

Markt Eging a.See

Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 22

zur Änderung des Bebauungsplans
„Sommerau“ mit Deckblatt Nr. 11
(Parallelverfahren)



Gemeinde	Markt Eging a.See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Entwurf	10.05.2023
geändert	12.10.2023
geändert	11.01.2024
Endfassung	08.05.2024

- A. Verfahrensvermerke**
- B. Begründung**
- C. Plandarstellungen**

Planung:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulrike Kreamsreiter', written in a cursive style.

Ulrike Kreamsreiter

Dipl.-Ing.(FH) Architektin, Stadtplanerin

A. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 01.06.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 10.05.2023 hat in der Zeit vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 10.05.2023 hat in der Zeit vom 29.06.2023 bis 01.08.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 12.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2023 bis 30.11.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Flächennutzungsplans i. d. F. vom 12.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 02.11.2023 bis 04.12.2023 öffentlich ausgelegt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 24.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 11.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2024 bis 18.04.2024 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Flächennutzungsplans i. d. F. vom 11.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 21.03.2024 bis 22.04.2024 öffentlich ausgelegt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 13.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
8. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 08.05.2024 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 22 i. d. F. vom 08.05.2024 festgestellt.

Eging a.See, den 21.05.2024



W. Bauer
1. Bürgermeister

9. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 22 mit Bescheid vom 18. JUNI 2024

gem. § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den 18. JUNI 2024



Landratsamt Passau Altmann
Verw. Fach-Angest.

8. Ausgefertigt

Eging a.See, den 01.07.2024



W. Bauer
1. Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblatts Nr. 22 zum Flächennutzungsplan wurde am 01.07.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 22 ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblatts zum Flächennutzungsplans einschließl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eging a.See, den 01.07.2024



W. Bauer
Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Jahr 2020 wurde durch Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan Sommerau eine innerörtliche Brache nachverdichtet. Durch die nun im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Bebauungsplans Sommerau mit Deckblatt Nr. 11 sollen die dabei entstandenen Erschließungsstrukturen für eine weitere Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur verwendet werden. Dazu ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses und die Ausweisung einer Fläche für einen Gewerbebetrieb des in die Siedlungsstruktur integrierten Mischgebiets geplant.

Im Rahmen des Deckblatts Nr. 7 zum Bebauungsplan Sommerau wurde der Flächennutzungsplan im Zuge des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB nachrichtlich durch Deckblatt Nr. 20 geändert. Die gegenständliche Planung passt nun die Darstellung des Flächennutzungsplans für die parallele Änderung des Bebauungsplans Sommerau mit Deckblatt Nr. 11 an.

2. Inhalt der Planung

Zur Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur und innerörtlichen Nutzungsintensivierung vorhandener Erschließungsanlagen soll durch die gegenständliche Planung die Errichtung eines weiteren Wohnhauses sowie einer gewerblich genutzten Fläche entstehen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen derzeit als Grünanlage dargestellt. Der südöstliche Bereich dieser Grünanlage entlang der Albersdorfer Straße überdeckt die ehemalige Hausmülldeponie. Seitens der Gemeinde wird eine Überbauung dieses Bereichs ausgeschlossen. Dieser heutige Grünzug, der sich in Richtung Westen verbreitert, wird deshalb erhalten bleiben. Weiterhin mangelt es auch im Rest des Ortsbereichs nicht an innerörtlichen Grünzügen.

Mit der vorliegenden Planung soll das künftig als Wohnbaufläche genutzte Grundstück in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) mit einbezogen werden. Gleichzeitig wird das entlang der Albersdorfer Straße gelegene Mischgebiet (MI) über die Stichstraße hinweg erweitert, um hier eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Der neu einbezogene Bereich umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1.400 m². Der bestehende öffentliche Parkplatz entlang der Stichstraße zur Albersdorfer Straße wird dabei nachrichtlich dargestellt.

3. Umweltbericht auf Ebene des Flächennutzungsplans

3.1 Einleitung

Die Gemeinde Eging am See plant zur Schaffung von Baurecht eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Grundstücke unmittelbar anschließend an bestehende Bebauung sollen unter Nutzung vorhandener Erschließung entwickelt werden.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünland dargestellt. Zukünftig soll es als Allgemeines Wohngebiet WA bzw. MI Mischgebiet genutzt werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Ausgangszustand der Schutzgüter bewertet und die Erheblichkeit des Eingriffs abgefragt und abgeschätzt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Grünlandflächen in beiden Geltungsbereichen auf FINr. 2260 sowie 2283 sind als Intensivgrünland anzusprechen.

Im Bereich des Geltungsbereich 2 stockt ein junger Weidenbestand sowie entlang der Albersdorfer Str. eine jüngere Esche (B311 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung.)

Die BNT sind insgesamt von **geringer** naturschutzfachlicher Bedeutung (Liste 1a, Leitfaden Eingriffsregelung Bauleitplanung).

Kartierte Biotope befinden sich nicht Planungsbereich.

Faunistische Nachweise liegen für den Planungsbereich und das direkte Umfeld nicht vor. Die jungen Gehölze weisen keine Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen auf. Das ABSP des Landkreises Passau bzw. die ASK weist keine Einträge für den Planungsbereich auf.

Schutzgut Boden

Böden in den Erweiterungsgrundstücken wurden bisher als Grünland intensiv genutzt und sind aufgrund der ehemaligen Nutzung als Deponie stark überprägt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs 1 sowie der Geltungsbereich 2 liegen auf dem Gebiet der Alt-Deponie Eging – Albersdorfer Straße. Eine im Jahr 2010 durchgeführte Detailuntersuchung brachte das Ergebnis, dass ein Großteil der Deponie mit bauschutthaltigem Erdaushub verfüllt ist. Im Zentrum lässt sich ein Bereich mit müllhaltigen Auffüllungen abgrenzen (sh. folgende Abb.).

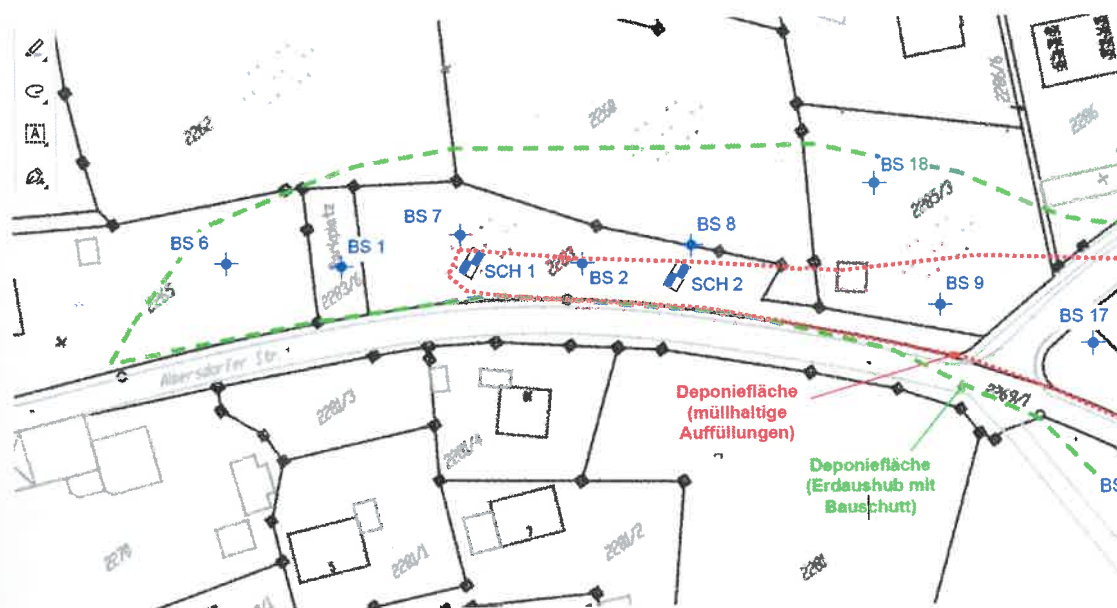


Abb.: Auszug aus Anlage 1, Plan 3 - Lageplan mit Auffüllungsgrenzen (Detailuntersuchung Altdeponie Eging, 2010)

Im Jahr 2018 hat das LRA Passau eine nutzungsorientierte Entlassung aus dem Altlastenkataster vorgenommen. Damit ist die Fläche nicht mehr im Altlastenkataster aufgeführt, verbleibt allerdings im

System „ABuDIS“ des LfU. Bei einer Änderung der Nutzung auf diesen Grundstücken bzw. Bau- und Aushubmaßnahmen eine Neubewertung der Situation vorzunehmen ist.

Schutzgut Wasser, Klima/Luft

Zu den Grundwasserverhältnissen können aus der Detailuntersuchung Altdeponie Eging, 2010 Schlüsse gezogen werden. Insgesamt fand sich im Deponiekörper ein relativ hoher Grundwasser(Sickerwasser)spiegel (1-2 m u. GOK). Bei Schurf 1 im Bereich des Geltungsbereich 2 wurde das Grundwasser bei 1,90 m unter Gelände angebohrt.

Bei dem Gebiet handelt es sich gemäß LRP 12 um ein Gebiet mit geringer Kaltluftproduktion.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung wird das Ortsbild nicht maßgeblich verändert. Die geplante Bebauung schließt in zentralörtlicher Lage direkt an bestehende Wohnbebauung an. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der innerörtlichen und bereits stark überprägten Lage nicht zu erwarten.

Mensch (Lärm, Erholung)

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist von keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen. Vorübergehende Lärmbelästigungen der bestehenden Wohnbebauung sind während der Bauphase zu erwarten. Für die allgemeine Erholungsnutzung spielt der Planungsbereich keine Rolle.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt.

Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

Insgesamt ist das Planungsgebiet als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erheblichkeit des Eingriffs bezüglich der Schutzgüter im Wesentlichen gering ist.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren intensiven Nutzung der Flächen als Grünland zu rechnen. Eine naturschutzfachlich positive Entwicklung ist nicht zu erwarten.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

3.4.1 Vermeidung und Verringerung

Um die Folgen der Bebauung zu mindern, sind in den weiteren Planungen folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Verzicht auf erhebliche Tiefeneingriffe in den Boden im Bereich der Altlastenfläche (keine Unterkellerung im südlichen Bereich des Geltungsbereich 1, keine Errichtung von Gebäuden im Bereich Geltungsbereich 2)
- Erhalt vorhandener Gehölze entlang der Albersdorfer Strasse
- Grünordnerische Maßnahmen: Pflanzung von Obstbäumen/Bäumen 2.Ordnung
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Zufahrten und Parkflächen.

3.4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Eine überschlägige Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs kann auf FNP-Ebene durch Multiplikation der maximal zulässigen GRZ des Baugebietes (hier im Bereich WA GRZ 0,4; Bereich MI 0,8) mit der durchschnittlichen Bedeutung der Schutzgüter im Änderungsbereich (geringe Bedeutung = 3) ermittelt werden.

Demnach ergibt sich für den vorliegenden Erweiterungsbereich ein voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von etwa 2.350 WP.

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anwendung eines Planungsfaktors im Rahmen des Bebauungsplanes sind möglich.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Sommerau befinden sich zwar noch unbebaute Grundstücke, die bereits als Mischgebietsflächen mit zugehörigen Baufenstern festgesetzt sind. Eine Befragung der Eigentümer im Jahr 2019 ergab jedoch keine Resonanz. Der Gesetzgeber stellt den Kommunen derzeit keine weiteren rechtlichen Mittel zur Baulandmobilmachung zur Verfügung.

3.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

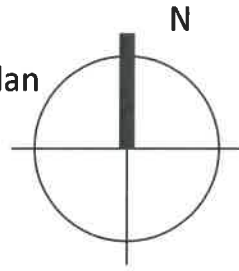
Die Planungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 1400 m² befinden sich auf einer derzeit intensiv als Grünland genutzten Fläche. Es finden sich keine naturschutzfachlich schützenswerten Strukturen oder kartierte Biotop innerhalb der Geltungsbereiche und auch nicht entlang der Ränder. Wertvolle Lebensräume werden nicht überplant. Insgesamt hat der Planungsbereich **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind von geringer Erheblichkeit.

C. Plandarstellungen

Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Markt Eging a.See

M 1 : 5000



Deckblatt Nr. 22 zum

Flächennutzungsplan Markt Eging a.See

M 1 : 5000

