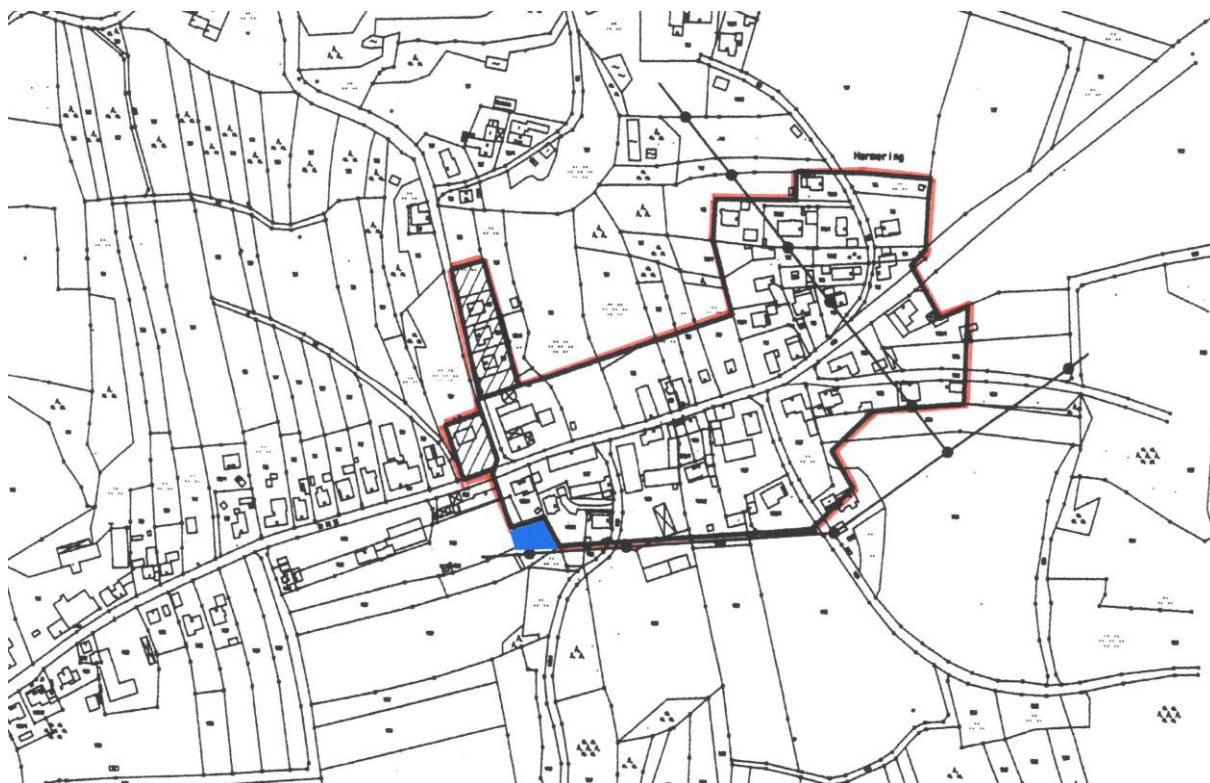


B. Plandarstellungen (Übersicht)

1. bisheriger Geltungsbereich M 1:5000



2. Änderung M 1:5000



geplante Erweiterungsfläche

C. Begründung und Erläuterung

1. Anlass

Die Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1150/1 stellen Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung Harmering auf einen Teilbereich des Grundstücks, der für die Bebauung durch ein Wohnhaus geeignet ist. Der Marktgemeinderat Eging a.See stimmte einer Erweiterung in diesem Umfang zu.

2. Gegebenheiten vor Ort

Der betroffene Teilbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zweier Einfamilienhäuser und ist über eine bestehende Zufahrt von Seiten der Ortsdurchfahrt Harmering erschlossen. Die Zufahrt konnte vom Antragsteller hinzuerworben werden. Die südlich der Erweiterungsfläche im Plan dargestellte oberirdische 20-KV- Leitung wurde zwischenzeitlich verkabelt. Die Wasserversorgung des Grundstücks erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage, der Anschluss an die Abwasserentsorgung ist durch die im Grundstück verlaufende öffentliche Kanalleitung (Mischsystem) sichergestellt.

Die überplante Fläche ist, ebenso wie das Umfeld, im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) nach § 5 BauNVO dargestellt.

Die gewerblichen Betriebe in der Umgebung der geplanten Erweiterung orientieren sich zur Hauptverkehrsstraße, der Kreisstraße, hin. Das Grundstück liegt dazu in zweiter bzw. dritter Reihe und, bezogen auf die Höhenlage, ca. 3 m tiefer als die Straßenebene und ist somit weitgehend abgeschirmt von den dort entstehenden Emissionen. Der nächste vorhandene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich in östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 75 m. Dazwischen befinden sich vier bestehende Wohnhäuser. Eine verstärkte Beeinträchtigung durch ein weiteres Wohnhaus ist deshalb nicht zu erwarten.

3. Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

3.1. Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, Ziele, Umfang

Der Markt Eging am See plant zur Schaffung von Baurecht eine geringfügige Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Harmering“. Im südlichen Bereich der Ortsdurchfahrt Harmering soll eine Bebauung in zweiter Reihe, wie bereits auf den Nachbargrundstücken vorhanden, ermöglicht werden. Im Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als Mischgebiet Dorf (MD) dargestellt.

3.1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Regionalplan Region Donau-Wald (12)

Im Regionalplan wird im Umfeld von Harmering ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Dieses umfasst die nord/nordöstlich von Harmering angrenzenden großflächigen Wälder sowie den sich nach Norden erstreckenden grünlandgeprägten Talgrund.

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplanes sollen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente, darunter naturnahe, artenreiche Wälder und Wiesentäler erhalten werden. Sie sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass ihr Charakter erhalten bleibt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Lkr. Passau (2004)

Das ABSP des Landkreises Passau weist den Bereich um Harmering das Ziel des „Erhalts und Entwicklung großflächig naturnaher Bachsysteme im Bayerischen Wald“ aus. Weitere spezielle Entwicklungsziele sind für das nähere Umfeld des Planungsbereichs nicht dargestellt.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Deckblatts bereits als MD nach § 5 BauNVO dargestellt. Auf der vorhandenen Böschung im Süden des Geltungsbereichs ist ein zu erhaltendes Feldgehölz dargestellt.

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Planungsbereich umfasst folgenden Bestand:

- mit Schotter befestigte Fläche, die im Laufe der Jahre geringfügig durch Gräser überwachsen und regelmäßig gemäht wurde. Dies stellt die überbaubare Fläche dar.
- südlich des befestigten Bereichs, jedoch außerhalb der geplanten Erweiterung der Ortsabrundungssatzung befindet sich eine steile, ca. 5 m hohe Böschung, die durch eine frühere Geländeauffüllung entstanden sein dürfte. Die Böschung wird dominiert von einem älteren Baumbestand (zu erhaltendes Feldgehölz gem. Landschaftsplan). Im Unterwuchs findet sich ein durch Sukzession entstandener Buschbestand, darunter tlw. Brennessel und Himbeeren.

Eine Versiegelung durch Gebäude und damit der tatsächliche Eingriff erfolgt nur auf der bereits durch Schotter befestigten Fläche.

Faunistische Nachweise liegen für den Planungsbereich und das direkte Umfeld nicht vor. Gemäß dem Kataster der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ist allerdings in der Ortsmitte Harmering ein punktueller Eintrag (ASK-Punkt: 72450599) verzeichnet. Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind zu diesem Punkt keine Daten vorhanden.

Insgesamt führt die geplante Bebauung zu keinem nennenswerten Verlust an Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Boden

Im Bodeninformationssystem des Geologischen Landesamtes wird der Bodentyp im Planungsbereich als „fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit)“ beschrieben. Diese sind durch landwirtschaftliche/gärtnerische Nutzung bzw. durch Bebauung/Teilversiegelung überprägt. Seltene Böden oder Böden mit hoher Ertragsfunktion sind nicht anzutreffen. Auswirkungen durch kleinflächige Versiegelung haben hier geringe Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In der Ortsmitte Harmering, außerhalb des Planungsbereiches, ist im Bodeninformationssystem Bayern eine Quelle verzeichnet. Detailinformationen zu dieser Quelle sind nicht verfügbar. Der Versiegelungsgrad ist aufgrund der kleinflächig geplanten zusätzlichen Wohnbebauung als gering anzusetzen. Die erwarteten Auswirkungen sind daher nicht erheblich.

Schutzgut Klima/Luft

Dem Planungsgebiet kommt keine lokalklimatisch besondere Bedeutung zu. Durch die zusätzliche Bebauung (eine Bauparzelle, insgesamt geringe Siedlungsdichte) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima bzw. auf den Luftaustausch zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der betroffene Landschaftsausschnitt wird durch hügeliges bis kuppiges, großflächig bewaldetes Gelände charakterisiert. Im engeren Planungsbereich wird das Bild durch den nach Süden

exponierten Hang, dem gegenüberliegenden mit Fichtenwäldern bestandenen Tals sowie der längs der Südgrenze des Grundstücks verlaufenden Böschung nach Süden geprägt.

Blickbeziehungen bestehen durch den hohen Baumbestand auf dieser Böschung nicht.

Die geplante Bebauung hat auf das Schutzgut Landschaftsbild deshalb nur geringen Einfluss.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der beschriebenen Blickbeziehungen kommt dem Erhalt des Baumbestandes auf der Böschung jedoch besondere Bedeutung zu.

Mensch (Lärm, Erholung)

Eine geringfügige Vorbelastung hinsichtlich Lärm ist durch die Ortsdurchfahrt Harmering bereits gegeben. Das überplante Grundstück liegt dazu in zweiter bzw. dritter Reihe und bezogen auf die Höhenlage 3 m tiefer als die Straßenebene und ist somit weitgehend abgeschirmt von den dort entstehenden Emissionen. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist von keiner zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen. Vorübergehende Lärmbelastigungen der bestehenden Wohnbebauung sind während der Bauphase zu erwarten. Für die Erholungsnutzung hat die Fläche keine Bedeutung. Es ergeben sich daher diesbezüglich keine Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

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

3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren Nutzung der Fläche als Abstellfläche zu rechnen. Das Feldgehölz wird bei weiterem Pflegeverzicht zunehmend verbuschen.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu mindern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen in der Ortsabrundungssatzung vorgesehen und festgesetzt:

- Erhalt und Pflege des Feldgehölzes an der südlichen Böschung
- Erhalt und Pflege des jüngeren Baumbestands an der Böschung zur bestehenden landwirtschaftlichen Fläche auf Fl.Nr. 1152

Die verbleibende Schotterfläche ist als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Hierfür ist ein Bodenaustausch mit geeignetem Erdreich vorzunehmen. Der Boden ist lagegerecht einzubauen.

4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensation wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt.

Der Zustand des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter vor der Bebauung ist als **„Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.** Ein tatsächlicher neuer Eingriff erfolgt nur auf der bereits durch Mineralbeton befestigten Fläche.

Bei der geplanten Bebauung auf der betreffenden Teilfläche der Fl.Nr. 1150/1 wird als Eingriff die zusätzlich anfallende Versiegelung durch neue Baukörper gewertet. Dieses Vorgehen wird als angemessen angesehen, da die geplanten Baukörper (Wohnhaus mit Doppelgarage) auf einer bereits mit Schotter befestigten Fläche errichtet werden.

Zudem wird ein Teil der auf dem Flurstück vorhandenen Bodenbefestigung durch Schotter (südlich des neuen Wohngebäudes) künftig in eine private Gartenanlage überführt.

Nach dem Leitfaden entspricht das Vorhaben dem **Typ B** mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad. Die Eingriffsflächen sind gemäß Leitfaden als „Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ einzustufen. Die Spanne der Ausgleichsfaktoren beträgt 0,2-0,5. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wurde der Faktor 0,2 gewählt.

Neue Nutzung/ Bestand	Bedeutung des überbauten Gebietes	Größe in m ²	Ausgleichs- faktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Wohnhaus mit Garage/ mit Schotter befestigte Fläche	Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft	550	0,2	110

Für den Eingriff in der geplanten Baufläche wird ein Ausgleich von 110 m² erforderlich. Aufgrund des geringen Umfangs des erforderlichen Ausgleichs und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird vorgeschlagen, den Ausgleich über grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt der Ortsrandeingrünung/Eingrünung des Baugrundstücks ortsnah zu erbringen.

Folgende grünordnerische Festsetzungen sollen dem Ausgleich der ermittelten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild dienen:

- Erhalt und Pflege des Feldgehölzes an der südlichen Böschung
- Erhalt und Pflege des jüngeren Baumbestands an der Böschung zur bestehenden landwirtschaftlichen Fläche auf Fl.Nr. 1152
- Pflanzung eines Hausbaums

Die verbleibende Schotterfläche ist als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Hierfür ist ein Bodenaustausch mit geeignetem Erdreich vorzunehmen. Der Boden ist lagegerecht einzubauen.

Für Neu - und Ersatzpflanzungen sind ausschließlich autochtone, heimische Pflanzenarten zu verwenden.

Damit wird der Zielsetzung des Landschaftsplanes einer umfangreichen „Ein- und Durchgrünung von Baugebieten, Straßenbegleitgrün“ Rechnung getragen.

3.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

3.6. Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau sowie die Artenschutzkartierung und die Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzlich eine Geländebegehung durchgeführt. Außerdem wurde das Bodeninformationssystem des Geologischen Landesamtes eingesehen. Die Bewertungen

wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

3.7. Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter nicht zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen beschränken.

3.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Planungsbereich ist durch eine bereits bestehende Bebauung geprägt. Durch die Einbeziehung eines zusätzlichen Baugrundstücks werden keine wertvollen Lebensräume überplant.

Durch den Erhalt des Feldgehölzes an der südlichen Böschung und der jüngeren Bäume entlang der im Westen des Baugrundstücks bestehenden landwirtschaftlichen Fläche sind Vermeidungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Landschaft, Arten und Lebensräume getroffen.

Die Auswirkungen der mit dieser Erweiterung der Ortsabrundungssatzung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch den nur geringfügigen Umfang zusätzlicher Versiegelung und die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

D. Festsetzungen für die Fl.Nr. 1150/1 Gem. Eging a.See

1. Textliche Festsetzungen:

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung der baulichen Anlagen

Zulässig ist die Errichtung eines Wohnhauses mit max. zwei Wohneinheiten sowie den zugehörigen Nebenanlagen.

Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,3 GFZ 0,6
Bauweise	EG + I
Dachform	Satteldach DN max. 25°, Pultdach 8-15°
Dacheindeckung	Ziegel, Rottöne oder anthrazit, Blechbahnendeckung
Wandhöhe	max. 6,75 m ab Urgelände
Aufschüttung/Abgrabung	jeweils bis max. 1,0 m über/unter Urgelände zulässig

1.2. Grünordnerische Festsetzungen

1.2.1. Erhalt und Pflege des Feldgehölzes an der südlichen Böschung:

Das Feldgehölz an der südlichen Böschung ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen mit einem Schutzzaun vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen.

1.2.2. Erhalt und Pflege des jüngeren Baumbestands (Eichen) an der Böschung zur bestehenden landwirtschaftlichen Fläche auf Fl.Nr. 1152:

Der Baumbestand ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen mit einem Schutzzaun vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen.

1.2.3. Pflanzung eines Hausbaums: nur einheimische Sorten

