

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden

11. Bebauungsplandeckblatt

Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Stadt Eggenfelden

„Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord“

11. Bebauungsplandeckblatt

Fl.Nrn. und. Teilflächen 465/2, 465/101, 294/103, 294/102, Gemarkung
Eggenfelden



BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 19.04.2021

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Josepf-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden

11. Bebauungsplandeckblatt

Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord

Inhaltsverzeichnis:

Stadt Eggenfelden	1
1. ZIEL UND ZWECK DER 11.ÄNDERUNG	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	3
2.1.Vorgaben des Flächennutzungsplanes (s. Fs.)	3
2.2.Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Regionalplan Landshut (13)	4
3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	6
4. INHALTE DER 11. DECKBLATTÄNDERUNG	6
4.1.Rechtskräftiger Bebauungsplan (Darstellung vor der 11. Änderung)	6
4.2.Bebauungsplandeckblatt Nr. 11 (Darstellung nach der 11. Änderung)	7
4.3.Bebauung und Festsetzungen	10
4.4.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung	10
5. WEITERE ERLÄUTERUNGEN	11
5.1.Wasserversorgung	11
5.2.Abwasserbeseitigung	11
5.3.Regenwasser	11
5.4.Stromversorgung	11
5.5.Abfallentsorgung	11
5.6.Telekommunikation	11
5.7.Lärmschutz	11
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH	12
6.1.Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
7. ZUSAMMENFASSUNG	12

1. ZIEL UND ZWECK DER 11.ÄNDERUNG

Die Stadt Eggenfelden hat am 23.02.2021 die 11. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord“ beschlossen.

Das Ziel des 11. Deckblattes ist die Aktualisierung der nördlichen Fläche im Bebauungsplan. Hier ist anstelle einer Wohnbebauung ein Regenrückhaltebecken errichtet worden. Weiterhin soll im Süden des überplanten Bereiches ein Misch- / Wohnkomplex entstehen mit parallel zur Bahnlinie geführten Garagen.

Das 11. Bebauungsplandeckblatt wird im Regelverfahren aufgestellt, da auf der südlichen Fläche Baulandpotentiale und Nachverdichtungspotentiale genutzt werden. Der Zulässigkeitsmaßstab des MI mit einer zulässigen GRZ von 0,6 wird nicht verändert.

Die zu ändernde Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord“ auf der Fl.Nr. 465/2, 465/101. Dieser wird erweitert um die Flächen 294/103, 294/102, Gemarkung Eggenfelden.

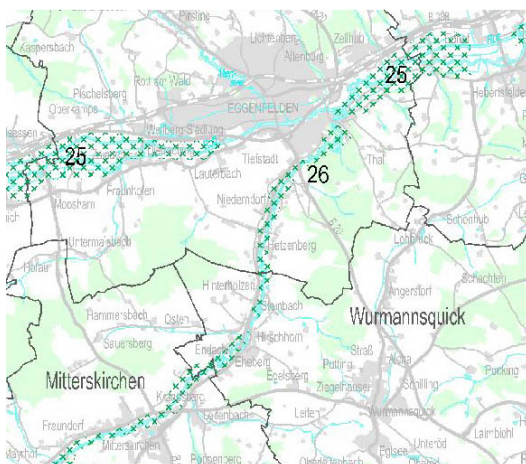
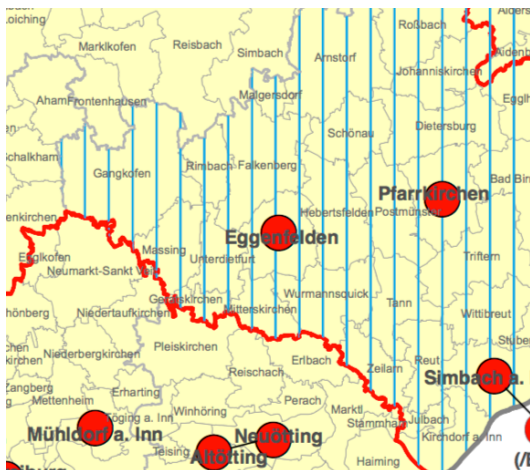
Die Stadt Eggenfelden folgt somit den Leitsätzen der Obersten Baubehörde und dem Bayerischen Staatsministeriums im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie dem vorausschauenden Flächenmanagement. Es werden im vorgelegten Bauleitplan Nachverdichtungs- und Innentwicklungspotentiale genutzt, anstatt an anderer Stelle neue Misch- und Wohngebiete zu entwickeln.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1. Vorgaben des Flächennutzungsplanes (s. Fs.)

Die Stadt Eggenfelden besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in dem der Bereich bereits als Mischgebiet dargestellt ist. Die Darstellung dient als Grundlage für die Überplanung des Vorhabensbereiches.

Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord



2.2.Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Regionalplan Landshut (13)

Die Stadt Eggenfelden liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum für den ein besonderer Handlungsbedarf besteht (**LEP Bayern Strukturkarte 2020**).

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden

11. Bebauungsplandeckblatt

Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Ziele des LEP umgesetzt:

„ ... 3 Siedlungsstruktur; 3.2 Innentwicklung vor Außenentwicklung (Z). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. ...“

Diesem Ziel folgt die vorgelegte Bauleitplanung, da vorrangig Innentwicklungspotentiale zur Umstrukturierung genutzt werden im Gegensatz zur Entwicklung in die freie Landschaft.

Weiterhin formuliert das LEP zu 3.2 (B) „... Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für die bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. ...“

Dieser Begründung folgt der Bauleitplan, da geeignete Flächenpotenziale genutzt werden.

Die Stadt Eggenfelden ist als Mittelzentrum im **Regionalplan Landshut (Region 13)** vermerkt.

Laut Regionalplan Landshut (Karte Natur und Landschaft) liegt der Vorhabenbereich außerhalb sensibler Bereiche für Natur und Landschaft.

Im Regionalplan wurden für die Belange II und IV (Siedlungswesen und Rohstoffsicherung) keine Aussagen auf den Karten getroffen.

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden

11. Bebauungsplandeckblatt

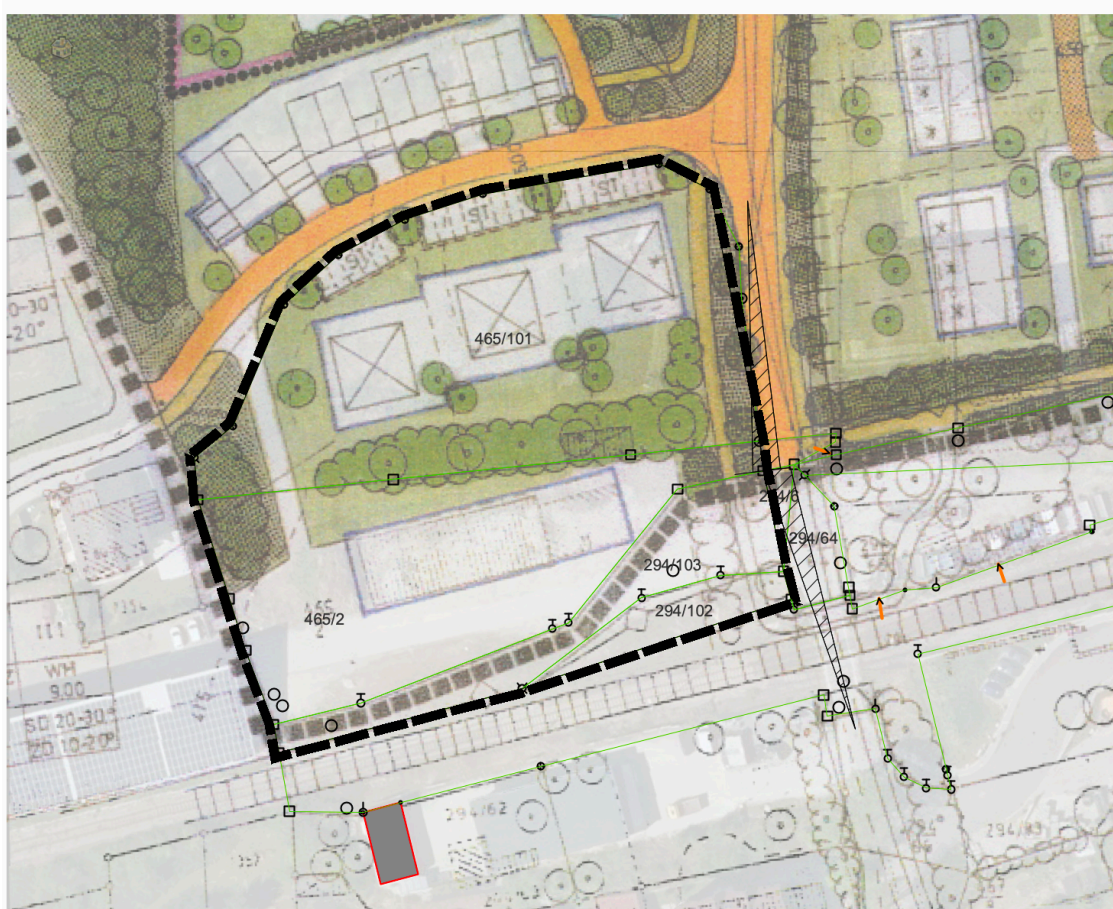
Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord

3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Die Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 0,76 ha. . Die Fläche ist von Nord nach Süd, Richtung Bahnlinie, leicht geneigt bzw. fast eben.

4. INHALTE DER 11. DECKBLATTÄNDERUNG

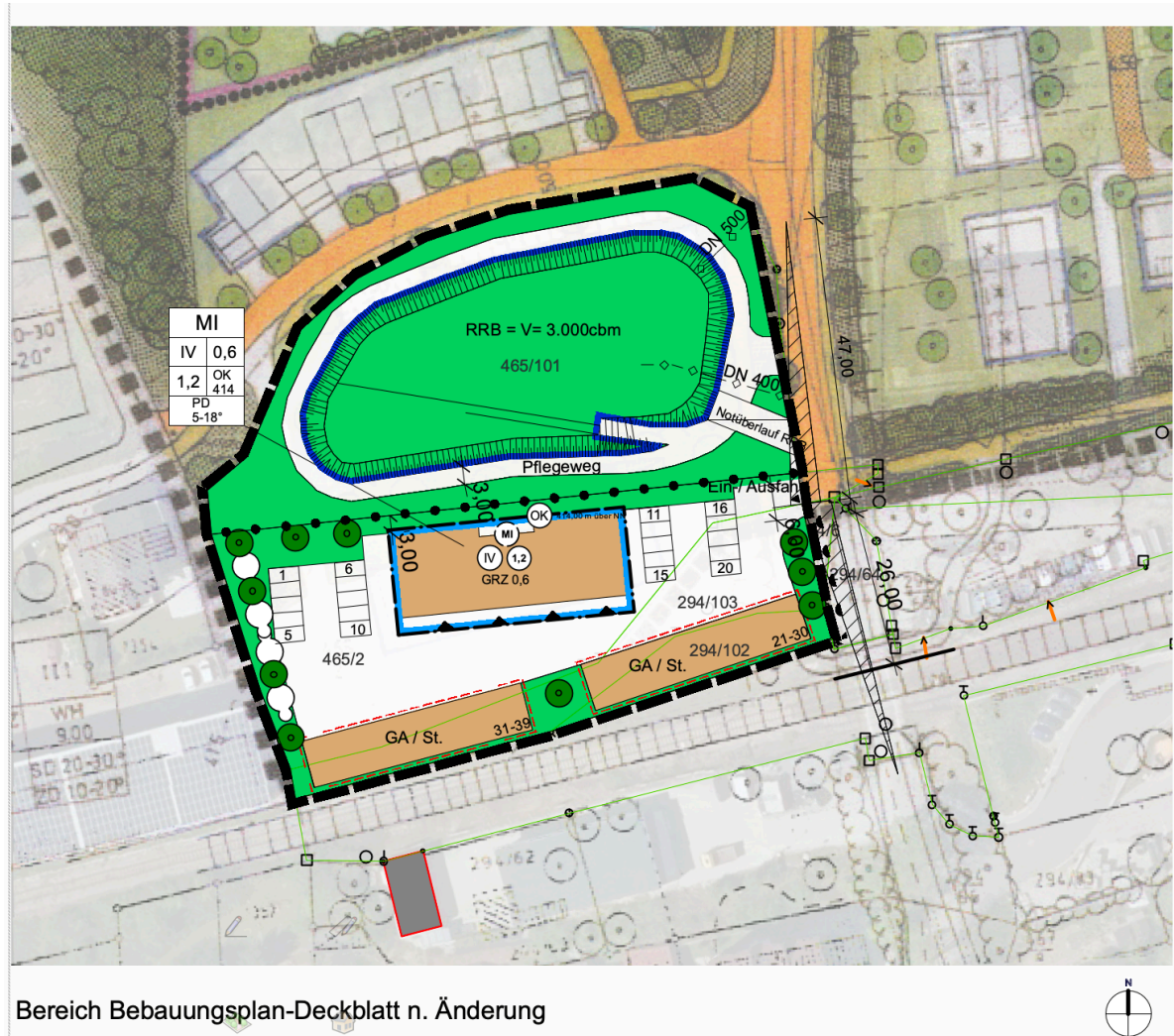
4.1. Rechtskräftiger Bebauungsplan (Darstellung vor der 11. Änderung)



Bereich Bebauungsplan-Deckblatt v. Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche noch mit einer Halle bebaut. Im Norden stellt der Bebauungsplan mehrgeschossiges Bauen dar mit den zugehörigen Stellplätzen. Diese wurde nicht realisiert. An der Stelle ist ein Regenrückhaltebecken im Bestand ersichtlich. Zur Haupteerschließung ist momentan noch ein nach Norden führender Stich dargestellt. Die Fläche soll aber über eine Zufahrt im Osten (wie im Bestand ersichtlich) erschlossen werden.

4.2. Bebauungsplandeckblatt Nr. 11 (Darstellung nach der 11. Änderung)



Die 11. Deckblattänderung aktualisiert den rechtskräftigen Bebauungsplan im Norden. Hier wurde nach Bescheid ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 3.000 cbm errichtet. Im Süden schließt jetzt ein Baufenster an, dass eine mehrgeschossige Mischstruktur (EG+1. OG als Büronutzung, 2.OG und 3.OG zur Wohnnutzung) zulässt. Innerhalb des Mischgebietes sollen die nachzuweisenden Parkplätze errichtet werden.

Weiterhin wird die in den letzten Deckblättern vorgenommene Harmonisierung der Festsetzungsstruktur im Wohn- und Gewerbepark auch für diesen Bereich angewendet.

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden

11. Bebauungsplandeckblatt

Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord

Die 11.te Bebauungsplandeckblattänderung beinhaltet nachfolgende inhaltliche und zeichnerische Änderungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes vor der 11. Deckblattänderung	Nr. / Art der Änderung	Festsetzungen des Deckblattes nach der 11. Änderung
I. Festsetzungen durch Planzeichen		
2. Maß der baulichen Nutzung		
2.2 Im Mischgebiet		
2.2.2 Zahl der Vollgeschosse II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze III zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze	Inhaltlich	2.2.2 Zahl der Vollgeschosse IV zulässig 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze
2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen WH Wandhöhe traufseitig max. 6,50m 6,50 bei 2 Vollgeschossen ab natürlicher Geländeoberkante talseits WH Wandhöhe traufseitig max. 9,00m 9,00 bei 3 Vollgeschossen ab natürlicher Geländeoberkante talseits	Inhaltlich	2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen WH Wandhöhe max. 13,00m ausschließlich f. Nebenanlagen w. Carports für die eine Höhe von 3,50m als Obergrenze gilt
keine Angabe - es gilt die Obergrenze	Zeichnerisch Inhaltlich	2.2.1 Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung Es werden Überschreitungen n. §19 BauNVO zugelassen bis max. 0,8
3. Bauweise, Baugrenzen		
3.3 Baugrenze	Zeichnerisch	3.3 Baugrenze
5. Verkehrsflächen		
keine Angabe	Zeichnerisch Inhaltlich	5.8 Bereich ohne Zufahrten
keine Angabe	Zeichnerisch Inhaltlich	5.9 Einfahrt
6. Flächen für Versorgungsanlagen		
keine Angabe	Zeichnerisch Inhaltlich	6.3 RW-Leitungen unterirdisch f. RRB
7. Grünflächen		

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden

11. Bebauungsplandeckblatt

Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord

Festsetzungen des Bebauungsplanes vor der 11. Deckblattänderung	Nr. / Art der Änderung	Festsetzungen des Deckblattes nach der 11. Änderung
7.2 Private Grünflächen	Zeichnerisch	7.2 Private Grünflächen
9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
	Inhaltlich und Zeichnerisch	9.4 Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucherung und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Die vorhandene Heckenstruktur ist dauerhaft zu erhalten.
10. Sonstige Planzeichen		
10.6 Pultdach, -30° Dachneigung	Inhaltlich	10.6 Pultdach, 5-12° Dachneigung
10.9 GA	Inhaltlich	10.9 GA max. Wandhöhe 3,50m; Pultdach 5-12° zulässig
II. Textliche Festsetzungen		
Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen		
1. Immissionsschutz		
1.2 Bei geplanter Bebauung im Mischgebiet	Ergänzung	Für das Mischgebiet sind, nach Stellungnahme des Techn. Umweltschutzes Landratsamt Rottal-Inn im Jahre 2000, passive und aktive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, falls schutzbedürftige Räume an der Bahnlinie liegen. Dies ist bei Bedarf im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit einem Lärmgutachten zu belegen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes vor der 11. Deckblattänderung	Nr. / Art der Änderung	Festsetzungen des Deckblattes nach der 11. Änderung
2. Garagen und Stellplätze Im Wohn- und Mischgebiet sind Garagen und / oder Stellplätze in der nach der beabsichtigten baulichen Nutzung erforderlichen Anzahl auf eigenem Grundstück nachzuweisen, wobei je Wohneinheit 2 Stellflächen in Form von Garagen und / oder Stellplätzen zu errichten sind. die Garagen und Stellplätze sind auf dem im Plan vorgeschlagenen Standort anzuordnen. Ausnahmsweise sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der Gebäude zulässig. Garagen und Nebengebäude sind bei Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig, wenn sie dem Art. 7 Abs. 4 BayBo entsprechen.	inhaltlich	Im Mischgebiet sind Garagen und / oder Stellplätze in der nach der beabsichtigten baulichen Nutzung erforderlichen Anzahl auf eigenem Grundstück nachzuweisen, wobei je Wohneinheit 2 Stellflächen in Form von Garagen und / oder Stellplätzen zu errichten sind. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren, durch eine Baugrenze, gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Gebäude zulässig. Garagen und Nebengebäude sind bei Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
3.Grünflächen	Ergänzung	3.5 Lose Stein-/Materialschüttungen (sog. Schottergärten) und Plastivliesabdeckungen sind nicht zugelassen.
Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		
Abstandsflächenregelung	inhaltlich Ergänzung	Es gilt die gesetzliche Abstandsflächenregelung n. BayBO (Bayerischer Bauordnung) oder abweichender Satzung der Stadt Eggenfelden. Eine Abstandsflächenübernahme der Deutschen Bahn ist notwendig.

4.3.Bebauung und Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord“ mit seinen Deckblättern bleiben unberührt und gelten auch für diesen Änderungsbereich.

4.4. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung

Auf der Vorhabenfläche sind weitgehend teilversiegelte Flächen - ehemalige Gewerbenutzung ersichtlich. Die wenigen ruderae Flure werden turnusmäßig durch Einlagerung von Kies überdeckt. Es bestehen keine Anzeichen für das Vorhandensein von schutzwürdigen Beständen. Die im Norden entstandene CEF-Fläche im Rahmen des Ausgleichs im Wohn- und Gewerbepark stellt eine Fluchtmöglichkeit für faunistische Wanderer dar.

5. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

5.1.Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das anliegende Wohngebiet und die Versorgungsleitung im Norden ausreichend gesichert.

5.2.Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird mit dem natürlichen Gefälle nach Osten abgeführt und dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt.

5.3.Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist durch die mangelnde Sickerfähigkeit des Bodens in das RRB im Norden abzuleiten. Die Speicherung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung ist erlaubt.

5.4.Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG gesichert. Im Rahmen der Erschließung werden die notwendigen Versorgungsleitungen erdverlegt.

5.5.Abfallentsorgung

Eine geregelte Abfuhr des Abfalls ist für den Bereich des Mischgebietes möglich. Zur Abholung sind die Müllbehälter an die nächstgelegene Abholstelle zu verbringen.

5.6.Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen ist durch das anliegende Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet gesichert. Die Leitungen sind erdverlegt im Rahmen der Erschließung mitzuverlegen.

5.7.Lärmschutz

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt. Für die zur Bebauung vorgesehene Fläche sind die jeweiligen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Bahnlinie, falls schutzwürdige Räume anliegen, zu berücksichtigen. Ein Lärmgutachten im Rahmen des Bauantrages ist falls notwendig beizulegen.

5.8.Altlasten

Es sind keine Altlasten auf der Fläche bekannt. Im Rahmen der Bautätigkeit ist aber zu dokumentieren, welche Verfüllschichten anstehen. Gegebenenfalls ist das Landratsamt bei Auffinden von Schadstoffen zu informieren.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach §1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Durch das vorliegende Bebauungsplandeckblatt werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht, da das Maß der baulichen Nutzung unberührt bleibt.

Die Zulassung der Überschreitung der GRZ wird durch die Anpflanzung weitgehend kompensiert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden im Vorhinein bereits untersucht, schutzwürdige Bestände wurden bei der Planung berücksichtigt.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Umstrukturierung und Harmonisierung der Bebauungsplanfestsetzungen im Bereich des „Wohn- und Gewerbepark Eggenfelden Nord“ wird zu einer Ausschöpfung von Baulandpotentialen im Innenbereich führen.

Erstellt:

Eichendorf, 19.04.2021

Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de