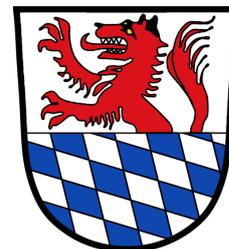


BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden
Bebauungsplan-Deckblatt Nr.19
WA „Am Bergfeld“

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

STADT EGGENFELDEN



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLANUNG
Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 19 n. §13a BauGB „Am Bergfeld“
Gemarkung Stadt Eggenfelden Fl.Nr. 405/1, Gemarkung Kirchberg
Fl.Nr. 631/12

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 7. Oktober 2020

Geändert: 27.04.2021

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden

Bebauungsplan-Deckblatt Nr.19

WA „Am Bergfeld“

Inhaltsverzeichnis:

STADT EGGENFELDEN	1
1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	4
2.1.Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Eggenfelden	4
2.2.Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Region Landshut (13)	5
3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	6
4. KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS UND ZIELE	6
4.1.Städtebauliche Bedingungen	6
4.2.Naturräumliche Bedingungen	7
4.3.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung	7
5. PLANUNGSZIELE	7
5.1.Städtebauliche Ziele	7
5.2.Ökologische Ziele	7
5.3.Freiraumplanerische Ziele	8
6. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	8
6.1.Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung	8
6.2.Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	8
6.3.Bäume auf privaten / öffentlichen Grünflächen	8
7. WEITERE ERLÄUTERUNGEN	8
7.1.Wasserversorgung	8
7.2.Abwasserbeseitigung	9
7.3.Regenwasser	9
7.4.Stromversorgung	9
7.5.Abfallentsorgung	9
7.6.Telekommunikation	9
7.7.Denkmalschutz	9
7.8.Lärmschutz	9
8. ZUSAMMENFASSUNG	9

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden
Bebauungsplan-Deckblatt Nr.19
WA „Am Bergfeld“

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Eggenfelden hat am die Aufstellung eines Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 19 n. §13a BauGB für den Bereich WA „Am Bergfeld“ beschlossen.

Das Ziel des Bebauungsplan-Deckblattes ist die Nachverdichtung sowie die Nutzung von ungenutzten Innenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die ungeklärte rechtliche Lage auf dem Grundstück Fl.Nr. 631/12 regeln, für die momentan noch kein Baurecht besteht. Die Fl.Nr. 631/12 ist zwar Bestandteil eines Deckblattes des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bergfeld“ ist aber unbeplant.

Um rechtlich sicher Bauland ausweisen zu können wurde beschlossen den gesamten Bereich der beiden Flurnummern mit einem eigenen Bebauungsplan-Deckblatt der Innenentwicklung zu überplanen.

Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 19 WA „Am Bergfeld“ wird im verkürzten Verfahren aufgestellt.

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 werde im vorgelegten Bauleitplan Nachverdichtungspotenzial genutzt, anstatt an anderer Stelle neues Bauland zu schaffen.

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden
Bebauungsplan-Deckblatt Nr.19
WA „Am Bergfeld“

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1. Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Eggenfelden

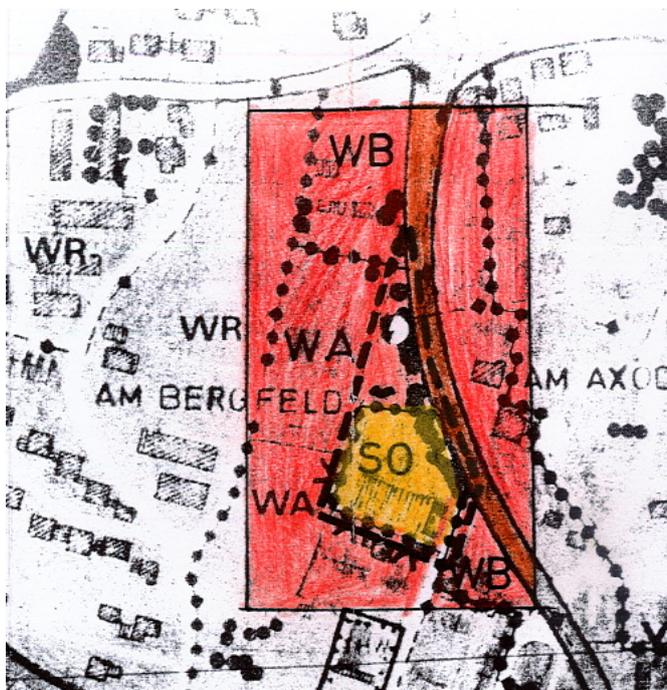
Die Stadt Eggenfelden besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in dem der Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Die Darstellung dient als Grundlage für die Überplanung des Vorhabenbereiches.



BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden
Bebauungsplan-Deckblatt Nr.19
WA „Am Bergfeld“

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wurde mit einem Deckblatt Nr. 39 in diesem Bereich geändert. Dieser stellt für die Fl.Nr. 405/1 ein besonderes Wohngebiet n. §4a BauNVO dar - dieser soll in ein Allgemeines Wohngebiet WA geändert werden. Die Flächennutzungsplanänderung ist nachlaufend dem Verfahren n. §13a BauGB.



2.2.Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Region Landshut (13)

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

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 Innenentwicklungspotentiale 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.

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden
Bebauungsplan-Deckblatt Nr.19
WA „Am Bergfeld“

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.

3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 2.745 qm. Die Fläche ist von Nord nach Süd geneigt und schließt im Norden an die Ortsstraße am Bergfeld an. Im Osten verläuft entlang des Grundstücks die Straubinger Straße als Haupteerschließung Richtung Stadtmitte.

4. KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS UND ZIELE

4.1. Städtebauliche Bedingungen

Die Fläche ist aktuell als Wiese genutzt und schließt im Norden an die Straße „Am Bergfeld“ an.

Das städtebauliche Umfeld kann wie folgt beschrieben werden. Im Norden schließt ein Wohngebiet an, mit meist 2 geschossigen freistehenden Einzelgebäuden im Osten die Straubinger Str., an der größere Wohneinheiten angeschlossen sind mit z.T. mehrgeschossigen Wohnbauten. Im Süden, direkt anliegend sind zwei Doppelhäuser ersichtlich, die momentan die Fläche prägen. Der westliche Anschluss ist momentan eine Wiese, an der aber mehrgeschoßige Wohnbauten anschließen. Somit ist die Fläche als direkter Innenbereich mit z.T. mehrgeschoßigen Wohnbauten ersichtlich.

Die Vorhabenfläche ist durch bestehende Anlagen ausreichend angeschlossen und es werden nur geringe Maßnahmen zur weiteren Erschließung des Grundstücks notwendig.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Baulückenschließung im Innenbereich der Stadt Eggenfelden durchwegs zu begrüßen, da eine weitere Entwicklung entlang der Peripherie vermieden werden.

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden
Bebauungsplan-Deckblatt Nr.19
WA „Am Bergfeld“

4.2. Naturräumliche Bedingungen

Großlandschaft:

Alpenvorland

Naturraum-Haupteinheiten:

Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten

Naturraum-Untereinheiten:

Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn

Potentielle natürliche Vegetation:

Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

Gesetzlich geschützte Biotope:

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Biotope vorhanden.

4.3. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung

Die Fläche wird momentan als Wiese genutzt. Der Artenbesatz auf der Fläche wird als gering bewertet, da die Fläche turnusmäßig gemäht wird. Auch ein Artenbesatz - im Sinne des Artenschutzes ist kaum möglich, da mehrere Haustiere die Fläche regelmäßig durchqueren.

Die bestehenden Gehölze entlang der Straubinger Straße werden von der Maßnahme nicht berührt.

5. PLANUNGSZIELE

5.1. Städtebauliche Ziele

Die vorliegende Planung des Deckblattes Nr. 19 zum Allgemeinen Wohngebiet „Am Bergfeld“ verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Umnutzung und Vermeidung von Leerstand im Innenbereich
- Nutzung sinnvoller Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotentiale im Innenbereich
- Nutzung vorhandener Erschließungsstränge und Versorgungsstränge

5.2. Ökologische Ziele

Es entstehen im Rahmen der Umnutzung und Neuentwicklung Gehölzstrukturen und Grünflächen, die extensiv genutzt werden. Dies soll sicherstellen, dass die verbleibenden Grünflächen auch eine ökologische Aufwertung des Standortes darstellen.

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden
Bebauungsplan-Deckblatt Nr.19
WA „Am Bergfeld“

Im die Versiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren, sollten alle zusätzlichen Verkehrsflächen und Zu- und Abwegungen mit höchstwasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.

5.3. Freiraumplanerische Ziele

Aus freiraumplanerischer Sicht ist sicherzustellen, dass gegenüber der Straubinger Str., eine ausreichende städtebauliche Durchgrünung mit Bäumen geschaffen wird, um den Straßenraum ausreichend zu gliedern und zu durchgrünen.

Die übrigen, nichtgenutzten Flächen, sollten idealerweise als natürlich belassene Wiesen entwickelt werden, um den Artenreichtum auf der Fläche - im speziellen - für Insekten zu sichern.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

6.1. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung

Durch die Festsetzungen von Baugrenzen, den Obergrenzen für die Art und das Maß der baulichen Entwicklung, zur Gestaltung der Gebäude, die Höhenlage zur Erschließungsstraße soll die Anlage zusammen mit den verkehrlichen Erschließungsflächen so schonend wie möglich in das Gelände platziert werden. Die Bauhöhen wurden als Obergrenzen festgesetzt.

6.2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind weitgehend umliegend der neuen Bebauung auf den Grundstücken angeordnet. Diese Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern Sie die Abstandsregelungen der BayBO beachtet werden. Der Stellplatznachweis für die entstehenden Wohnungen wird über die Stellplätze im KG und dem parallel entlang der Straubinger Str. erstellen Gebäude erbracht.

6.3. Bäume auf privaten / öffentlichen Grünflächen

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume und Sträucher sind nach Fertigstellung des Gebäudes und der Freiflächen herzustellen. Von den ausgewiesenen Standorten darf abgewichen werden. Die Anzahl der dargestellten Bäume (s. Festsetzungen) ist aber einzuhalten.

7. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

7.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die anliegenden Nutzungen ausreichend gesichert. Eine Verlegung einer Leitung ist vorzunehmen, die momentan noch quer durch das Grundstück läuft.

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden
Bebauungsplan-Deckblatt Nr.19
WA „Am Bergfeld“

7.2.Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

7.3.Regenwasser

Anfallendes Regenwasser ist entweder auf dem Grundstück zu versickern oder in bestehende Ableitungssysteme einzuleiten. Auf dem Grundstück ist auch die Speicherung und Entnahme des Oberflächenwassers zulässig und erwünscht.

Weiterhin ist sicherzustellen, dass kein Wild abfließendes Oberflächenwasser die Nachbargrundstücke zusätzlich belastet.

7.4.Stromversorgung

Die Versorgung der Fläche ist über bestehende Anschlüsse gesichert.

7.5.Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der AWW Isar-Inn, Sitz in Eggenfelden, sichergestellt. Eine hindernislose An- und Abfuhr des Mülls, bzw. Fahrt des Müllfahrzeugs, muss sichergestellt sein. Die Müllbehälter sind am Tage der Abfuhr an die Fritz-Wilhelm-Hörauf Straße zu verbringen.

7.6.Telekommunikation

Die Versorgung der Fläche ist über bestehende Anschlüsse gesichert.

7.7.Denkmalerschutz

Es werden keine Bodendenkmäler, Kulturgüter und Baudenkmäler im näheren Umfeld, durch die Umnutzung des Gebäudes, weiter belastet. Es gilt aber generell die Meldepflicht, falls Spuren oder Funde während den Grabungsarbeiten auftreten. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

7.8.Lärmschutz

Die vorhandene Lärmbelästigung durch die Straubinger Str. wird durch ein Nebengebäude, welches parallel zur Straße geplant ist geschmälert. Das im Norden befindliche Gebäude wurde bewußt in gleicher Achse der südlichen, anliegenden Bebauung geplant, da davon ausgegangen wird, dass durch das Abrücken von der Straubinger Str. gesunde Lebensverhältnisse geschaffen werden.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die Umnutzung und Nachverdichtung innerörtlicher intensiv genutzter Grünflächen zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum im städtischen Bereich ist durchwegs zu begrüßen, da die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, sowie auch die städtebaulichen Ziel des Bayerischen Staatsministeriums umgesetzt werden.

BEGRÜNDUNG

Stadt Eggenfelden
Bebauungsplan-Deckblatt Nr.19
WA „Am Bergfeld“

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Erstellt:

Eichendorf, 27.04.2021

Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de