

STADT EGGENFELDEN

3. Deckblatt

Bebauungsplan m. integr. Grünordnungsplan Stadt Eggenfelden
Industriegebiet „Gl Peterskirchen“
Fl.Nr.Tfl. 17; Fl.Nr. 103, 125
Gemarkung Peterskirchen; Stadt Eggenfelden

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 22.04.2025

Gefertigt: 22.04.2025

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

Inhaltsverzeichnis:

STADT EGGENFELDEN	1
1. EINLEITUNG	3
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	3
3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORHABEN (PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN)	4
3.1.Landesentwicklungsplan Bayern 2023 mit Fortschreibungen, Regionalplanung Landshut Region 13	4
3.2.Bestehender Flächennutzungsplan; aktueller Stand n. 83. Änderung	5
3.3.Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen	5
3.4.Weitere Planungsvorgaben	6
4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
4.1.Geltungsbereich	6
4.2.Lage im Gemeindegebiet	6
4.3.Beschaffenheit	6
5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	7
5.1.Art der Nutzung	7
5.2.Maß der baulichen Nutzung	7
5.3.Bauweise	7
5.4.Einfriedungen	7
6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	7
6.1.Verkehrerschließung	7
6.2.Abwasserentsorgung	7
6.3.Niederschlagswasserbeseitigung	8
6.4.Wasserversorgung	8
6.5.Brandschutz	8
6.6.Telekommunikation	8
7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAB-NAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE	9
8. ZUSAMMENFASSUNG	9
9. FLÄCHENBILANZ DECKBLATT NR. 3	10

1. EINLEITUNG

Die Stadt Eggenfelden hat in der Sitzung vom 22.04.2025 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gl „Peterskirchen“ mit Deckblatt Nr. 3 zu ändern. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB, dessen tatbestandliche Voraussetzungen vorliegen. Insbesondere werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; aufgrund beabsichtigter Änderungen der Grundstücksverhältnisse wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst sowie flächenmäßig geringfügige Änderungen bzgl. der Lager-, Grün- und Ausgleichsflächen vorgenommen.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Ziele der Deckblattänderung Nr. 3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sind:

1. Im südlichen Bebauungsplanbereich wurden mit Deckblatt Nr. 2 im Wesentlichen Lageflächen für Leercontainer geschaffen. Aufgrund beabsichtigter Änderungen der Grundstücksverhältnisse wird mit Deckblatt Nr. 3 der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst sowie flächenmäßig geringfügige Änderungen bzgl. der Lager-, Grün- und Ausgleichsflächen vorgenommen.
2. In diesem Zuge werden bereits als Ausgleichsflächen definierte Bereiche in ihrer Form umgewandelt. Anpassungen, und eine Umgestaltung der Ausgleichsflächen werden durch die Anpassung des Geltungsbereiches notwendig.
3. Weiterhin wird die Lagerfläche in ihrer Erschließung und Ausdehnung geändert. Die Oberflächenbeschaffenheit und Versickerungsleistung der Fläche bleibt wie ursprünglich geplant.
4. Dies zieht auch eine Änderung der Gestaltung des Regenrückhaltebeckens nach sich, welches in der Planung nun an die neuen Gegebenheiten angepasst wird. Eine Verkleinerung der Ausdehnung zu Gunsten einer anderen Profilierung wird ersichtlich.
5. Und zuletzt wird die bestehende Gehölzstruktur auf der Vorhabenfläche, durch die Änderung des Umgriffs besser und geschützter in die Planung integriert.

Bis auf die Änderung des Geltungsbereiches mit Entnahme von Grundstücksflächen und Zuwachsflächen wird die generelle Erscheinung und der diesbezügliche Nutzen der Vorhabenfläche nicht geändert.

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORHABEN (PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN)

3.1. Landesentwicklungsplan Bayern 2023 mit Fortschreibungen, Regionalplanung Landshut Region 13

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023** liegt die Stadt Eggenfelden im Allgemeinen ländlichen Raum dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

In der vorliegenden Planung werden folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 mit Fortschreibungen umgesetzt.

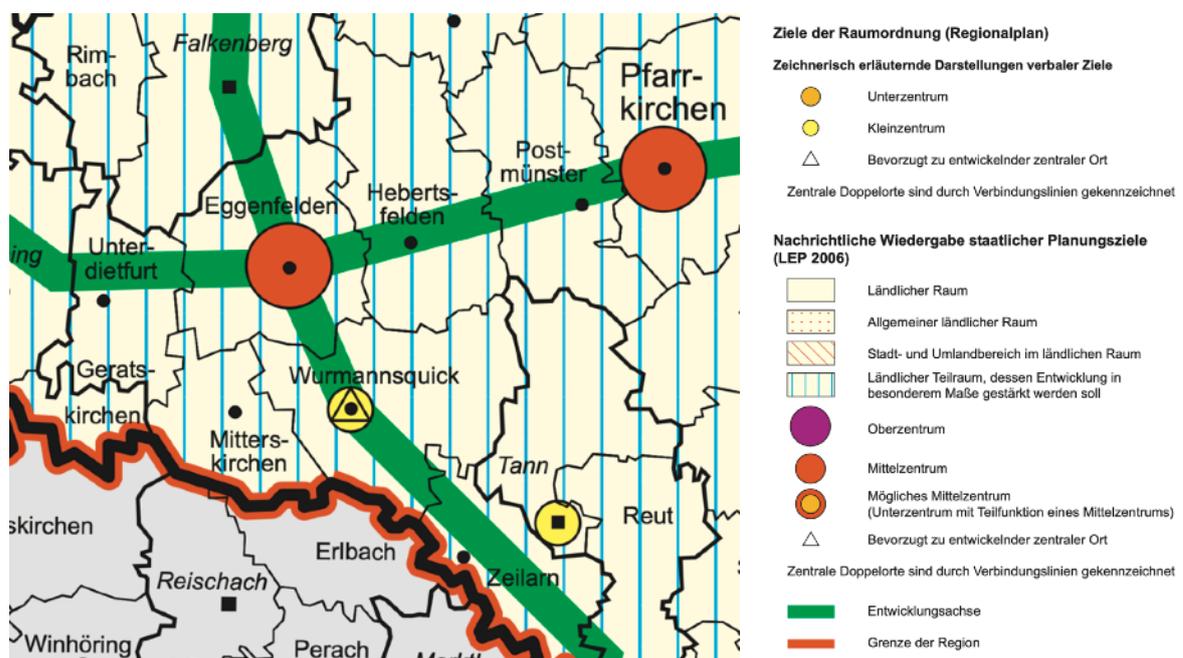
2.2.4 Vorrangprinzip „... (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. ...“

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot „...(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ...“ Die Erschließung wird über bereits vorhandene Erschließungsstränge geführt.

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

Nach dem **Regionalplan Landshut, Region 13** liegt das Gebiet in der Gemarkung Peterskirchen Stadt Eggenfelden im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der Standort liegt auf der Entwicklungsachse zwischen Eggenfelden und Falkenberg unweit der Bundesstraße.

Weiterhin liegt das Gebiet nach Auskunft der Karte Nr. B1 Natur und Landschaft außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.



3.2. Bestehender Flächennutzungsplan; aktueller Stand n. 83. Änderung

Flächennutzungsplan nach der 83. Änderung



Wie die rechtskräftige Deckblattänderung Nr. 83 zeigt, wurden die GI Flächen erweitert. Eine umlaufende Eingrünung wurde im südlichen Bereich in die Planung integriert und Schutzflächen für die restlichen Waldsaumbereiche und bestehenden Gehölzstrukturen geschaffen. Die nun folgenden Änderungen an der südlichen Vorhabensfläche auf Bebauungsplanebene haben nur geringe Auswirkungen auf die Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine Verletzung des Entwicklungsgebots (§8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist nicht ersichtlich.

3.3. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen

Es gibt einen rechtskräftigen Bebauungsplan „GI Peterskirchen“ (Inkrafttreten 09.03.1999) mit 2 rechtskräftigen Deckblättern (Inkrafttreten 02.04.2009 und 21.06.2023). Der Flächennutzungsplan wurde zuletzt mit dem Deckblatt Nr. 83 in diesem Bereich geändert.

3.4. Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fassung.

4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan GI „Peterskirchen“ umfasst eine Fläche von momentan 1,26 ha.

4.2. Lage im Gemeindegebiet

Der Ortsteil Peterskirchen liegt nordwestlich des Stadtgebietes in der Nähe des Ortsteils Peterskirchen.

4.3. Beschaffenheit

Die Fläche ist als Lagerfläche mit leichter Nord-Süd Neigung geeignet. Das anfallende Regenwasser soll seitlich der Lagerflächen zur Versickerung gebracht werden. Für den Fall eines Starkregenereignisses ist eine Rückhaltefläche im Süden vorgesehen, die verhindern soll, dass wild abfließendes Oberflächenwasser die Nachbarfläche belastet.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1. Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO dargestellt. Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb von Lagerflächen für den anliegenden Verwertungsbetrieb.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen werden hier lediglich Lagerflächen festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen dienen dem Schutz- und Erhalt von Natur- und Landschaft, sowie der Einbindung der Anlage in das Umfeld.

Zulässig sind:

- Die Integration von Lagerflächen für den anliegenden Betrieb.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplan-Deckblattänderung ändert nichts an der zulässigen GRZ, die mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt wurde.

5.3. Bauweise

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze gem. §23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

5.4. Einfriedungen

Nach Festsetzung wird eine Einfriedung ermöglicht. Die Festsetzungen zur Gestaltung dienen der Einbindung in die umgebende Landschaft. Der definierte mind. Bodenabstand sichert die Durchlässigkeit für faunistische Wanderer.

6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

6.1. Verkehrserschließung

Verkehrsflächen sind zur Erschließung der Anlagen bereits vorhanden. Die Erschließung ist durch den anliegenden Weiler gesichert. Innerbetriebliche Wege sind bereits vorhanden.

6.2. Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich da es sich weitgehend um reine Lagerflächen handelt.

6.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort in geplante Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Versickerung abgeleitet. Die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens ist im Rahmen des Bebauungsplanes notwendig.

6.4. Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

6.5. Brandschutz

Für das bestehende Betriebsgelände ist der abwehrende Brandschutz gesichert. Für die vorliegende 3. Änderung / Integration von Lagerflächen für Leercontainer ist hinsichtlich des Brandschutzes im Rahmen des Bauantrages ein Nachweis über Brandschutz, Brandbekämpfung und Zugänglichkeit zu führen. (s. a. Hinweise des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 3)

6.6. Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nicht erforderlich.

6.7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2 wurde bereits ein Lärmgutachten des Ing.-Büros Müller-BBM (Bericht Nr. M170120/01 v. Frau B.Sc. Lilien Fröhlich) für die Erweiterung des Betriebsstandortes gefertigt. Zusammenfassend konnte das Gutachten feststellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Richtwerte durch die Erweiterung nicht überschritten werden. Eine Entwicklung des Standortes anhand der Immissionsgrenzwerte ist somit, bei geplanter Nutzung, möglich.

Die vorliegende Änderung durch Deckblatt Nr. 3 ist als geringfügig zu werten. Auf das bestehende Gutachten haben die Änderungen keine Auswirkungen.

7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMÄßNAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE

Nach §1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Die Errichtung einer neuen Lagerfläche führt dauerhaft nur zu einem geringen Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche. Die Anpassung im Deckblatt Nr. 3 dient hier der Sicherung einer geregelten Bewirtschaftung des anliegenden Ackers und schafft durch die Verschiebung des Geltungsbereiches mehr Ackerland, dass bewirtschaftet werden kann. Innerhalb des Geltungsbereiches führen die Festsetzungen aber dauerhaft zu einem Verlust an Nutzfläche für die Landwirtschaft.

Es wurde bei der Planung berücksichtigt, dass die Eingrünungsflächen an bestehende Strukturen anschließen können und somit dauerhaft zwar die Nutzfläche verringern aber zu keinen negativen Auswirkungen auf die nachfolgende Nutzung führen.

Die Stadt Eggenfelden erachtet die Anpassung des Geltungsbereiches zur besseren Bewirtschaftung des anliegenden Ackers als verträglich, da damit anderweitige Eingriffe in Natur- und Landschaft vermieden werden können.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,26 ha. weitestgehend bereits genehmigte Gewerbefläche. Mit der Planung soll die Errichtung von zusätzlichen Lagerflächen für Container- und Leercontainer, innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches erwirkt werden.

Die Fläche wird künftig teilbefestigt als Lagerfläche genutzt. Die Randbereiche dienen der Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da hier lediglich die Anordnung der bereits rechtskräftigen, jedoch noch nicht umgesetzten, Ausgleichs- und Grünflächen vorgenommen wird.

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt

9. FLÄCHENBILANZ DECKBLATT NR. 3

3. Änderung	DECKBLATT NR. 2	DECKBLATT NR. 3	
Geltungsbereich	12.825 qm	12.578 qm	Rücknahme v. 247qm
Lagerfläche	7.240 qm	7.627 qm	Erhöhung v. 387 qm
Grünflächen	2.427 qm	903 qm	Rücknahme v. 1.524 qm
Ausgleichsflächen	1.370 qm	1.475 + 500qm = 1.975 qm	Erhöhung v. 605 qm
Schutzbereiche Gehölze	1.445 qm	1.663 qm	Erhöhung v. 218 qm
RRB	520 qm	410 qm	Rücknahme v. 110 qm

Durch das Deckblatt Nr 3 werden dem Geltungsbereich ca. 247qm entnommen. Wie die Flächenbilanz zeigt, wird durch die Änderung des Zuschnitts des Geltungsbereiches, Reduzierung und Bündelung der Zufahrt und Reduzierung der Grünflächen entlang der Erschließungsstraße, im Übergang zur freien Landschaft, mehr Schutz- und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft geschaffen.

Erstellt:

Eichendorf, 22.04.2025



Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
 Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37
 94428 Eichendorf
 Tel.: 0151 / 124 087 13
 e-mail: info@ar-land.de