

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 23.02.2026


Walter Bauer, 1. Bürgermeister



Vorentwurf vom 02.12.2024,
Entwurf vom 05.09.2025
Endfassung vom 05.02.2026

Planverfasser:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 94032 Passau

T: +49 (0) 851 50 174 - 0

F: +49 (0) 851 50 174 - 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:

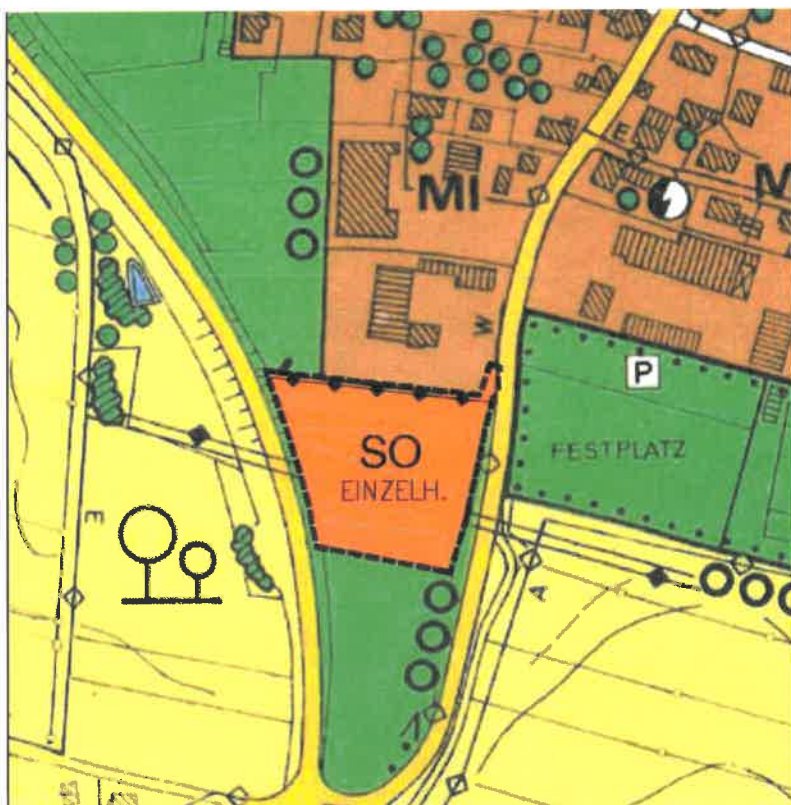
- Im Norden durch das bestehende Mischgebiet
- Im Westen durch die Staatsstraße (St 2119)
- Im Süden durch die Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
- Im Osten durch die Vilshofener Straße

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 vorhabenbezogenen 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.

Zulässig sind nur solche Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet. Im Durchführungsvertrag kann die Bebauung detailliert geregelt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen 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 erforderliche Ausgleich (1323 Wertpunkte entspricht 127,33 m²) erfolgt über das Ökokonto der Sparkasse Passau auf Fl.Nr. 921/0, Gemarkung Alkofen/ Stadt Vilshofen a.d.Donau. Die Ausgleichsfläche ist bereits vertraglich gesichert. Der notwendige Ausgleich ist somit in Gänze erbracht.

Wertpunkte: 1.323
Flächengröße: 127,33 m²



Der Umweltbericht des Büros G+2S Landschaftsarchitekten Passau vom 04.08.2025 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.

Die bestehenden Oberflächenwasserentwässerungseinrichtungen mit Rückhaltung und Drosselung einschließlich vorgereinigtem Ablauf in den Gräben der Staatsstraße bleiben unverändert.

Das Dachwasser der Erweiterung wird in einer neu zu errichtenden Rigole versickert. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde am 03.12.2025 mittels Sickertest nachgewiesen. Das Protokoll zum Sickerversuch der pgs engineering vom 03.12.2025 liegt dem Bauamt der Marktgemeinde Eging am See vor.

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.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Merkblätter W 405 (Hydrantenabstände, Netzleistung), W 400 (Grundlagen der Löschwasserversorgung) und W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) zu beachten.

Ist das bestehende Hydrantennetz nicht ausreichend, muss dies durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbehälter) im Löschbereich (300 m Luftlinie um das zu bewertende Objekt) gewährleistet werden.

Somit ist der Grundschutz zur Löschwasserversorgung gesichert.

Ein objektbezogener Löschwasserbedarf (z.B. nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren) ist für einen zusätzlichen Löschmittelbedarf erstrebenswert, jedoch nicht zwingend notwendig.

11. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Aufgrund von Starkregenereignissen sind bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende, objektbezogene Vorsorgemaßnahmen zu treffen, damit die Gebäude vor Wassereintrüben 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 Starkregenrisiken 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).

Markt Eging

Landkreis Passau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Grünordnungsplan „SO – An der Vilshofener Straße“, 1. Änderung

Umweltbericht

ENTWURF

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3475 _UB

Index

A

04.08.2025

Garnhartner Schober Spörl

G+2S

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.®
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766
E-Mail: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis:

1 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	3
1.1 Planungsziele und Planinhalt	3
1.1.1 Inhalte und Ziele der Planung	3
1.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf	3
1.2 Ziele des Umweltschutzes	3
1.3 Prüfungsmethoden und Probleme	5
1.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	6
1.4.1 Schutzgut Menschen	6
1.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	7
1.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)	9
1.4.4 Schutzgut Boden	9
1.4.5 Schutzgut Wasser	11
1.4.6 Schutzgüter Luft und Klima	11
1.4.7 Schutzgut Landschaft	12
1.4.8 Kulturgüter und Sachgüter	13
1.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	14
1.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	14
1.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	14
1.5.3 Klima	14
1.5.4 Kumulation	14
1.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe	14
1.5.6 Wechselwirkungen	15
1.6 Vermeidung, Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen	16
1.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen	16
1.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen	16
1.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung	16
1.8 Monitoring	16
1.9 Zusammenfassung Umweltbericht	17

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation	5
Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen	6
Tabelle 3: Eingriffsbewertung	16

1 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

1.1 Planungsziele und Planinhalt

1.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Das Planungsgebiet der Änderung liegt westlich der Ortsmitte des Marktes Eging am See, westlich der Vilshofener Straße und östlich der Staatsstraße St 2119. Der Geltungsbereich umfasst 6.900 m² auf den Fl.Nrn. 2189/1, 2193, 2196 und 1714/23 Gmkg. Eging a. See. Die Baugrenze sowie der Geltungsbereich werden erweitert.

1.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Planungsgebiet umfasst eine **Gesamtfläche von 0,69 ha**. Ziel der Planung ist die Erweiterung eines Sondergebiets Einzelhandel. Es wird eine GRZ von 0,8, eine maximale Bruttogeschossfläche von 2.200 m² sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2023	- Auf die Klimaneutralität soll hingewirkt werden. - Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs sowie durch die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien, wie auch nachwachsender und Sekundär-Rohstoffe. - Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden	X
3	1.3.2 (G) LEP 2023	- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.	-
4	3.1.1 (G) LEP 2023	- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. - Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
5	3.1.3 (G) LEP 2023	Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel	X

		und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.	
6	3.3 (G) LEP 2023	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2023	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	X
8	7.1.1 (G) LEP 2023	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2023	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	-
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	X
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	-
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	-
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	-
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

1.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 2, Spalte 1).

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

Schutzgüter nach BauGB	
↓	↓
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume)	Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie zusätzlich Mensch und Kultur- und Sachgüter
↓	↓
Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering (1-5 Wertpunkte), mittel (6-10 Wertpunkte), hoch (11-15 Wertpunkte)	Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering, mittel, hoch
↓	↓
Berechnung eines flächenbezogenen Ausgleichsbedarfs sowie verbal-argumentative Beurteilung	verbal-argumentative Beurteilung

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

1.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage										
	Erweiterung baulicher Anlagen			X						
Bau										
Betrieb										

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 1.6.1) bewertet.

1.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Zentrums von Eging am See an der Vilshofener Straße. Es handelt sich um ein bestehendes Sondergebiet Einzelhandel. Eine Funktion als Wohnumfeld und zur Naherholung ist nicht gegeben.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebe- dingt	Durch die Erweiterung der Baugrenze sowie des Parkplatzes entstehen keine Änderungen des Schutzgutes Mensch.
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das umweltbezogene Schutzgut Mensch.

1.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Der Planungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Sondergebietes. Die Erweiterung des Geltungsbereichs findet nach Osten über in eine Straßenbegleitende Böschung statt. Die Böschung ist intensiv genutzt und gepflegt. Ein Gebüsch im Süden des Geltungsbereichs ist ebenfalls von der Erweiterung betroffen.

Amtlich kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Natura-2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Die Fläche wird bereits größtenteils als Sondergebiet genutzt. Im Rahmen der geplanten Erweiterung sind Eingriffe in die Böschungen im Osten sowie das Gebüsch im Süden zu erwarten. Da die betroffenen Flächen intensiv genutzt werden, ergeben sich mäßig erhebliche Eingriffe durch die Änderung des Bebauungsplans.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die Planung ergeben sich mäßig erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

1.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Zustand

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Sondergebiet. Eine bauliche Nutzung ist bereits möglich bzw. das Gebiet ist bereits größtenteils bebaut.

Bewertung des Zustands

Da es sich bei der Fläche um ein bestehendes Sondergebiet handelt, weist das Schutzgut nur eine geringe Bedeutung auf.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Die Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Sondergebietes vor. Durch die Planung wird keine zusätzliche Fläche verbraucht, die Böschung zwischen Sondergebiet und Straße wird für die Erweiterung genutzt. Die Planung entspricht dem Ziel des reduzierten Flächenverbrauchs.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

1.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bestehendes Sondergebiet, die Fläche ist bereits größtenteils versiegelt. Der natürliche Boden ist im Planungsgebiet nicht mehr vorhanden. Der Boden ist anthropogen überprägt.

Der Boden erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebe- dingt	Da das Planungsgebiet bereits größtenteils versiegelt ist, entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

1.4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bestehendes Sondergebiet, die Fläche ist größtenteils bereits versiegelt. Ein natürlicher Wasserhaushalt ist nicht gegeben.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Durch die Erweiterung des Sondergebietes zur Vilshofer Straße, ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

1.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das betroffene Sondergebiet liegt weder in einer Frischluftschneise, noch stellt es ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Durch die große versiegelte Fläche sind kleinklimatische Erwärmungen im Gebiet vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebe- dingt	Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblich beeinträchtigend.

1.4.7 Schutzgut LandschaftZustand:

Das Plangebiet liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, im Schöllnacher Hügelland und Schwankirchener Bucht.

Im Osten des Planungsgebietes verläuft die Vilshofener Straße, im Westen verläuft die Staatsstraße 2119. Der Geltungsbereich liegt im Südwesten des Orts Eging am See. Es handelt sich um ein bestehendes Sondergebiet.

Das Gelände fällt nach Westen ab.

Zustandsbewertung:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Durch die Erweiterung des Sondergebietes ergibt sich keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild. Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Nutzung vorgeprägt, die geplante Erweiterung erfolgt in eine Böschung zwischen Sondergebiet und Straße.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung.

1.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Keine Bedeutung

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

1.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

1.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

Für die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung im Sinne von Ziffer 2 dd) der Anlage 1 zum BauGB ist theoretisch unklar, auf welche Schutzgüter sich dies im Rahmen einer Bauleitplanung, also auf lokaler Ebene, auswirken soll.

1.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

1.5.3 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht explizit festgesetzt. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

1.5.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

1.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in d Kapitel 4 beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden hervorrufen.

1.5.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

1.6 Vermeidung, Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

1.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Umwelt so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

- Umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen im Westen und Süden des Geltungsbereichs
- Pflanzung von Einzelgehölzen an den nördlichen und östlichen Grenzen des Gebietes

1.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Da es sich bereits um ein bestehendes Sondergebiet handelt wird nur der Eingriff innerhalb der Erweiterung des Geltungsbereichs berücksichtigt. Durch die Eingriffe in die intensiv genutzte Böschung (G4, 3 WP) und das Gebüsch (B112, 10 WP) ergibt sich unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8 ein Ausgleichsbedarf von 1.323 Wertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Sparkasse Passau. Die Abbuchung im Wert von 1.323 Wertpunkten umfasst 127,33 m² auf der Fl.Nr. 921/0 Gmkg. Alkofen.

Tabelle 3: Eingriffsbewertung

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf
G4 Park- und Trittrasen	331	3	0,80	794,4
B112 Mesophiles Gebüsch	66	10	0,80	528
Summe	331			1322,4

1.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin als Sondergebiet genutzt.

1.8 Monitoring

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

1.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um einen Einzelhandelsbetrieb erweitern zu können. Dafür muss die Baugrenze sowie der Geltungsbereich erweitert werden. Die entstehenden zusätzlichen Eingriffe sind gering. Ein entsprechender Ausgleich aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau erbracht.

Planverfasser

Passau, den 05.02.2026



.....
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Markt Eging am See

Eging am See, den 23.02.26



.....
Walter Bauer (Erster Bürgermeister)

