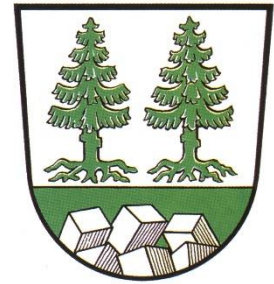


DECKBLATT NR. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Marktplatz

Markt Eging a.See



Gemeinde	Markt Eging a.See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf	27.11.2019
Endfassung	06.02.2020

Planfertiger:

Markt Eging a.See

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 07.02.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan „Marktplatz“ in der Fassung vom 27.11.2019 wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 11.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich ausgelegt.

3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 11.12.2019 bis 24.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan „Marktplatz“ in der Fassung vom 27.11.2019 gegeben.

4. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Eging a.See vom 06.02.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz“ mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 06.02.2020 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt: MARKT EGING a.SEE, 30.03.2020



W. Bauer

W. Bauer

1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Marktplatz mit Deckblatt Nr. 2 wurde am 31.03.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

I. Gegenstand der Planung

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Marktplatz“ hatte bereits zum Zeitpunkt seiner Aufstellung im Jahr 2004 das Ziel, die Neugestaltung der Ortsmitte des Markt Eging a.See zu regeln. Ein Teil des Grundkonzepts damals wie heute war die Freistellung der Pfarrkirche St. Ägidius, um einen adäquaten Vorplatz zur Kirche zu schaffen. Im nördlichen Bereich sollte die (sich damals noch im Privatbesitz befindliche) bestehende Bebauung erhalten bleiben. In der Zwischenzeit ist es der Marktgemeinde Eging a.See gelungen, die Gebäude Marktplatz 1, 3 und 12 sowie das Wohn- und Geschäftshaus Oberer Markt 1 und 3 zu erwerben. Unter Einbindung der erworbenen Flächen sollte nun eine ganzheitliche Lösung für die neue Ortsmitte gefunden werden. Der Markt Eging a.See führte dazu einen Architektenwettbewerb durch. Dieser wurde im Februar 2019 entschieden, die Ergebnisse daraus fließen in die Änderung des Bebauungsplans mit ein.

Zwischenzeitlich wurde außerdem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lindenhofquartier“ für die Neugestaltung des Segl-Areals (zwischen Lindenstraße, Vilshofener Straße und Oberer Markt) aufgestellt.

Zur Umsetzung des im Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See für den Ortskern vorgesehenen Nutzungskonzepts, zur Vereinheitlichung der Ortsentwicklung und zur planungsrechtlichen Absicherung der Ortskernsanierung soll der zwischen Marktplatz und Lindenhofquartier liegende Bereich entlang des Höhenrückens des Hauptverkehrsweges Oberer Markt ebenfalls einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marktplatz“ wird deshalb um diesen Bereich erweitert.

2. Verfahren und Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen dafür sind:

- Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst rund 4 Hektar. Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß neu formulierter Festsetzung B.2. weniger als 20.000 m².
- Es wird keine Zulassung von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt.

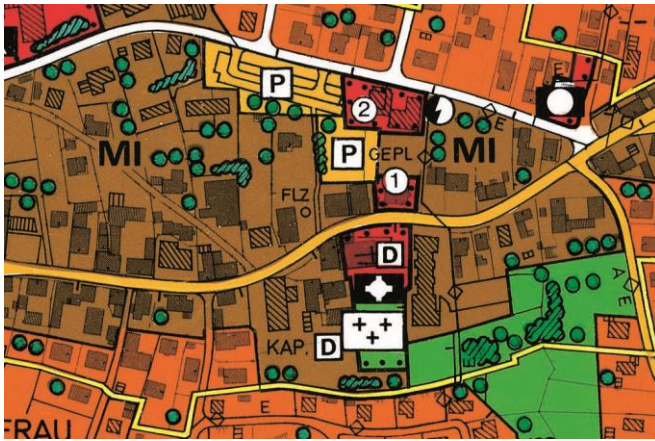


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

II. Inhalt der Planung

1. Konzept der Maßnahmen am Marktplatz

Die Gebäude Marktplatz 1, 3 und 12 sowie Oberer Markt 3 und 5 werden abgebrochen. Die Pfarrkirche St. Ägidius bleibt freigestellt, der Vorplatz wird neu gestaltet. Im Nord-Westen des Marktplatzes entsteht das neue Rathaus, im Nord-Osten ein Wohn- und Geschäftshaus.

2. Festsetzungen

Für die neu zu errichtenden Gebäude Rathaus (Gebäude 1) mit Marktplatz Nord und Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude 2) werden neu textliche Festsetzungen formuliert, die auf das Wettbewerbsergebnis abgestimmt sind. Es werden Baulinien festgesetzt, die die Platzgestaltung, Gebäudeform und -platzierung des Siegerentwurfs umsetzbar machen.

Für den neu einbezogenen Bereich entlang des Oberen Marktes ändern sich die bisherigen textlichen Festsetzungen nicht. Lediglich die überbaubare Grundstücksfläche wird für jedes Grundstück bestimmt und dazu die Festsetzung B.2. ergänzt.

Für das Plangebiet werden abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO festgesetzt, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Für die Fl.Nr. 276 (Oberer Markt 1a) wurde in Absprache mit den Grundstückseigentümern die Planung der bestehenden Bebauung angepasst. Die textlichen Festsetzungen aus Deckblatt Nr. 1 gelten hier weiterhin.

3. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Im Bereich des Marktplatzes werden die Erschließungsanlagen teilweise erneuert bzw. verlegt. Auf dem Marktplatz wird der zum Großteil vorhandenen Asphalt durch glattes Granitpflaster ersetzt. Die Fahrbahn der Durchgangsstraße wird ebenfalls neugestaltet.

4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich drei Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal (sh. Abbildung 2).

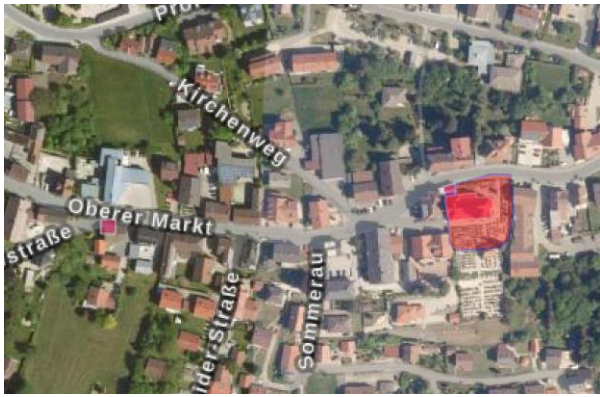


Abb. 2: Ausschnitt aus dem bayerischen Denkmatalas

Das Baudenkmal D-2-75-120—4 „Heiligennische mit Madonnenfigur“ am Gebäude Oberer Markt 15 ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Die Baudenkmäler D-2-75-120-1 Friedhofskapelle und D-2-75-120-1 Pfarrkirche St. Ägidius und 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“ sind dagegen von den geplanten Maßnahmen im Bereich Marktplatz unmittelbar betroffen. Hier fand und findet bereits ein Dialog mit der Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörde sowie den Vertreter des Diözesanbauamtes des Bistums Passau und örtlichen Kirchenvertretern statt, dessen Gegenstand die Freilegung der westlichen Kirchenfassade und die damit einhergehenden Maßnahmen sind. Der Abbruch des der Kirche vorgestellten Gebäudes Markplatz 12 wird in enger Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Passau durchgeführt. Direkte Eingriffe in Bereiche unterhalb der Geländeoberfläche werden im Beisein des Kreisarchäologen durchgeführt.

5. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplans Marktplatz werden bereits bebaute und versiegelte Flächen neu geordnet. Die umliegenden Grundstücke werden durch die Umstrukturierung des Markplatzes temporär beeinträchtigt. Nach Abschluss der Bauphase werden diese Bereiche durch geeignete Maßnahmen wiederhergestellt bzw. ausgeglichen. Direkte Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Der vollständige Umbruch der Ortsmitte ist nicht ohne größere Abbruch- und Baumaßnahmen zu realisieren. Naturgemäß ergeben sich deshalb während der Bauphase erhebliche Nutzungsbeeinträchtigung der derzeit vorhandenen Marktplatzflächen und deren Einzugsbereiche. Auch Baulärm und –schmutz sind nicht zu vermeiden. Dies betrifft v.a. die Anwohner und angrenzenden Gewerbebetriebe. Es wird versucht, diese Beeinträchtigungen soweit möglich zu minimieren.

Langfristig soll die Neuordnung die Aufenthaltsqualität auf dem Marktplatz und dessen Umgebung wesentlich verbessern und damit die Ortsmitte neu beleben.

Für die Gemeinde:

Planung

W. Bauer, Bürgermeister

U. Kreamer, Stadtplanerin

Markt Eging a. See