

**Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Marktgemeinderates Eging a. See am
12.10.2023**



TOP 11.

**Antrag Dreiburgenland Wohnbau GmbH
Änderung des Bebauungsplans "Marktplatz" mit Deckblatt Nr. 4 im vereinfachten
Verfahren gemäß § 13a BauGB
Änderungsbeschluss sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Marktplatz mit Deckblatt Nr. 4 vom 21.09.2023 für die Fl.Nr. 271, 279 und 2403/2 Gem. Eging a. See

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Walter Bauer,

sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderats,

die Dreiburgenland Wohnbau GmbH mit Sitz in Fürstenstein möchte in Ihrer Gemeinde investieren und das Projekt „Betreutes Wohnen Eging Zentrum“ realisieren.

Das Grundkonzept der Dreiburgenland Wohnbau GmbH vom betreuten Wohnen stellt eine Art Zwischenstufe für die entweder durch Alter oder Behinderung eingeschränkten Bewohner dar, nämlich den zwischen selbstständigem Leben in einer Wohnung bzw. einem Einfamilienhaus und der Pflege in einem Heim. Durch die enge Zusammenarbeit mit einem Pflegedienst können die Bewohner des betreuten Wohnens individuell entscheiden, wieviel Unterstützung im Alltag sie wollen oder brauchen.

Dazu werden komplett barrierefreie Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen errichtet. Diese werden nicht in einem bei Alterswohnen meist üblichen Geschosswohnungsbau realisiert, sondern in einer kleinteiligeren Bebauung mit Einzelhäusern mit jeweils max. 10 Wohnungen. So soll der Umstellung vom Alleinleben bspw. in einem Einfamilienhaus zum betreuten Wohnen in einer barrierefreien Wohnung für die Bewohner einfacher gestaltet werden. Gleichzeitig fügt sich diese Art der Bebauung – wie auch in vorliegendem Fall – bezogen auf die Körnung städtebaulich sinnvoller an umgebende Wohnbebauung an.

Dieses Konzept wurde bereits in erfolgreich mehreren Gemeinden in den Landkreisen Passau und Freyung-Grafenau umgesetzt. Eine Übersicht dazu finden Sie auf unserer Homepage www.dreiburgenland-wohnbau.de.

In Eging a. See sollen auf dem Gelände des ehemaligen Edeka-Marktes am Unteren Markt 2 maximal 30 Wohnungen in drei Einzelhäusern realisiert werden. Die Höhe der Gebäude orientiert sich dabei am bisherigen Bestand. Der Kopfbau im Norden wird erhalten, damit in der Reihenbebauung entlang der Straße keine Lücke entsteht. Gleichzeitig wird der Vorplatz mit Gehweg an der Straße umorganisiert und es werden öffentliche Stellplätze für die Friedhofsbesucher geschaffen.

Unter weitgehender Erhaltung des Gehölzbestandes im Süden werden auf der Fl.Nr. 279 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 2403/2 Wohnhäuser gem. vorgenanntem Konzept errichtet. Die bisher asphaltierten Bereiche werden dabei entsiegelt und wasserdurchlässig befestigt. Zwischen Kopfbau im Norden und Neubebauung im Süden werden überdachte und nicht überdachte Stellplätze geschaffen.

Unmittelbar an den Planungsbereich grenzt der Bebauungsplan „Marktplatz“ an, der bisher die Grundlage für die Nutzung und Bebauung des Straßenzuges Oberer Markt und Marktplatz bis zur Ostgrenze des Friedhofs bildet. Mit der vorliegenden Planung soll diese Bauleitplanung entlang dieses Haupt-Straßenzuges weitergeführt werden.

Damit der Maßnahme bestehende Innenbereichsflächen nachverdichtet und wieder nutzbar gemacht werden und auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann für die Änderung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet werden.

Die Dreiburgenland Wohnbau GmbH hofft auf die Unterstützung und das Wohlwollen des Marktes Eging a. See und beantragt hiermit die Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz“ für das Grundstück Unterer Markt 2 (Fl.Nr. 271, 279 und 2403/2 Gem. Eging a. See).

Jegliche in Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten werden dabei von der Dreiburgenland Wohnbau GmbH übernommen.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag sowie die Ausführungen des Planungsbüros hinsichtlich der geplanten Baumaßnahme zur Errichtung von betreutem Wohnen zur Kenntnis und schlägt vor, den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz“ mit Deckblatt Nr. 4 zu fassen.

Die Verwaltung soll zudem damit beauftragt werden, nach Vorlage des Deckblattentwurfs Nr. 4 das erforderliche Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB einzuleiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt den Antrag sowie die Ausführungen des Planungsbüros hinsichtlich der geplanten Baumaßnahme zur Errichtung von betreutem Wohnen zur Kenntnis und beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz“ mit Deckblatt Nr. 4.

Die Verwaltung wird damit beauftragt, nach Vorlage des Deckblattentwurfs Nr. 4 das erforderliche Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB einzuleiten.

Abstimmung: 14 Ja : 0 Nein

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Hiervon waren 14 Mitglieder anwesend; die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Eging a. See, 17.10.2023



Walter Bauer
1. Bürgermeister