

# DECKBLATT NR. 4

zum Bebauungsplan

## „Marktplatz“

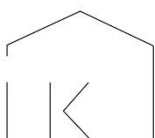
Markt Eging a.See



### Teil 2 von 2: Begründung und Erläuterung

Gemeinde	Markt Eging a.See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf	12.10.2023
geändert	<b>04.07.2024</b>
Endfassung	

#### Planung:



ARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
IMMOBILIENBEWERTUNG

## Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
2. Grundzüge der Planung.....	3
2.1. Beschreibung des Geltungsbereichs .....	3
2.2. Beschreibung des Planungskonzepts .....	4
2.3. Festsetzungen im Deckblatt .....	5
3. Verfahrenswahl .....	6
4. Übergeordnete Planungen .....	6
4.1. Landesentwicklungsplan (LEP) .....	6
4.2. Regionalplan Donau-Wald.....	6
4.3. Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See.....	7
4.4. Bebauungsplan Marktplatz .....	8
5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	8
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	9
6.1. Straßenerschließung.....	9
6.2. Wasserversorgung/Löschwasserversorgung.....	9
6.3. Entwässerung .....	9
6.4. Kinderspielplatz .....	10
6.5. Müllentsorgung .....	10
7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....	10
7.1. Immissionen .....	10
7.2. Denkmalschutz .....	10
7.3. Umwelt, Natur und Landschaft .....	11

## 1. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Deutschland befindet sich in einer Ära des demografischen Wandels. Jede zweite Person in Deutschland ist heute älter als 45 Jahre und jede fünfte Person älter als 66 Jahre.<sup>1</sup>

Dazu fehlen derzeit allein in Bayern rd. 200.000 Wohnungen, wie der Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen mitteilt.<sup>2</sup>

Auf den Städtebau bezogen bedeutet dies u.a., dass der Fokus auf die Errichtung von Wohnungen gerichtet werden sollte, die den Bedürfnissen dieser Personengruppe entsprechen. Dazu zählt im ländlichen Bereich neben der einer grundsätzlich barrierefreien Ausstattung der Wohnung in der Hauptsache eine zentrale Lage mit guter, möglichst ebenfalls barrierefreier Erreichbarkeit der örtlichen Nahversorgung.

Der demografische Wandel sowie der aktuelle Wohnungsmangel machen auch vor der Marktgemeinde Eging a.See nicht Halt.

Mit der vorliegenden Planung soll deshalb ein bisher unterausgenutztes Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf der unmittelbar im Zentrum gelegenen Gewerbebrache sollen bis zu 30 barrierefreie Wohnungen entstehen, die für die ältere Generation optimal geeignet sind.

## 2. Grundzüge der Planung

### 2.1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern (jeweils Gem. Eging a.See):

Fl.Nr.	Größe oder Teilfläche (TF)	Gesamtfläche
271	970 m <sup>2</sup>	
279	2.560 m <sup>2</sup>	
2403/2	1.910 m <sup>2</sup>	
250/10	50 m <sup>2</sup> (TF)	<b>5.490 m<sup>2</sup></b>

Er wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die Gemeindestraße Unterer Markt (Fl.Nr. 250/2 Gem. Eging a.See) sowie drei mit Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücken (Fl.Nr. 270, 269 und 267 Gem. Eging a.See, Unterer Markt 4, 6, 8 und 10)
- westlich den kirchlichen Friedhof und einer im Bebauungsplan Marktplatz festgesetzten privaten Grünfläche (Fl.Nr. 272 Gem. Eging a.See)
- südlich durch ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück (Fl.Nr. 2402/5 Gem. Eging a.See, Sommerau 15) und ein Waldgrundstück (Fl.Nr. 2401 Gem. Eging a.See)
- östlich durch ein Waldgrundstück (zu Fl.Nr. 265 Gem. Eging a.See – Unterer Markt 12 - gehörig)

Das Gelände ist topographisch bewegt. Die Höhendifferenz von Nord nach Süd beträgt ca. 10 m, wobei sich die starke Hangneigung auf die Südseite des Geltungsbereichs konzentriert.

<sup>1</sup> Quelle: Destatis.de; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2023

<sup>2</sup> Quelle: br.de; Bayerischer Rundfunk, München; Meldung v. 14.03.2023

## 2.2. Beschreibung des Planungskonzepts

Das Grundkonzept 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 im Plangebiet 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 vorliegenden Fall – bezogen auf die Körnung städtebaulich sinnvoller an umgebende Bebauung an.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich dabei am bisherigen Bestand. Der Kopfbau im Norden wird erhalten, damit in der Reihenbebauung entlang des Haupt-Straßenzuges keine Lücke entsteht. **Der Vorplatz mit Gehweg an der Straße bleibt unverändert bestehen.**

Der Bereich zwischen Kopfbau im Norden und Neubebauung im Süden eignet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Friedhof nur eingeschränkt für eine Wohnbebauung mit Ost-West-Orientierung. Auch die Anordnung einer Tiefgarage scheidet hier aufgrund des möglichen Konflikts mit dem direkt angrenzenden Bodendenkmal aus; es werden deshalb an dieser Stelle überdachte und nicht überdachte oberirdische Stellplätze geschaffen.

Unter weitgehender Erhaltung des Gehölzbestandes im Süden und Berücksichtigung des Verlaufs der Hauptleitung des Mischwasserkanals werden auf der Fl.Nr. 279 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 2403/2 (jeweils Gem. Eging a.See) drei Wohnhäuser mit Laubengangerschließung und südorientierten Wohnungen errichtet. Die bisher asphaltierten Bereiche werden dabei entsiegelt und wasserdurchlässig befestigt, so dass nachweislich eine Verbesserung hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erreicht werden kann.

Westlich 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.

### 2.3. Festsetzungen im Deckblatt

Der Geltungsbereich des Deckblatts teilt sich in zwei Bereiche:

Geltungsbereich 1 umfasst das Mischgebiet entlang der Straße Unterer Markt und damit die Fl.Nr. 271 Gem. Eging a.See und eine Teilfläche der Fl.Nr. 250/10 Gem. Eging a.See (Gehweg und Parkplätze). Der Geltungsbereich 2 umfasst die Fl.Nr. 279 und 2403/2 (jew. Gem. Eging a.See).

Wie bisher werden im Mischgebiet (Geltungsbereich 1) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Der bisher als MI bzw. in einem untergeordneten Teil als Grünfläche dargestellte südliche Bereich (Geltungsbereich 2) wird im Rahmen der nachrichtlichen Anpassung des Flächennutzungsplans in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt.

Wie auch im Ursprungsbebauungsplan und den Deckblättern 1 – 3 wird das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich 1 (MI) über Baugrenzen, die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche und die (zum öffentlichen Raum zeigende) Wandhöhe geregelt. Im Geltungsbereich 2 wird aufgrund der dort vorherrschenden bewegten Topographie (steiler Südhang) statt der Wandhöhe die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie jeweils die Höhe OK Erdgeschoss festgesetzt.

Ebenso werden die weiteren textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich 1 (MI) weitgehend übernommen, für den Geltungsbereich 2 (WA) angepasst und ergänzt.

Für die Hauptgebäude im Geltungsbereich 2 werden abweichende Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht hier nicht, wie bei Alterswohnen meist üblich, einen blockartigen Geschosswohnungsbau vor, sondern eine kleinteiligere Bebauung mit Einzelhäusern mit jeweils max. 10 Wohnungen. So soll der Umstellungsprozess 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 vorliegenden Fall – bezogen auf die Körnung städtebaulich sinnvoller an umgebende Bebauung an. Hierfür ist es jedoch unverzichtbar, dass die Gebäudeabstände untereinander - natürlich unter Berücksichtigung des gem. BayBO notwendigen Brandschutzabstandes - so weit wie möglich reduziert werden.

Westlich grenzt an den Geltungsbereich der kirchliche Friedhof, östlich ein Waldstück an. Die Baufenster im Geltungsbereich 2 weisen einen großen Abstand zu den nördlichen Bestandsgebäuden entlang der Straße „Unterer Markt“ auf, so dass die verkürzten Abstandsflächen keine Auswirkungen auf die Belichtung oder Belüftung von Nachbargebäuden haben. Ähnlich verhält es sich mit den festgesetzten abweichenden Abstandsflächen für mögliche Nebengebäude (Carports). Die Baufenster hierfür grenzen westlich an die bestehende, bis zu 2,50 m hohe Friedhofsmauer und im östlichen Bereich der Fl.Nr. 271 Gem. Eging a.See an eine Brandwand an.

Die Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen sowie die planlichen Hinweise bzw. nachrichtlichen Übernahmen werden zur Klarstellung vollständig neu gefasst.

### 3. Verfahrenswahl

Die Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz“ mit Deckblatt Nr. 4 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da sie einer Maßnahme der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen dafür sind:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung
- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst 5.490 m<sup>2</sup>, die überbaubare Grundstücksfläche beträgt insgesamt 2.950 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 beträgt damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt.

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.

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

### 4. Übergeordnete Planungen

#### 4.1. Landesentwicklungsplan (LEP)<sup>3</sup>

Die Planung entspricht den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Die Umplanung und Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse eines bereits überplanten Grundstück im Innenbereich entspricht dem Ziel 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Indem der Markt Eging a.See Flächen zur Errichtung von bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung stellt, folgt sie dem grundlegenden Ziel der Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen (Ziel 1.1.1.) sowie durch die Barrierefreiheit der Wohnungen dem Ziel der Beachtung des demographischen Wandels (Ziel 1.2.1).

#### 4.2. Regionalplan Donau-Wald<sup>4</sup>

Die Planung entspricht den Grundsätzen des Regionalplans Donau-Wald zur Siedlungsentwicklung. Danach soll die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht erfolgen und die absehbare demographische Entwicklung berücksichtigen (Grundsatz 1.1). Das vorgesehene Planungskonzept bindet die neuen Gebäude schonend in die Landschaft ein (Grundsatz 1.3).

---

<sup>3</sup> Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

<sup>4</sup> Quelle: Regionalplan Donau-Wald (RP 12) Stand 13. April 2019, Regionaler Planungsverband Donau-Wald

### 4.3. Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See

Der Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See stellt derzeit für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) bzw. in einem untergeordneten Bereich eine Grünfläche dar.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See

Die Planung weicht von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, kann die Bebauungsplanänderung erfolgen, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Abb. 2: Deckblatt Nr. 23 zum Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See im Maßstab M 1:5000

#### 4.4. Bebauungsplan Marktplatz

Der Bebauungsplan „Marktplatz“ wurde 1998 zur städtebaulichen Neuordnung der Ortsmitte des Marktes Eging a.See aufgestellt. Mit Deckblatt Nr. 1 und 3 wurden Änderungen innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs ermöglicht, Deckblatt Nr. 2 erweiterte den Geltungsbereich um den Straßenzug „Unterer Markt“ und die angrenzende Bebauung, um die weitere Entwicklung entlang des Haupt-Straßenzuges zu regeln.



Abb. 3: Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Marktplatz (ohne Maßstab)

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurde zunächst eine Variante mit einer Überbauung der Fl.Nr. 271 Gem. Eging a.See untersucht. Die hier aufgrund der Grundstücksform angezeigte Ost-West-Orientierung von Wohnungen steht jedoch im Konflikt mit der unmittelbaren Nähe zum Friedhof. Die Errichtung einer Tiefgarage auf der Fl.Nr. 271 Gem. Eging a.See wurde neben dem Aspekt der Unwirtschaftlichkeit hauptsächlich aufgrund möglicher Konflikte mit dem angrenzenden Bodendenkmal verworfen.

Ein vollständiger Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen wurde ebenfalls ausgeschlossen, damit in der Bebauung entlang des Straßenzuges Oberer Markt-Marktplatz-Unterer Markt keine Lücke entsteht. Sollte der nun erhalten bleibende Kopfbau Unterer Markt 2 das Ende seiner Nutzungszeit erreicht haben, ist gemäß den getroffenen Festsetzungen an gleicher Stelle ein Gebäude mit ähnlicher Grundfläche und Kubatur zu errichten.



## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 6.1. Straßenerschließung

Der Geltungsbereich ist über die nördlich angrenzende Gemeindestraße „Unterer Markt“ erschlossen. Die grundstückinterne Erschließung erfolgt über private Erschließungsstraßen. Da durch diese Privatstraßen Gebäude erschlossen werden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind diese gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu planen und auszuführen (vgl. Art. 5 BayBO).

### 6.2. Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserversorgung sind über die öffentliche Wasserversorgung des Marktes Eging a. See sowie den nördlich des Marktplatzes errichteten Löschwassertank sichergestellt.

### 6.3. Entwässerung

#### 6.3.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschlüsse an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal des Marktes Eging a. See.

#### 6.3.2 Oberflächenwasser

Das Niederschlags- und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll **teilweise** in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

**Durch die Entsiegelung der bisher asphaltierten Flächen und eine neue, versickerungsfähige Befestigung der geplanten Erschließungs- und Stellflächen wird bereits eine deutliche Verbesserung der Situation erreicht.**

**Ein Sickertest im Bereich südlich der Wohngebäude B und C ergab, dass eine Versickerung möglich ist. Hier werden deshalb zwei Versickerungsanlagen errichtet, wodurch die Einleitung von Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal und der Anfall von unkontrolliert abfließendem Oberflächenwasser im Vergleich zum bisherigen Bestand um etwa die Hälfte reduziert wird.**

**Die Errichtung dieser Anlagen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgesichert.**

Es werden folgende Maßnahmen, die den Anfall von Oberflächenwasser geringhalten, die Verdunstung fördern und den Grundwasserhaushalt stärken, empfohlen bzw. festgesetzt:

- Ausbildung von privaten Verkehrsflächen und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen
- zusätzlich Ableitung von Niederschlägen in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Anwendung von begrünten Dächern bei überdachten Stellplätzen

## 6.4. Kinderspielplatz

Im Nord-Osten der Fl.Nr. 279 Gem. Eging a.See ist ein Kleinkinderspielplatz geplant. Diese Maßnahme wird im Deckblatt durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

## 6.5. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Drei-Tonnen-System. Die Tonnen sind zur Entleerung an der Gemeindestraße „Unterer Markt“ bereitzustellen.

In der Objektplanung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems.

Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## 7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 7.1. Immissionen

Da in der näheren Umgebung des Plangebiets keine emissionsträchtigen Betriebe o.ä. vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich einer Einwirkung durch Lärm auf das Plangebiet keine Konflikte entstehen.

Durch die Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen zu Wohnen wird sich die Situation für die Nachbarschaft dahingehend verbessern.

### 7.2. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befinden sich zwei Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal.



Abb. 5: Ausschnitt aus den bayerischen Denkmaltlas (ohne Maßstab)

Die Baudenkmäler D-2-75-120-1 Friedhofskapelle und D-2-75-120-1 Pfarrkirche St. Ägidius sind von der Planung nicht betroffen. Das Bodendenkmal D-2-7245-0037 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der spätneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Ägidius in Eging am See, darunter die Spuren von Vorgängerbauten (St. Peter) bzw. älteren Bauphasen“ ist von den geplanten Maßnahmen möglicherweise betroffen.

Um mögliche Konflikte weitgehend ausschließen zu können, wird der Kopfbau des bestehenden Gebäudes im Planbereich erhalten und auf der Fläche zwischen Kopfbau im Norden und Neubauten im Süden die Errichtung von überdachten und nicht überdachten oberirdischen Stellplätzen festgesetzt. Ein Eingriff in tiefere Bodenschichten ist damit ausgeschlossen.

Sollten beim Abbruch des südlichen Gebäudeteils Spuren von Bodendenkmälern gefunden werden, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. unmittelbar an den zuständigen Kreisarchäologen des Landkreises Passau. Hierzu wird eine Festsetzung in das Deckblatt mit aufgenommen.

### **7.3. Umwelt, Natur und Landschaft**

#### **7.3.1. Grundlagen gem. BauGB**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist kein Umweltbericht im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

Da es sich bei der überplanten Fläche derzeit um einen unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt, sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter als gering einzustufen. Kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

#### **7.3.2 Artenschutz**

Es wurden zur Untersuchung von Tierarten, für die Habitatbaumerfassung und für die Untersuchung von Gebäuden insgesamt 12 Geländebegehungen durchgeführt (eine davon außerhalb des UG zur Suche nach Alternativstandorten für Kästen). Bei allen Untersuchungen wurde zudem auf das Vorkommen weiterer naturschutzfachlich relevanter Arten geachtet.

Das UG weist neben dem teilweise betroffenen Gehölz im Süden v.a. urbane Strukturen auf, die keiner naturschutzfachlich relevanten Tierart Lebensraum bietet.

Naturschutzfachlich relevant und zu bewerten waren also v.a. das Gehölz und die Eingriffe in dieses. Untersucht wurde so primär die Gruppe der Vögel und der Fledermäuse, wofür auch eine Erfassung von Habitatbäumen durchgeführt wurde. Der Verlust von Habitatbäumen (potenzielle Quartiermöglichkeiten) wurde durch das Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen ausgeglichen.

Der Ausgleich für den Verlust von Gehölzen an sich erfolgte über die Aufwertung des verbleibenden Gehölzes, durch das Erhöhen des Besonnungsgrades (Entfernen der westlichen Thujareihe), das Pflanzen von Sträuchern und das Belassen (u. Zerkleinern) von am Boden liegendem Totholz.

Bei Ausführung und im späteren Bestand der Bebauung soll sichergestellt werden, dass keine Störungen der angrenzenden Waldfläche durch übermäßige Lichtverschmutzung entstehen. Es wird deshalb eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.3.3. Weitere Minimierungsmaßnahmen**

Weiterhin werden zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen festgesetzt:

- **Aufbau einer zweireihigen Strauchhecke an der Ostgrenze der Fl.Nr. 279 Gem. Eging a.See**
- Erhalt des Gehölzes auf der Fl.Nr. 2403/2 auf einer Fläche von mindestens 1.200 m<sup>2</sup>
- Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen gem. Pflanzliste im Bereich der Stellplätze
- Befestigung privater Stellplätze und Zufahrten ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen
- Verbot von Schottergärten und nicht einheimischen Ziergehölzen

Das Grundstück ist durch die angrenzenden Nutzungen bereits vorbelastet. Beeinträchtigungen des Umfelds durch Lärm und Staub während der Bauphase sind unvermeidbar und werden soweit möglich begrenzt. Langfristige negative Auswirkungen auf das Umfeld sind durch die Neuordnung des Plangebiets nicht angezeigt.