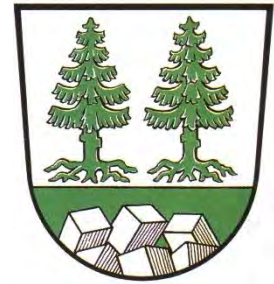


# DECKBLATT NR. 7 ZUM BEBAUUNGSPLAN

## Sommerau

Markt Eging a.See



Gemeinde	Markt Eging a.See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf	06.02.2020
geändert	04.06.2020
Endfassung	06.08.2020

Planung:

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

Ulrike Kreamsreiter

*Dipl.-Ing.(FH) Architektin, Stadtplanerin*

*Marterberg 8*

*94474 Vilshofen an der Donau*

*Phon 08548-912685*

*Mail u.kreamsreiter@gmx.de*

## BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

### I. Gegenstand der Planung, bestehende Rechtsverhältnisse

#### 1. Anlass und Ziel der Änderung

Im Gemeindebereich Eging a.See stehen derzeit zu wenig Mietwohnungen zur Verfügung. Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird die Gelegenheit ergriffen, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern im Rahmen der Nachverdichtung im Innenbereich dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Neben zwei Doppelhäusern sollen dazu in der Albersdorfer Straße drei Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen.

#### 2. Verfahren

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

- Der Bebauungsplan dient dem Zweck der Nachverdichtung.
- Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst rund 4.000 m<sup>2</sup>. Die zulässige GRZ beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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.

#### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als Mischgebiet bzw. private Grünfläche dargestellt (Abb. 1). Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachrichtlich anzupassen (Deckblatt Nr. 20, Abb. 2).



Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP M 1:5000



Abb. 2: Deckblatt Nr. 20 M 1:5000

Der bisher gültige Bebauungsplan Sommerau stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet bzw. eine innerörtliche Grünfläche dar (Abb. 4).

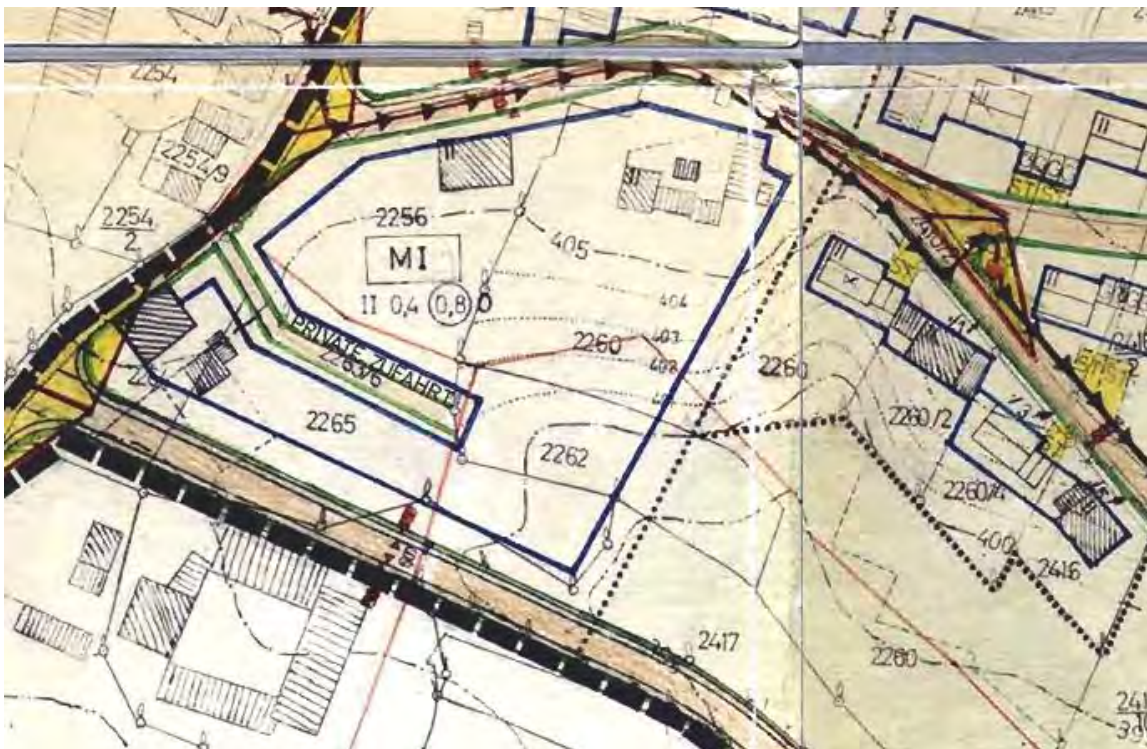


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Sommerau (ohne Maßstab)

#### 4. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst Die Fl.Nr. 2262/1, 2262/2 und 2283/6 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 2283 Gem. Eging a.See. Die Fläche wird derzeit als private Grünfläche (Wiese) genutzt und mehrmals jährlich gemäht. Das Gelände neigt sich nach Süd-Osten. Durch das Grundstück

führt eine öffentliche Mischwasser-Kanalleitung. Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgung gesichert.

Von Nord bis Nord-Ost wird das Plangebiet von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer ehemaligen Hofstelle eingefasst. Weiter entfernt im Westen, durch ein Einfamilienhaus vom Plangebiet abgetrennt, befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus an der Vilshofener Straße.

Der südöstliche Teil der ehemaligen Fl.Nr. 2262 (heute 2262/1 und /2) Gem. Eging a.See liegt auf dem Gebiet der Alt-Deponie Eging – Albersdorfer Straße. Diese wurde bis zur Einführung der Müllabfuhr in den 1980er Jahren als Hausmüll- und Bauschuttdeponie betrieben und anschließend rekultiviert. In den Jahren 2007 bis 2012 wurde diese Deponie unter Förderung durch den „Unterstützungsfonds für gemeindeeigene Hausmülldeponien“ eingehend untersucht. Die im Jahr 2010 durchgeführte Detailuntersuchung mit insgesamt 5 Schürfen, 4 Rammkern- und insgesamt 13 Bohrsondierungen brachte das Ergebnis, dass ein Großteil der Deponie mit bauschutthaltigem Erdaushub verfüllt ist. Im Zentrum lässt sich ein Bereich mit müllhaltigen Auffüllungen abgrenzen (sh. Abb.3).

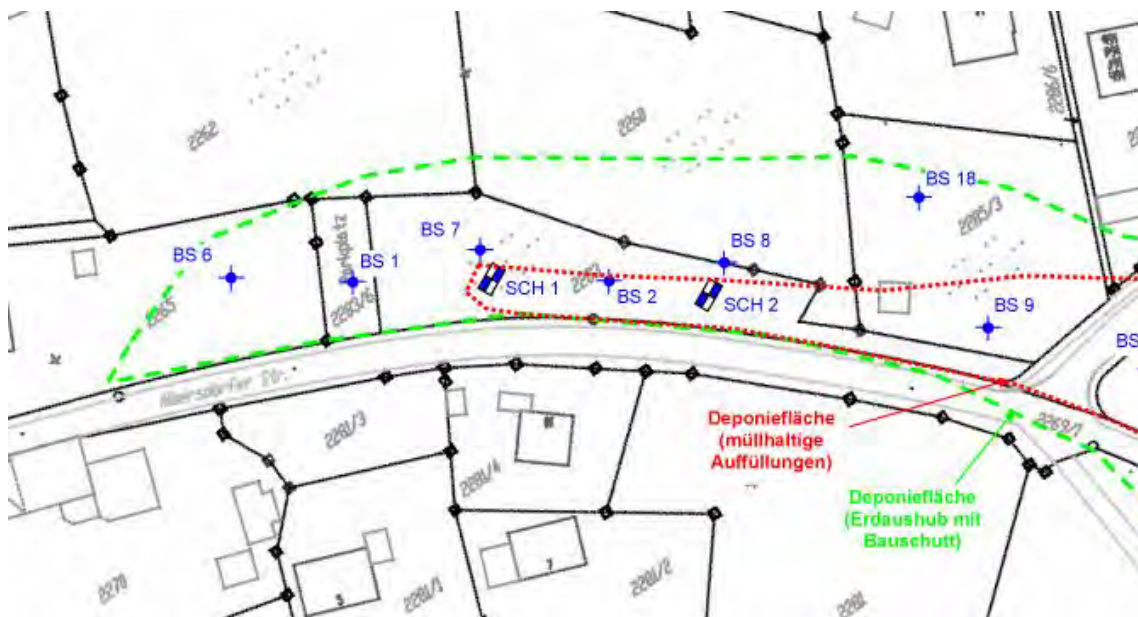


Abb. 3: Auszug aus Detailuntersuchung Alt-Deponie Markt Eging a.See

Im Süd-Osten des Planungsbereichs wird aufgrund der möglichen Überschneidung mit der bauschutthaltigen Fläche der Sammelparkplatz für die Häuser 2 und 3 angelegt. Die Tragfähigkeit des umgebenden Baugrunds v.a. für Haus 1 sowie für Erschließungsstraße wurde in einem Baugrundgutachten nachgewiesen. Es fand sich kein Bauschutt im Untersuchungsbereich (sh. Anlage 1 zur Begründung).

## II. Inhalt der Planung

### 1. Konzept

Zur Schaffung von Wohnraum ist geplant, die entstehenden Parzellen mit 3 Mehrfamilienhäusern sowie zwei Doppelhäusern zu bebauen. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage, die nach Fertigstellung in die Straßenbaulast der Gemeinde übertragen und damit öffentlich wird. Auf der südöstlichen Fläche des Plangebiets wird ein Sammelparkplatz für notwendige Stellplätze angelegt; gleichzeitig wird auf der Fl.Nr. 2283/6 ein öffentlicher Parkplatz geschaffen, um Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen.

Zu Sicherung der Wasserversorgung wird eine Stichleitung verlegt, die an die öffentliche Leitung in der Albersdorfer Straße anschließt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über private Anschlüsse an den über das Grundstück verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal. Dieser wird im Bereich der Parzelle 2 umgelegt, um hier eine Bebauung zu ermöglichen. Oberflächenwasser soll, soweit möglich, auf den Grundstücken versickern, um den Mischwasserkanal zu entlasten (sh. textliche Festsetzungen und Hinweise).

## 2. Festsetzungen

Die zulässige GRZ wird, wie auch bisher gültig, auf 0,4 festgesetzt. Der Maßstab der umgebenden Wohnbebauung wird aufgenommen und das Maß der baulichen Nutzung auf UG+II mit zugehöriger Wandhöhe beschränkt. Um die vorgenannte verdichtete Bebauung zu ermöglichen, werden abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zugelassen. Die ausreichende Besonnung und Belüftung wird dadurch nicht beeinträchtigt (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 HS 2 BayBO). Zusätzlich zum Sammelparkplatz werden auf der Fl.Nr. 2283/6 Gem. Eging a. See öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Um die Ausführung des Winterdienstes sicherzustellen, wird auf der Parzelle 3 eine nicht zu bebauende Fläche festgesetzt, die als Rückhaltefläche für geräumten Schnee dient.

### III. Bewertung der Auswirkungen

#### 1. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Zur Bebauung wird eine private Grünfläche herangezogen, die durch regelmäßige Mahd eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Die Schließung dieser innerörtlichen Baulücke trägt dem Gebot der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB sowie dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Befestigte Flächen werden auf die notwendige Ausdehnung beschränkt. Die Befestigung erfolgt soweit wie möglich wassergebunden. Oberflächenwasser von Dächern und Belagsflächen soll möglichst gesammelt (Brauchwasservorrat) und/oder in durchlässige Flächen (Pflanzflächen, Sickerstreifen) abgeleitet und dort versickert werden (sh. textliche Festsetzungen und Hinweise).

Die Bebauung soll nach Westen durch eine Hecke zur Vilshofener Straße hin eingegrünt werden. Der Sammelparkplatz sowie der öffentliche Parkplatz erhalten eine Eingrünung aus Baumreihen. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Anpassung der Bebauung an den vorhandenen Geländeverlauf minimiert.

#### 2. Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans

Beeinträchtigungen des Umfelds durch Lärm und Staub während der Bauphase sind unvermeidbar und werden soweit möglich begrenzt. Die Änderung des Bebauungsplans wird jedoch langfristig voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen nach sich ziehen.

Für die Gemeinde:

Planung



W. Bauer, Bürgermeister

U. Kreamsreiter, Stadtplanerin

**A) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen**  
gem. Anlage zur PlanZV  
- Neufassung Punkt 2. der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans -

**zu 1. Art der baulichen Nutzung**

1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

**zu 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

3.1.2. nur Doppelhäuser zulässig (Parz. 4 u. 5)

3.5. Baugrenze

**zu 6. Verkehrsflächen**

6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2. Straßenbegrenzungslinie

**zu 9. Grünflächen**

9.1. öffentliche Grünfläche

9.2. private Freifläche

**zu 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

13.2.1. zu pflanzende Laubbäume (einheimische Gehölze)

13.2.2. zu pflanzende Sträucher/Hecken (einheimische Gehölze)

**zu 15. Sonstige Planzeichen**

15.3.1. Umgrenzung von Flächen für Sammelparkplätze (privat)

15.3.2. Umgrenzung von Flächen für Sammelparkplätze (öffentlich)

15.9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: Rückhaltefläche für Winterdienst

**Planliche Hinweise**

bestehende öffentliche Kanalleitung bzw. Hausanschlussleitung

Schutzzone öffentl. Kanal- bzw. Hausanschlussleitung

Parzellennummer mit Angabe ca.-Fläche

ca. 570 m<sup>2</sup>

Höhenlinien Urgelände mit Höhenangabe ü NN

**BP Sommerau - Deckblatt Nr. 7**

**M 1:1000**



**B. Die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzen bzw. ergänzen die textlichen Festsetzungen**

**Punkte 1. und 3. des Bebauungsplans Sommerau für den Geltungsbereich des Deckblatts**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (ersetzt/ergänzt folgende Unterpunkte der Festsetzung 1. des ursprünglichen Bebauungsplans)

1.11	WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. §4 BauNVO
1.12, 1.21	entfällt
1.22	UG+II Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
	GRZ 0,4 (Bemessungsgrundlage = Parzellenfläche)
	GFZ 0,8 (Bemessungsgrundlage = Parzellenfläche)
1.32, 1.4	entfällt
1.5	Für Hauptgebäude werden abweichende Abstandsflächen nach Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zugelassen.
1.6.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen: Parzelle 1: 6 Wo., Parzelle 2: 5 Wo., Parzelle 3: 8 Wo.

**3. Gestaltung der baulichen Anlagen:** (ersetzt Punkt 3. der ursprünglichen Festsetzungen)

<b>3.1 Hauptgebäude</b>	Die genaue Geländeneigung sowie die -höhen des Urgeländes u. des geplanten Geländes an den Gebäudeecken u. an der Straße in Bezug zum Untergeschoß oder Erdgeschoß sind jeweils im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten darzustellen.
Dachform und -neigung	Satteldach 14 - 35° Pultdach 8 - 15°
Firstrichtung	Parallel zur Gebäudelängsseite
Dachdeckung	Pfannen, Rottöne oder anthrazit, Blecheindeckung
Dachgaupen	unzulässig
Dachflächenfenster	zulässig ab 28° DN
Wandhöhe	hangseitig max. 9,0 m bergseitig max. 7,50 m

Def. Wandhöhe: OK Urgelände bis gedachter Schnittpunkt Wand mit der Dachoberfläche, an der Außenwand gemessen

**3.2. Garagen und Carports**  
Garagen/Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Garagen und Carports gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Mindestabstand zur öffentl. Verkehrsfläche	Garagen: 5 m, Carports: 3 m
Dachform u. -neigung	Pultdach mit max. 10° oder Flachdach
Wandhöhe	straßenseitig max. 3,50 ab Urgelände bis gedachter Schnittpunkt Außenwand m. d. Dachhaut

**3.3. Einfriedungen**  
Höhe: Zur Straße max. 1,0 m, zwischen den Parzellen max. 1,20 m  
Zaunart zur Straße: Geschlossene Mauern oder Gabionen sind unzulässig  
Zaunart zwischen den Parzellen: Holzzaun, Maschendraht- oder Metallgitterzaun; Heckenhinterpflanzung möglich

Die Fläche gem. planlicher Festsetzung 15.9. darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.  
**3.4. Stützwände**  
Stützwände sind auch außerhalb des Baufensters mit einer max. Höhe von 1,5 m ab Urgelände zulässig. Für Stützwände gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Notwendige Absturzsicherungen werden hierbei nicht angerechnet.

**3.5. Versiegelung:**  
Befestigte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Stellplätze sowie aller weiteren befestigten privaten Flächen hat wassergebunden zu erfolgen. Oberflächenwasser von Dächern u. Belagsflächen soll möglichst gesammelt (Brauchwasservorrat) u./o. in durchlässige Flächen (Pflanzflächen, Sickerstreifen) abgeleitet und dort versickert werden.

**3.6. Altlasten:**  
Bei Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung ist ein auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro beizuziehen. Anfallender Aushub ist nicht für die Verfüllung von Nassabbauen (Gruben oder Brüche) oder zur Verwertung in hydrogeologisch sensiblen Bereichen geeignet.

**3.7. Gewässerschutz:**  
Da der Regenfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheindeckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleidachfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

**HINWEISE:**  
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden neben den in Festsetzung 3.5. genannten Maßnahmen folgende weitere empfohlen:  
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen  
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken  
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

**DECKBLATT NR. 7  
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Sommerau**

**Markt Eging a.See**



**M 1:1000**

Entwurf: 06.02.2020  
geändert: 04.06.2020  
Endfassung: 06.08.2020

**Planfertiger:**  
Ulrike Kreamreiter  
Dipl.-Ing. (FH) Architektin, Stadtplanerin  
Marterberg 8  
94474 Vilshofen an der Donau



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 die Änderung des Bebauungsplans Sommerau mit Deckblatt Nr. 7 beschlossen.
- Mit dem Entwurf des Deckblatts i.d.F.v. 06.02.2020 wurde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB in der Zeit von 19.02.2020 bis 24.03.2020 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
- In der Zeit von 22.06.2020 bis 10.07.2020 fand mit der geänderten Planung i.d.F.v. 04.06.2020 eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB statt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.08.2020 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Änderung des Bebauungsplans Sommerau mit Deckblatt Nr. 7 i.d.F.v. 06.08.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Ausgefertigt: Eging a.See, den 07.09.2020



*W. Bauer*

W. Bauer  
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 08.09.2020 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans Sommerau mit Deckblatt Nr. 7 ist damit in Kraft getreten.