durch die Staatsstraße (St 2119)
- Im Süden durch die Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
- Im Osten durch die Vilshofener Straße

Der Geltungsbereich der Änderung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan um ca. 525 m² Richtung Osten erweitert, zum einen für das geplante Bauvorhaben zum anderen für den geplanten Gehweg an der Vilshofener Straße.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden neue Festsetzungen getroffen. Bis auf diese Änderungen gilt der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "SO-An der Vilshofener Straße" unverändert.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich ein Sondergebiet aus.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Da der Flächennutzungsplan nicht flächenscharf ist und auch aufgrund der Kleinräumigkeit der Darstellung im Maßstab 1:5000, wird auf die Anpassung im östlichen Bereich verzichtet.

3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist, durch die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen, eine zukunftssichere und attraktive Weiternutzung sicherzustellen.

Um dies zu ermöglichen, ist u.a. eine Vergrößerung der Verkaufsflächen nötig. Zukünftig wird für den bestehenden Lebensmitteldiscounter eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt und folglich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche mit 2.200 m² angepasst. In den zulässigen Verkaufsflächen sind die branchentypischen Non-Food-Nebensortimente bzw. Aktionsware enthalten.

Mit der geplanten Erweiterung kann eine längerfristige Weiternutzung des bereits seit 2006 bestehenden Lebensmitteldiscounters gesichert und Arbeitsplätze erhalten werden.

Der Bestand bietet sich insofern für die Planung an, da das Gebiet bereits voll erschlossen ist, keine naturnahen Flächen versiegelt werden müssen und das Gebäude im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen weitergenutzt werden kann.

Die Erweiterungsmöglichkeit am bestehenden Standort schafft keine neue Konkurrenz zum Warenangebot des Ortskerns. Eine Ausweitung des Sortiments ist nicht vorrangig. Stattdessen will man mit den erweiterten Verkaufsflächen u.a. den Ansprüchen der Kunden z.B. in Bezug auf Warenpräsentation, Übersichtlichkeit der Waren und großzügigere Gänge gerecht werden.

Für die geplante Erweiterung wird die Baugrenze nach Osten vergrößert und an das bestehende Gebäude angepasst.

Zur Richtigstellung der Bauweise erfolgt eine Änderung der bislang festgesetzten offenen/geschlossenen Bauweise in eine abweichende Bauweise, da die Gebäudelänge mehr als 50 m aufweist.

Im Geltungsbereich sind bislang nur Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie den bestehenden Anbau oder die Einkaufswagenbox im Parkplatzbereich werden zusätzlich Flach- und Pultdächer mit Foliendach bzw. Glasdach festgesetzt.

Ausgenommen der in der Änderung genannten Festsetzungen, behalten die restlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO- An der Vilshofener Straße“ ihre Gültigkeit.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann ein nachhaltiger Umgang mit Bestandsimmobilien umgesetzt und Arbeitsplätze längerfristig gesichert werden.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht weiterverfolgt, da mit der geplanten Erweiterung eine Weiternutzung des bestehenden Gebäudes erfolgt und dadurch auch Arbeitsplätze erhalten werden können.

Der Standort bietet sich insofern für die Planung an, da das Gebiet bereits voll erschlossen ist, keine neuen naturnahen Flächen versiegelt werden müssen und das Bestandsgebäude durch Erweiterung bzw. Modernisierung im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen weitergenutzt werden kann.

5. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Das Gebiet ist bereits durch zwei Einfahrten von der Vilshofener Straße erschlossen. Im Zuge der Erweiterungsmaßnahme soll die südliche Ein-/ Ausfahrt um ca. 15 m Richtung Süden verschoben werden, um eine bessere Zufahrtsmöglichkeit zur Parkplatzfläche zu ermöglichen.

Die fußläufige Erreichbarkeit aus der nördlichen Wohnbebauung ist über die bestehenden Gehwege entlang der Vilshofener Straße gegeben. Um die Anbindung für Fußgänger zu optimieren, ist entlang der neuen Grundstücksgrenze ein zusätzlicher Gehweg geplant.

Eine Haltestelle für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der Vilshofener Straße/ Ecke Waldstraße.

6. Grünordnung

Da es sich beim Plangebiet um bereits als Sondergebiet genutzte Flächen handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen werden, um die Baumaßnahme realisieren zu können. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ bleibt mit 0,8 unverändert.

Der Umweltbericht des Büros G+2S Landschaftsarchitekten Passau ist gesonderter Teil der Begründung. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

7. Schallschutz

Durch die Änderung werden sich keine erheblichen Änderungen der Lärmemissionen ergeben, da zum einen durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes die Verkehrsbewegungen weitgehendst gleichbleiben und zum anderen die Anlieferung nicht verändert wird.

8. Ver- und Entsorgung

Allgemein gilt:

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Marktgemeinde Eging a.See sichergestellt.

Schmutzwasser/ Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungen mit Weiterleitung zum öffentlichen Kanal in der Vilshofener Straße.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist über die vorhandenen Leitungen in die bestehende Regenrückhaltung einzuleiten. Durch die geplante Gebäudeerweiterung bzw. Erweiterung der Parkplatzfläche ändern sich die Einleitungsmengen nur geringfügig.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Im Plangebiet, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, befindet sich ein 20-kV-Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen ist zu beachten.

Telekommunikation

Die Versorgung im Plangebiet ist durch den bestehenden Anschluss gesichert.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Abfallbehälter sind am mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straßenabschnitt bereitzustellen.

9. Denkmalschutz

Für den Planbereich findet sich im Bayernatlas kein Hinweis auf Denkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden sind.

10. Abwehrender Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Auf Art. 5 BayBO wird verwiesen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen.

11. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Aufgrund von Starkregeneignissen sind bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende, objektbezogene Vorsorgemaßnahmen zu treffen, damit die Gebäude vor Wassereinbrüchen und wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt werden, z.B. durch angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder entsprechende Geländeneigungen.

Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA-Themen-Faltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen. Die Hochwasserschutzfibel zu wassersensibler Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser ist zu beachten.

Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de).