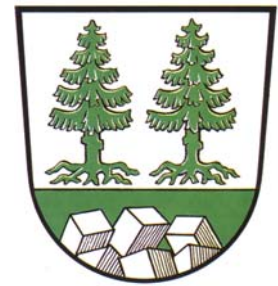


# **BEBAUUNGSPLAN**

## **Bahnhofsgelände**

### **1. Änderung**

Markt Eging am See



Gemeinde  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

Markt Eging a.See  
Passau  
Niederbayern

## Begründung

### 1. Grundlagen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Bahnhofstraße' soll um die im Südosten angrenzende Flurnummer 331/4 erweitert werden. Das Grundstück ist aktuell als baurechtlicher Außenbereich einzustufen.

### 2. Anlass und Ziel der Planung:

Durch den Einbezug in den bestehenden Bebauungsplan wird die Nutzung des Grundstücks im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit den dazugehörigen baulichen Anlagen möglich. Die angrenzenden Grundstücke werden bereits gewerblich (nach §8 BauNVO) genutzt.

### 3. Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Wilhelm-Busch-Straße.

### 4. Natur/Schutzgüter:

Das insgesamt knapp 3200 m<sup>2</sup> große Grundstück weist durch vorangegangene Nutzungen bereits großflächige Geländeänderungen und Versiegelungen auf. Es ist eine Asphaltfläche mit ca. 840m<sup>2</sup> Fläche und eine Schotterfläche mit ca. 572m<sup>2</sup> Fläche vorzufinden. Die restliche neu zu versiegelnde Fläche ist aktuell als Tritt- und Parkrasen mit hoher Schnittfrequenz zu beurteilen. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Baumbestand aus Einzelbäumen und Baumgruppen. Diese werden jedoch von dem geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die maximale neu zu versiegelende Fläche liegt bei ca. 1314,42m<sup>2</sup>. Gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" aus 2003 ergibt sich eine Eingriffsschwere des Typs A I (zukünftig hoher Versiegelungsgrad auf Gebieten geringer Bedeutung). Aufgrund der bereits vorhandenen Teilversiegelung wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt. Die notwendige Ausgleichsfläche (396,50m<sup>2</sup>) kann auf dem Grundstück selbst, durch Eingrünung mit einheimischen, standortgerechten und landschaftstypischen Gehölzen autochthoner Herkunft erbracht werden.

Weitere Schutzgüter, Artenschutzrecht oder Gebietsschutz sind nicht erheblich betroffen und es ist daher keine zusätzliche Kompensation notwendig.

Eging a.See, den .....

.....

Walter Bauer, 1. Bürgermeister