

Begründung und Erläuterung
zum **Flächennutzungsplan**

DECKBLATT NR. 16
LINDENHOFQUARTIER

ENDFERTIGUNG
FLANLAN 10.10.19
170/16F

der Gemeinde

Markt Eging a.See

Lkrs. Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt:
Vilshofen, den 04.04.19
06.06.19
10.10.19

Architekturbüro Ott GmbH
Geschäftsführer
Tilman Johs. Ott Architekt BDA
Christine Ott Architektin
Bürg 1
94474 Vilshofen
Tel: 08541/96111
Fax: 08541/961122

INHALTSVERZEICHNIS

0. Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan
1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Markt Eging a.See M*1:5000
- Bestand
2. Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan Markt Eging a.See M*1:5000
3. Anlass zur Aufstellung / Verfahren
4. Zur Info vorhabenbezogener Bebauungsplan ohne Maßstab
5. Umweltbericht Anlage 1

0. VERFAHRENSVERMERKE FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1. Der Marktgemeinderat Eging a. See hat in der Sitzung vom 10.01.2019 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblatts Nr. 16 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 04.04.2019 hat in der Zeit von 16.04.2019 bis 10.05.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblatts Nr. 16 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 04.04.19 hat in der Zeit von 16.04.2019 bis 10.05.2019 stattgefunden.
4. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.06.2019 die dazu eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, den geänderten Entwurf i. d. F. vom 06.06.2019 gebilligt und beschlossen, die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
5. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 16 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 06.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 24.06.2019 bis 24.07.2019 beteiligt.
6. Der Entwurf des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 06.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2019 bis 24.07.2019 öffentlich ausgelegt.
7. Der Markt Eging a. See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.10.19 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 16 i. d. F. vom 10.10.19 festgestellt.
8. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 16 mit Bescheid vom 21. JAN. 2020 AZ 61.0.01 / FP gem. § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den 21. JAN. 2020

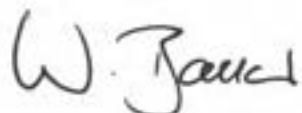



Landratsamt Passau
EMMER
Reg. Amtsrat

10. Ausgefertigt

MARKT EGING a. SEE, den 17.02.2020




W. Bauer
1. Bürgermeister

11. Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes

Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des
Flächennutzungsplans der

Gemeinde Markt Eging a. See

(für das Gebiet Geltungsbereich des Bebauungsplans
Lindenhofquartier)

Mit Bescheid vom 21.01.20 Nr. 61.0.01/FP hat
das Landratsamt Passau die Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Markt Eging a. See (für das Gebiet Geltungsbereich des
Bebauungsplans Lindenhofquartier) genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des
Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser
Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplans
wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die
Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und
Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem
Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen
der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden
anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der
Gemeinde Markt Eging a. See (Bauamt, Prof.-Reiter-Str. 2, während
der allgemeinen Dienststunden) einsehen und über deren Inhalt
Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von
Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung
sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Bau GB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

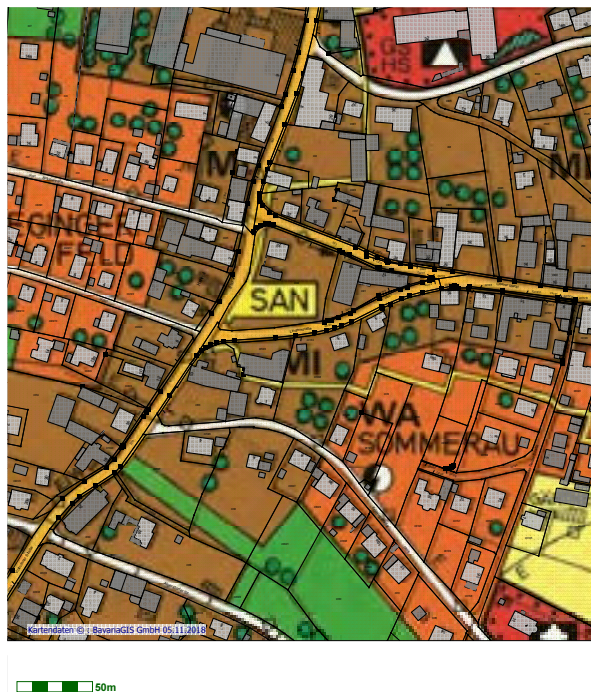
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche
Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und
Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche
Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des
Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des
Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit
Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber
der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der
die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eging a. See, 18.02.20
Ort, Datum

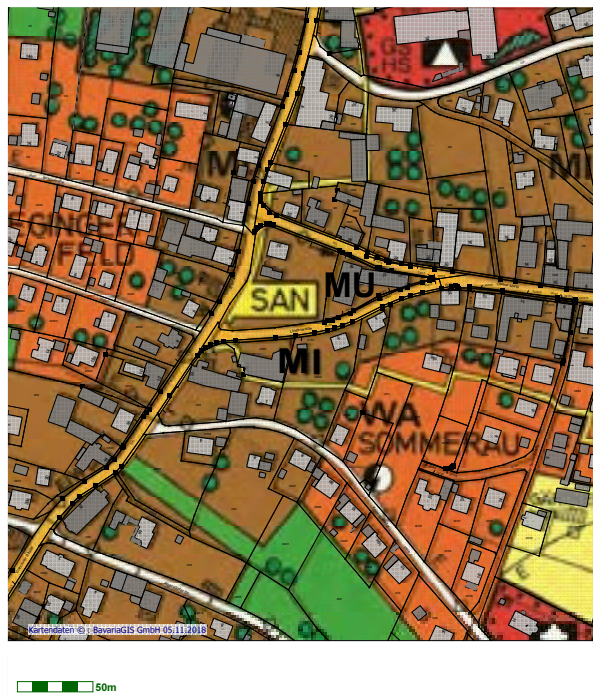
W. Jauerl
(Ober-) Bürgermeister(in)



1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Markt Eging a. See M*1:5000 - Bestand



2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 16
zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplan M*1:5000
Markt Eging a. See



3. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG / ERLÄUTERUNG / BEGRÜNDUNG

Der Markt Eging a.See hat in den letzten Jahren ein wertvolles Ortsentwicklungskonzept (ISEK) mit Unterstützung der Städtebauförderung der Regierung von Niederbayern aufgestellt.

Auf dieser Grundlage und entsprechend diesen Vorgaben (06 Rahmenplan Versorgungszentrum Segl-Areal) konnte die Familie Rainer Segl als Bauherr überzeugt werden, das Projekt zu starten.

Nutzungsidee:

- Schaffung von innerörtlichem Wohnraum mit barrierefreien Wohnungen verschiedener Größe **(A, B, C)**
- Flächen für ärztliche Versorgung, Gesundheitseinrichtung sowie Büros **(B, C)**
- Weiterführende Nutzung als Tagespflegeeinrichtung **(D)**
- Erhalt des Bestandes **(E)** mit Wohn- und Geschäftsflächen, wie der gewohnten Tankstelle an der Lindenstraße.
- Während die erdgeschoßigen Stellplätze im umschlossenen Hof dem Tagesbetrieb vorbehalten sein sollen, ist sich topographisch anbietend, eine zweigeschoßige Tiefgarage in **(A)** mit direkter Anbindung (Treppe/Aufzug) aller darüber liegenden Wohnflächen wie des Hofes, vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, die Anlagen im Besitz der Familie Segl zu erhalten.

Positive Anfangsgespräche sind mit einem möglichen Betreuer und gegebenenfalls Betreiber des Bereichs „betreutes Wohnen“ und „Tagespflege“ geführt. Ebenfalls besteht Arzt- und Büro-Interesse.

Wichtig ist dem Bauherrn, eine gemeinsame und gemischte Nutzung (Wohnen für junge Eginger, betreutes Wohnen, Tagespflege, ärztliche Versorgung, Büros, Läden) anbieten zu können. Dies als bescheidener Beitrag zur Abdeckung des Bedarfs in Eging, weitere Belebung des „Unteren Marktes“, bei Nutzung dieses Standorts mit den guten Versorgungsmöglichkeiten im Ort.

Beginn der baulichen Realisation ist in der zweiten Jahreshälfte 2019 beabsichtigt.

In vorgezogenen Fachstellenbesprechungen im Rathaus Eging a.See mit Auseinandersetzung mit Bebauungs- bzw. Modellvarianten erfolgte einvernehmlich Abstimmung von Beurteilung der Maßnahme, Nutzung und städtebaulicher Lösung.

Um der exponierten Situation gerecht zu werden, ist es notwendig die Fassaden qualitativvoll zu gliedern (Balkone, Rücksprünge, Ausbildung der Kopfbauten usw.).

Die innerörtlichen Grundstücke sind bereits voll erschlossen.

Auf dieser Grundlage wurde das Bebauungsplanverfahren parallel zum Deckblattverfahren des Flächennutzungsplans im Regelverfahren durchgeführt (siehe 0. Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan).

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

GEMÄSS DER UHWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULICHPÄNE
GEMÄSS DEN RICHTLINIEN (1) ZUSÄTZLICH DIE DARSTELLUNG
DES PLANMATERIALS (PLANNING-EMPFEHLUNGEN)

- ART DER BAULICHE NUTZUNG
(18, Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(18, Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
- GRÜNPFLÄCHEN
(18, Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauVO)
- WEIWEISE
(18, Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
- BAUWEISE BAULICHE SAUGRENZEN
(18, Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN
(18, Abs. 1 Nr. 1 BauVO)



- A WOHNEN
- B GESUNDHEITSPFLEGE / WOHNFACH
- C GESUNDHEITSPFLEGE / BÜRO / WOHNFACH
- D KINO / THEATERPFLEGE / LÄDEN / USW
- E STAMMHÄUSE BEZ. BESTAND LÄDEN / KANZELLE / PROFIEN



VORHABENSBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN
LINDENHOFQUARTIER
(SEGL - AREAL)
IM URBANEN GEBIET (BauVO § 18)

ENDFERTIGUNG
FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES 5 443,74 m²
AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE VOM 10.01.2019
VORENTWURF VOM 04.04.2019
ENTWURF VOM 06.08.2019
AUSLEGUNGSBESCHLUSSE VOM 06.08.2019
SATZUNGSBESCHLUSSE VOM 10.10.2019

PLANNING:
ARCHITEKTURBÜRO OTT GmbH
TILMAN J. OTT ARCHITEKT BDA
CHRISTINE OTT ARCHITEKTIN
RÖMIG 1
MÄRZ VILSHOFEN
FAC: +49 0 8241 98111
TEL: +49 0 8241 98112
WWW.ABCHT.BAUARCHITECTUR.COM
info@abcht.bauarchitectur.com

26.03.2019, 04.04.2019, 06.08.2019, 10.10.2019
SEZ: 05
TITEL: BEBAUUNGSPLAN
M 1:500
M 1:1000

Teil II der Begründung :

Umweltbericht (vgl. § 2a BauGB) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integr. Landschaftsplan des Marktes Eging am See

durch Deckblatt Nr. 16 -i. S. Lindenhofquartier in Eging-

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung der Ziele u. Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Eging am See wurde in den Jahren von 1990 bis 2003 neu aufgestellt. Der Teil Flächennutzungsplan wurde durch die Ortsplanungsstelle an der Regierung von Niederbayern ausgearbeitet, der Teil Landschaftsplan durch das Planungsbüro FLU Planungsteam in Regensburg. Es sind mittlerweile einige Deckblätter erstellt worden. Im Zuge der Änderung durch Deckblatt 16 wird statt des bisher. Mischgebiets nach § 6 BauNVO ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen. Im zentral gelegenen Innerortsbereich soll in Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts (ISEK) ein Versorgungszentrum entwickelt werden.

1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 sieht als Ziel „3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und 3.1 Flächensparen vor, dem die vorliegende Planung entspricht, was auch in § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) als Ziel formuliert ist.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- ergänzte Fassung 2003“ ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht anzuwenden aufgrund der innerörtl. Lage mit bisher. Mischgebiet ohne bisher. Regelung durch einen Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (wie Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, FFH- oder SPA- Gebiet usw.) bzw. als Überschwemmungsgebiet oder als Wasserschutzgebiet zum Grundwasserschutz o.ä. ausgewiesen. Kartierte Biotope nach Biotopkartierung Bayern sind nicht betroffen. Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG und den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, sind durch die geplante Entwicklung keine Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprechend zu verzeichnen. Es werden keine wertvollen Habitatstrukturen/ Lebensräume zerstört, die den vorher genannten besonders geschützten Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen.

Im Regionalplan sind auch keine der Planung widersprechenden Aussagen eingetragen. Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau sind für den Bereich keine spezifischen Planungsaussagen enthalten bzw. sind hier keine der Planung grundsätzlich widersprechende Aussagen/ Ziele auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Eging am See enthalten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Änderungsbereich liegt im Ortskern von Eging am See. Das Gelände umfasst das Stammhaus Segl, das ehem. Kino, eine Tankstelle und ein leerstehendes Anwesen mit Wohn- und Nebengebäude. Im Inneren auf Flurnr. 2424 befindet sich eine Obstwiese, ansonsten eine mit v.a. mit Thujen und Fichten bestandene Böschung im Westen, eine Böschung im Süden mit jüngeren, kleineren bzw. auf den Stock gesetzten Gehölzen. Die östliche Spitze ist als Ziergarten genutzt.

Es werden keine naturschutzrechtlich geschützten, ökologisch bedeutsamen oder besonders sensiblen Bereiche wie FFH- Gebiet, gepl. NSG, landschaftliche Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan oder sonstige geschützte Bereiche wie Bachtäler/ Überschwemmungsbereiche o.ä.) oder Baudenkmäler betroffen bzw. beeinträchtigt.

Das natürliche Bodengefüge ist im Änderungsbereich nicht mehr vorhanden. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung ist der Boden bereits teilbefestigt/ bebaut und ansonsten als Grünfläche genutzt (worden).

Das Gebiet ist aufgrund der innerörtl. Lage nicht wirksam auf das Landschaftsbild, allerdings auf das Ortsbild aufgrund der relativ zentralen Lage und der um das Gebiet herumführenden Ortsstraßen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich gegenüber dem Ist- Zustand bezüglich der Nutzung wenig, die Flächen blieben entweder weiter teilweise nicht genutzt oder könnten auch teilweise neu bebaut werden. Die angestrebte verdichtete Nutzung als Versorgungszentrum könnte nicht in der gepl. Dimension erfolgen.

2b Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets bereitet den Schritt zu einer Veränderung zwar vor, allerdings wird er erst mit der nächsten, hierzu parallel laufenden Planungsebene – der Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans konkret planerisch festgelegt und später umgesetzt.

Durch die geplante Nachverdichtung – die in der vorliegenden Planung als Urbanes Gebiet eingeplant ist, wird ein Bereich im Ortskern der jetzt nur teilweise genutzt ist und ansonsten leer steht, reaktiviert und für wichtige Versorgungseinheiten nutzbar gemacht und das in zentraler Lage, statt an anderer Stelle Flächen neu zu beanspruchen.

Der Boden bleibt soweit von der Nutzung her möglich geschont (v.a. an den Rändern durch eingepl. Grünflächen) und insbesondere weil keine neuen land- oder forstwirtschaftl. Nutzflächen beansprucht werden für die gepl. Entwicklung. Die Fläche ist bisher schon teilversiegelt.

Bezüglich des Wasserhaushalts ist die gepl. nun verdichtete Nutzung statt der bisher schon bestehenden und noch möglichen Mischgebietsnutzung mit Verdichtungsmöglichkeiten im westl. Teil nicht gravierend anders zu beurteilen, auch im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung, die auch jetzt im Ortskern überwiegend über das Kanalnetz erfolgen muss.

Die Auswirkungen der kleinflächigen Änderung in dieser Innenbereichslage auf Klima/ Luft sind sehr gering. Die kleinflächige stärkere Aufheizung durch die zusätzliche Versiegelung/ Bebauung wird wieder etwas reduziert durch die eingeplanten Hecken- und Baumpflanzungen.

Bezüglich Wirkung auf Schutzgut Mensch sind die Wirkungen nur lokal im direkten Umgriff und bzw. ergeben sich verbesserte Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebiet ist bereits bestimmt durch verschiedene Nutzungen und die Ortskernlage mit entsprechendem örtlichen Verkehrs-

aufkommen. Durch die Änderung / Entwicklung des Versorgungszentrums wird sich dies zum Teil erhöhen, allerdings lassen sich verschiedene Ver- und Besorgungswege kombinieren und bringt die eingeplante Tiefgarage eine Entspannung v.a. im Hinblick auf den ruhenden Verkehr/ das Parkplatzangebot. , so dass damit keine besondere Belastungen verbunden sind für das räumliche Umfeld. Die Auswirkungen im Hinblick auf den Aspekt der Erholung sind gering aufgrund der innerörtl. Lage.

Die Maßnahme – Entwicklung eines Urbanen Gebiets-wirkt sich aufgrund der innerörtlichen Lage nicht auf das Landschaftsbild aus. Im Hinblick auf das Ortsbild ist bei entsprechender Planung des Gebiets mit neuen Gebäuden und Nutzungen unter Erhaltung von Teilen des Bestands und mit entsprechenden straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen eine Aufwertung für den Ortskern zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter (Bau- und Bodendenkmäler) sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Es wird auf mögliche Funde seitens der Denkmalpflege hingewiesen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bzw. Biotopvernetzung, ergeben sich durch die Nachverdichtung keine gravierenden Veränderungen, da es sich um eine bereits teilweise bebaute innerörtliche Lage handelt. Die bestehenden Grünflächen und v.a. der Gehölzbestand ist bis auf die Obstwiese ohnehin nicht ortstypisch und wertvoll (Thujen Fichten) und kann gut durch eine standortgerechte Eingrünung mit Hecken und Bäumen ersetzt, die dann auch besser ins Ortsbild passt.

Auf Schutzgut Fläche wird mit der Planung insbesondere Rücksicht genommen, indem hier eine innerörtliche, zentrumsnahe Zone nachverdichtet wird und auch das Parken im Wesentlichen unterirdisch gelöst wird - statt an anderer Stelle Flächen ganz neu zu beanspruchen. Es wird keine land- oder forstwirtschaftlich genutzte Fläche neu beansprucht und versiegelt.

Betrachtung der Bauphase

In der Bauphase ist mit „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen und Baulärm zu rechnen.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit dem Betrieb des Urbanen Gebiets/ der Errichtung eines Versorgungszentrums keine spezif. oder höhere Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. verbunden, es entstehen keine besonderen Abfälle. Es werden nur zugelassene Bauteile verwendet.

Wechselwirkungen/ Risiken

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem hier gepl. Vorhaben – Entwicklung eines Gewerbegebiets sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden.

Kumulierung

Es sind keine konkreten weiteren Vorhaben/ Planungen im Umfeld bekannt und somit auch keine Umweltprobleme zu erwarten, vor allem bringt die kleinflächig hier geplante Entwicklung eines Versorgungszentrums keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. Gefahren mit sich auch in Relation zum Bestand des Umfelds.

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

Die Flächenbeanspruchung für eine andere Nutzung mit entsprechender höherer Flächenversiegelung und Verlust an Grün- und Gehölzflächen stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Die geplante Entwicklung des Urbanen Gebiets mit Maßnahmen zur Eingriffsminimierung mit neu eingeplanter Begrünung bringt bei entsprechender Umsetzung

der Bauleitplanung keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

2c geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind mit der gepl. Entwicklung eines Urbanen Gebiets statt des bisher. Mischgebiets in der eingepl. Lage keine erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen verbunden, zumal bereits im Vorfeld entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen getroffen werden:

- Nutzung einer innerörtlichen bereits teilweise bebauten Fläche mit tw. Leerstand
- Achten auf eine möglichst gute Einpassung in das Ortsbild schon durch die Standortwahl, Nutzung der Topographie (für Tiefgaragenniveaus) bzw. durch eingepl. Begrünungen über Regelungen im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplans
- ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist aufgrund der bereits bebauten Ortslage nicht erforderlich

2d anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Belassen der bisher. Planung entspricht nicht den Zielsetzungen der Gemeinde. Die Gemeinde Eging am See ist auch daran interessiert, Flächen in relativ zentraler Lage, welche schon einmal versiegelt sind und nun tw. leer stehen oder wenig genutzt sind, einer intensiveren, bedarfsorientierten gemischten Nutzung zuzuführen, und damit den Ortskern zu stärken/ aufzuwerten statt an anderer Stelle Flächen neu zu entwickeln und dafür wieder neue (land- und forstwirtschaftliche) Flächen zu beanspruchen.

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO entspricht dem geplanten Nutzungstyp des Gebietes. Eine gewisse Nachverdichtung wäre auch beim bisher ausgewiesenen Mischgebiet möglich gewesen, allerdings nicht in der eingepl. Konzentration. Bei der Änderungsplanung – insbesondere bezüglich der Konkretisierung im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden unterschiedliche Varianten überlegt und auch planerisch vorabgestimmt (vgl. auch Ausführungen im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Lindenhofquartier).

2e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB;

Es sind mit dem Vorhaben – Entwicklung eines Urbanen Gebiets statt des bisherigen Mischgebiets - keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten nach dem laut BBP zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten. Eine Tankstelle ist bereits Bestand (und soll entsprechend der einschlägigen Vorgaben auch weiter betrieben werden).

3 zusätzliche Angaben

3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es ist im vorliegenden Fall die Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht anzuwenden (da bereits Innerortsfläche mit ausgewiesenem Mischgebiet, ohne bisher. Festlegung in einem Bebauungsplan o.ä.)

Parallel zu Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan des Marktes Eging am See wird auch bereits der Bebauungsplan mit integr. Grünordnung zum Urbanen Gebiet „Lindenhofquartier“ aufgestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzepts (ISEK) mit Unterstützung der Regierung von Niederbayern wurde das Gebiet als geeignet für die Entwicklung eines Versorgungszentrums eingestuft. Sonstige spezielle Gutachten liegen nicht vor.

Außerdem sind u.a. die Daten des Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bayer. Denkmalatlas, des Regionalplanes und des Landesentwicklungsprogramms ausgewertet worden.

3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Aufgrund der Art der Planung – Ausweisung eines Urbanen Gebiets im Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan- in Verbindung mit der parallel durchgeführten konkretisierenden Planung im Bebauungsplan mit integr. Grünordnung und der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

3c allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung im Deckblatt Nr.16 zum Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan des Marktes Eging am See trägt dazu bei, die gepl. Entwicklung - die Nutzung als Urbanes Gebiet und Entwicklung eines Versorgungszentrums im Bereich des Ortskerns- abzustimmen und in den entsprechenden rechtlichen Planungsrahmen zu bringen.

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet ermöglicht die geplanten baulichen Maßnahmen/ Nutzungen in Kombination mit einer geordneten Einpassung in das Ortsbild.

Es sind damit keine erheblichen nachteiligen bleibenden Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden sowohl während des Baus bzw. des Betriebs oder im Hinblick auf Wechselwirkungen für Schutzgüter Mensch/ Gesundheit, Pflanzen und Tiere/ Biotope, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild/ Erholung als bez. der Kultur- und Sachgüter und des Schutzguts Fläche.

3d Quellen

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), Zuletzt geändert durch Artikel 39b Absatz 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230)

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Passau.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView und weitere Umweltinformationen über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. Juni 2019,

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer.

Landesamtes für Umwelt, Augsburg.

Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm bzw. www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNENER; FÜR BAU UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.Juni 2017 (BGBl. I S.2808)

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 12 Donau-Wald (in der Fassung v. 30.04.2016)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018, die am 01.03.2018 in Kraft getreten ist

aufgestellt

Wallersdorf, 06.06.2019/ 10.10.2019



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Eging am See durch Deckblatt Nr. 16 i.S. „Lindenhofquartier“

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6a Abs. 1 BauGB).

1. Beschreibung/ Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes (mit integriertem Landschaftsplan)

Der Markt Eging am See hat in den letzten Jahren ein wertvolles Ortsentwicklungskonzept (ISEK) mit Unterstützung der Städtebauförderung der Regierung von Niederbayern aufgestellt. Auf dieser Grundlage und entsprechend dieser Vorgaben (06 Rahmenplan Versorgungszentrum Segl-Areal) sollte das Gebiet als urbanes Gebiet ausgewiesen werden, um im zentral gelegenen Innerortsbereich eine gemischte und verdichtete Nutzung des Areals zu ermöglichen und damit ein Versorgungszentrum zu errichten bzw. eine weitere Belebung des Unteren Markts zu erreichen. Im Zuge der Änderung durch Deckblatt 16 wird statt des bisher. Mischgebiets nach § 6 BauNVO ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen.

Die geplante Entwicklung dieses Urbanen Gebiets trägt auch der Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms Bayern Rechnung- insbesondere Ziel „3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und Ziel „3.1 Flächensparen“

Der Bereich war bisher als Mischgebiet nach § 6 BauNVO im Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan dargestellt.

Um die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan zum Urbanen Gebiet „Lindenhofquartier (Segl Areal)“ mit den geplanten diversen Nutzungen zu ermöglichen, wurde der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 16 geändert und ein urbanes Gebiet entsprechend § 6a BauNVO ausgewiesen. Die erforderlichen detaillierteren Regelungen und Festsetzungen für das Gebiet wurden auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan (im Parallelverfahren) getroffen.

Hinweise auf parallel erfolgte Planungen

Im Parallelverfahren wurde dazu der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan „Lindenhofquartier (Segl Areal) MU Urbanes Gebiet (BauNVO § 6a)“ aufgestellt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und im Umweltbericht nach § 2 a BauGB (= Anlage 1 zur Begründung) dokumentiert.

Geschützte Biotop oder andere Schutzgebiete nach BayNatSchG/ BNatSchG bzw. sonstige geschützte Bereiche (wie Wasserschutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler o.ä.) sind nicht betroffen bzw. werden nicht beeinträchtigt. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen in diesem Bereich nicht vor.

Es ist im vorliegenden Fall die Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht anzuwenden, da es sich um eine Innerortsfläche mit ausgewiesenem Mischgebiet handelt ohne bisherige Festlegung in einem Bebauungsplan..

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts im Bezug auf Betroffenheit und Berücksichtigung kurz zusammengefasst:

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgut Mensch und Gesundheit	Keine gravierende Beeinträchtigungen bzw. nur geringfügige Veränderung bez. Lärm, Erholung, oder sonst. Aspekten nur lokal im direkten Umgriff, es ergeben sich verbesserte Nutzungsmöglichkeiten
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Ausgangszustand ohne spez. Bedeutung für Tiere und Pflanzen durch Innerortslage Bisher. Begrünung nur zum Teil ortstypisch (m. Obst), neue innerörtl. Grünstrukturen sind soweit möglich eingeplant; keine gravierende Veränderung
Schutzgut Boden	bleibt soweit von der Nutzung her möglich geschont (v.a. an den Rändern durch eingepl. Grünflächen) und insbesondere weil keine land- oder forstwirtschaftl. Nutzflächen neu beansprucht werden für die gepl. Entwicklung. Die Fläche ist bisher schon teilversiegelt.
Schutzgut Fläche	Durch die geplante Nachverdichtung als Urbanes Gebiet, wird ein Bereich im Ortskern der jetzt nur teilweise genutzt ist und ansonsten leer steht, reaktiviert und für wichtige Versorgungseinheiten nutzbar gemacht und das in zentraler Lage, statt an anderer Stelle Flächen neu zu beanspruchen.
Schutzgut Wasser	Kein Eingriff in Gewässer oder Grundwasser, gepl. nun verdichtete Nutzung statt der bisher schon bestehenden Mischgebietenutzung mit Verdichtungsmöglichkeiten im westl. Teil ist nicht gravierend anders zu beurteilen, auch im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung, die auch jetzt im Ortskern überwiegend über das Kanalnetz erfolgen muss.
Schutzgut Luft und Klima	Keine wesentliche Auswirkung auf Kleinklima, bestehende Innerortslage; kleinflächige stärkere Aufheizung durch die zusätzliche Versiegelung/ Bebauung etwas reduziert durch die eingeplanteten Hecken- und Baumpflanzungen
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Die Entwicklung wirkt sich aufgrund der innerörtlichen Lage nicht auf das Landschaftsbild aus. Im Hinblick auf das Ortsbild ist bei entsprechender Planung des Gebiets mit neuen Gebäuden/ Nutzungen/ Grünordnung gegenüber der aktuellen Situation eine Aufwertung für den Ortskern zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter gegeben durch Planung

Es sind damit keine erheblichen nachteiligen bleibenden Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden sowohl während des Baus bzw. des Betriebs oder im Hinblick auf Wechselwirkungen für Schutzgüter: Mensch/ Gesundheit, Pflanzen und Tiere/ Biotope, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild/ Erholung als bez. der Kultur- und Sachgüter und des Schutzguts Fläche. Bezüglich Pflanzen/ Tiere/ Biotope ist im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung gegenüber dem Ausgangszustand (Mischgebiet mit teilw. bestehender Bebauung in innerörtl. Lage und auch ohne Bauleitplanung möglicher ergänzender Bebauung) keine gravierende Veränderung bzw. Verschlechterung gegeben.

3. Planungsalternativen

Ein Belassen der bisher. Planung entspricht nicht den Zielsetzungen der Gemeinde und dem Ortsentwicklungskonzept (ISEK) , das mit Unterstützung der Städtebauförderung der Regierung von Niederbayern aufgestellt wurde. Im Zuge dieses Konzepts wurde der Ort entsprechend planerisch beurteilt und dieser Bereich als entsprechend geeignet eingestuft in der relativ zentralen innerörtlichen Lage. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO entspricht dem gepl. Nutzungstyp des Gebietes.

Im Zuge der Konkretisierung auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wurden bei vorgezogenen Fachstellenbesprechungen verschiedene Bebauungs- und Modellvarianten diskutiert und die gewählte Lösung einvernehmlich als geeignet beurteilt.

4. Ablauf des Verfahrens

10.01.2019	Änderungsbeschluss; ortsüblich bekannt gemacht am 09.04.2019
16.04.2019 bis 10.05.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Vorentwurf vom 04.04.2019
06.06.2019	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
24.06.2019 bis 24.07.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Entwurf vom 06.06.2019
10.10.2019	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB ergab keine Einwände.

Hinweise und Änderungswünsche aus der **Beteiligung der Träger öffentl. Belange** nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB wurden bei der Abwägung berücksichtigt.

Häufig wurden die Stellungnahmen kombiniert zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan und zur parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans abgegeben.

Von Seiten des Sachgebiets Bauwesen rechtlich und des Sachgebiets Städtebau am Landratsamt Passau wurde darauf hingewiesen, dass die Darstellung und Bezeichnung des Urbanen Gebiets (MU statt UG) anzupassen ist, was berücksichtigt wurde. Das Sachgebiet Bauwesen rechtlich wies auf den fehlenden Umweltbericht hin, der ergänzt wurde und machte einen Hinweis bezüglich der Ergänzung der Begründung.

Die Aspekte sind in der Planung berücksichtigt bzw. wurden entsprechend angepasst.

Ansonsten wurden keine Einwände oder Bedenken geäußert von weiteren Stellen des Landratsamtes Passau, der Regierung von Niederbayern, des Landesamtes für Denkmalpflege oder der Versorgungsträger oder sind von weiteren beteiligten Trägern öffentl. Belange keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Verfahren nach § 4 (2) BauGB sind keine Einwendungen / Bedenken vorgebracht worden.

6. Hinweis auf die weiteren Unterlagen/ Ausführungen

Weitere Ausführungen siehe in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Eging am See durch Deckblatt Nr. 16 i.S. Lindenhofquartier, Stand Feststellungsbeschluss v. 10.10.2019

Eging am See, den 17.02.2020



W. Bauer
1. Bgm. W. Bauer
Markt Eging am See