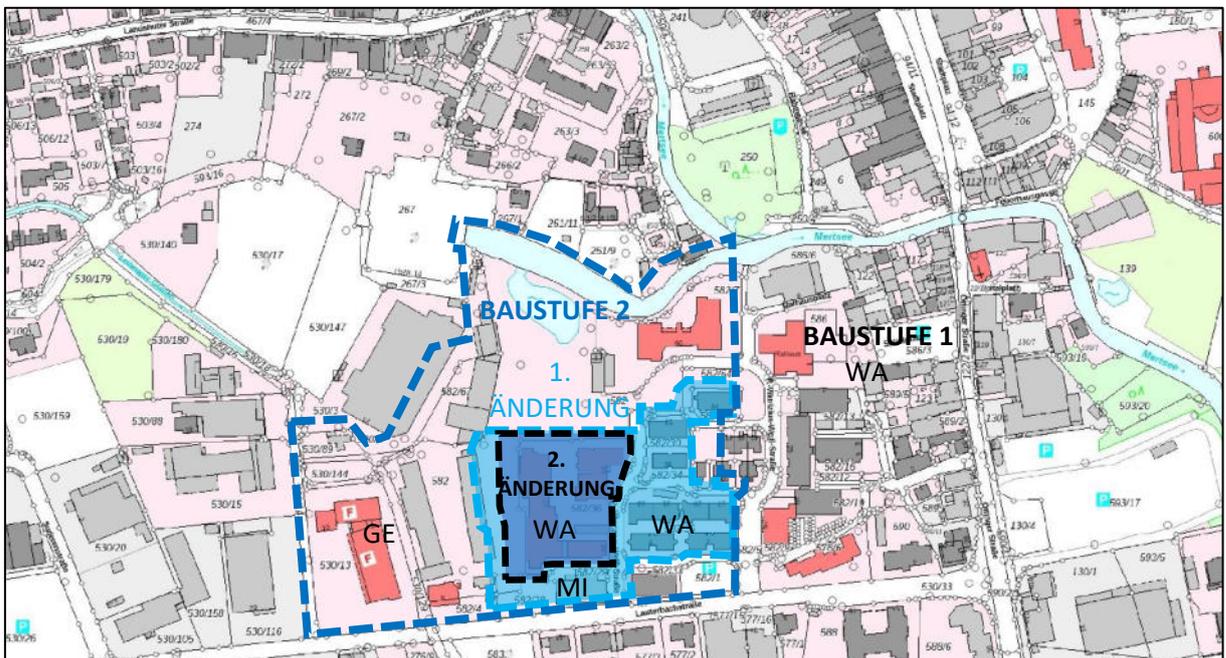




Stadt Eggenfelden
LANDKREIS Rottal-Inn

Die Stadt Eggenfelden erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bay-NatSchG) folgende Änderung des Bebauungsplans:

2. ÄNDERUNG DER 2. BAUSTUFE BEBAUUNGSPLAN „RENNBAHNGELÄNDE“



Übersicht: Maßstab 1 : 5000

ENTWURF
VOM 28.03.2023

BEARBEITUNG:
Nicole Nicklas
Landschaftsarchitektin

Hessensteinstr. 17
94261 Kirchdorf i. Wald
hanic.nicklas@t-online.de

INHALT

1. Planzeichnung	3
2. Begründung	4
2.1. Ziel und Zweck der Planung	4
2.2. Räumliche und strukturelle Situation	5
2.3. Planungsrechtliche Situation.....	5
2.4. Erläuterung des Planungskonzepts	6
2.5. Flächendaten.....	7
2.6. Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung.....	8
2.7. Prüfung der Umweltbelange	10
2.8. Hinweise	11
3. Verfahrensvermerke	12

1. Planzeichnung

Die Planzeichnung mit den Festsetzungen im Maßstab 1 : 500 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

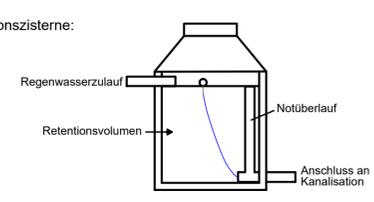


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GR 2400 m² maximal zulässige Grundfläche
TH 412,5 m üNN maximal zulässige Traufhöhe
FH 417,0 m üNN maximal zulässige Firsthöhe
- BAUWEISE, BAULINIEN**
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - Satteldächer mit Angabe der Dachneigung
 - Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)
 - Umgrenzungslinie für Flächen von Nebenanlagen: Stellplätze
 - Umgrenzungslinie für Flächen von Nebenanlagen: Tiefgarage
- VERKEHRSLÄCHEN**
 private Fußwegeverbindungen
- GRÜNFLÄCHEN**
 private Grünfläche
- SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - zu erhaltende Bäume
 - zu pflanzende kleinkronige Bäume
 - mit Klettergehölzen oder Heckensträuchern zu begründende Mauern entlang der Tiefgaragenzufahrten
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Rennbahngelände", 2. Änderung der 2. Baustufe
 - 9** Kennzahl des Baubereichs innerhalb des Baugebiets
 - Stellplätze auf privaten Flächen
 - Rampe zur Tiefgarage mit Angabe Neigungswinkel
 - Bereich für Spielfläche

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Änderung Bebauungsplan**
 - Für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 582/36 der Gemarkung Eggenfelden wird Änderung der 2. Baustufe des Bebauungsplans „Rennbahngelände“ als Satzung erlassen.
 - Das Deckblatt zum Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung vom 14.03.2023, textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 14.03.2023.
 - Dieser Bebauungsplan fasst die den Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen an Urplan und aus der rechtsgültigen 1. Änderung der 2. Baustufe zusammen. Beziehung passt diese im Rahmen der städtebaulichen Ziele der Planungskonzeption an das Vorhaben an. Dieser Bebauungsplan ersetzt somit innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen im Sinne § 4 (3) Punkt 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig. Die Baubereiche sind nur zusammenhängend zu bebauen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die maximal zulässige Grundfläche, die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt 2400 m².
 - Sie darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO maximal eine Grundfläche von 1650 m² überschritten werden.
 - Für bauliche Anlagen wird eine maximale Traufhöhe von 412,50 m über NN und eine maximale Firsthöhe von 417,00 m festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Bauweise**
 - Offene Bauweise
 - Dächer sind als 22 – 26 Grad geneigte Satteldächer zulässig.
 - Als Dachdeckung sind rote oder rotgetönte Dachpfannen zulässig.
- Grünordnung**
 - Die in der Planzeichnung als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind mit standortgerechten, heimischen oder klimaangepassten Bäumen, Sträuchern, Stauden, Hecken zu bepflanzen sowie mit Rasen- oder Wiesenflächen zu begrünen.
 - Fußwege sowie Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. In der Erschließungszone der Freiflächenparkplätze sind angesichts der Scherkräfte im Rangierbereich auch vollversiegelnde Beläge zulässig.
 - Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann eine Abweichung Standort zugelassen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- Die Mauern der Tiefgaragenzufahrten sind mit geeigneten Klettergehölzen oder Heckengehölzen zu begrünen.
- Für den gesamten Geltungsbereich ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artengleich zu ersetzen.
- Der Anschluss von Straßen- und Gehwegbelägen an begrünte Flächen ist höhengleich zu gestalten. Sockel sind unzulässig.
- Artenschutz**
 - Zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände (z.B. Lärmschutzwände), transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.
 - Für Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel ohne UV-Strahlung mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) zulässig. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Immissionsschutz**
Mögliche Festsetzungen zum Immissionsschutz sollen im Rahmen der frühzeitigen Fachstellenbeteiligung abgestimmt werden. (Nähere Erläuterungen hierzu in der Begründung unter 3.7.1)
- Entwässerung / Regenwassernutzung**
Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (wie im vorliegenden Fall) nur bedingt möglich, ist eine gedrosselte Ableitung über den gemeindlichen Mischwasserkanal erforderlich. Auf dem Grundstück ist ein Trennsystem vorzusehen. Der Geltungsbereich wird im Mischsystem entwässert. Es ist eine dezentrale Regenrückhaltung mittels Retentionszisterne erforderlich, bevor das Oberflächenwasser aus dem Grundstück in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird. Es ist eine Drosselung der Abflussmenge erforderlich. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist abhängig vom Maß der zulässigen Bebauung und dem zulässigen Drosselabfluss.
Prinzipschnitt Retentionszisterne:


B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Rennbahngelände", 1. Änderung der 2. Baustufe
- Abbruch bestehendes Gebäude
- Bestandsgebäude
- Grundstücksgrenze

BEBAUUNGSPLAN "RENNBAHNGELÄNDE" 2. Änderung der 2. Baustufe

Stadt Eggenfelden
Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Planzeichnung

Maßstab: 1 : 500

Entwurf vom 28.03.2023

Erstellungsdatum: 03.04.2023

Planung:
Nicole Nicklas
Landschaftsarchitektin
94261 Kirchdorf i. Wald
info@nicklas-plan.de

2. Begründung

2.1. Ziel und Zweck der Planung

Mit vorliegender Änderung des Bebauungsplans will die Stadt Eggenfelden die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Wiedernutzbarmachung von Gebäudeleerständen im Bereich „WA9“.

Die Nutzung der betroffenen Gebäude als Wohnanlage für Senioren wurde seit mehreren Jahren aufgegeben. Der bestehende Wohntrakt im Südwesten soll nun umgebaut werden. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rennbahngelände“ 1. Änderung der 2. Baustufe als Seniorenzentrum (SZ) festgesetzte Verwaltungsgebäude mit Hallenbad und Gemeinschaftsräumen soll abgerissen und durch einen Neubau für Wohnnutzung mit Tiefgarage ersetzt werden. Hierzu ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die Anpassung von Baugrenzen und Gebäudehöhe (von zwei auf 3 Vollgeschoße) erforderlich.

Die Gemeinde erwartet dreigeschoßige Mehrfamilienhäuser mit insg. ca. 80 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen für Familien mit 2 oder 1 Kind bis hin zu Singlewohnungen. In die Grünflächen soll ein Kinderspielplatz mit einer Flächengröße von 175 m² integriert werden.

Städtebaulich ergeben sich durch die Änderung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestandsituation. Baufenster sowie Kubatur des bestehenden Gebäuderigels im Süden und Westen bleiben nahezu unverändert. Der Ersatzbau für das Verwaltungsgebäude im Nordosten wird um ein Vollgeschoß erhöht. Die städtebauliche Einbindung in die von großen Baumassen und dreigeschoßigen Bauhöhen geprägten Umgebung ist hierbei nach wie vor gegeben.

Die überbaute Fläche des Ersatzbaus wird gegenüber dem Bestandsbau verkleinert und damit eine Vergrößerung des Grünflächenanteils erreicht, was sich im Hinblick auf die Erholungsnutzung aber auch auf die Klimaanpassung positiv auswirkt.

Mit den geplanten Vorhaben schafft die Gemeinde attraktive Wohnbauflächen in zentraler Lage, ohne hierfür Flächen am Siedlungsrand oder in der freien Landschaft zu beanspruchen. Größere leerstehende Gebäudekomplexe werden wieder einer belebenden Nutzung zugeführt. Das Vorhaben erfüllt die gesetzgeberischen Bestrebungen zur Baulandmobilisierung und das geltende Verdichtungsgebot und leistet daher einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung. Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Gleiches gilt für den unter Umständen beeinflussten Wirkraum um das Vorhabengebiet. Somit kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewandt werden.

Bebauungsplan:	„Rennbahngelände“ 2. Änderung der 2. Baustufe	Seite 5
Stadt:	Eggenfelden	
Landkreis:	Rottal-Inn	

Hierbei entfällt für die Stadt die Pflicht zu einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ist kein Ausgleich erforderlich.

2.2. Räumliche und strukturelle Situation

Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummer 582/36 der Gemarkung Eggenfelden und hat eine Fläche von ca. 5409 m². Das Gelände im Geltungsbereich ist nahezu eben.

Das überplante Gebiet befindet südwestlich der Innenstadt von Eggenfelden in der Nähe zum Flusslauf der Rott. Das Umfeld ist geprägt von stark verdichteter Wohnnutzung im Osten, ausgedehnten Gewerbegebieten im Westen und Bereichen für die Naherholung im Norden und Süden.

Über einen im Norden angrenzenden kleineren Ortspark ist der Stadtplatz von Eggenfelden fußläufig in einer Entfernung von ca. 400 m erreichbar. Westlich schließen sich hinter einer Grünfläche mit Lärmschutzwand und -wand zunächst der städtische Bauhof und im Anschluss größere Gewerbegebiete mit Supermärkten und Wertstoffhof an. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze stehen Gebäude mit einer Nutzungsmischung von Geschäften, medizinischen Praxen und Wohnungen. Weiter südlich, jenseits der Lauterbachstraße, befindet sich ebenfalls in fußläufiger Nähe der Flußlauf der Rott mit uferbegleitendem Grünzug, Spazier- und Radwegen.

Das Mittelzentrum Eggenfelden verfügt über eine gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B20 und B388 an die Oberzentren Passau, Landshut sowie an die Metropole München. In 500 m Entfernung zum Änderungsbereich befindet sich der Busbahnhof der Stadt Eggenfelden.

2.3. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden weist im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Der integrierte Landschaftsplan trifft keine Aussagen. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Bebauungspläne

Der Vorhabenbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rennbahngelände“ 2. Baustufe vom 05.02.1988. Der Vorhabenbereich liegt ebenfalls im Geltungsbereich der 1. Änderung der 2. Baustufe vom (16.08.1990).

Satzungen

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Altstadtsatzung von Eggenfelden und ist somit von dieser nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden vom 21.06.2021. Demnach ist bei Mehrfamilienwohnhäusern pro Wohnung bis 60 m² Grundfläche je 1 Stellplatz, je Wohnung über 60 m² je 1,5 Stellplätze herzustellen. Zusätzlich ist für Besucher je angefangene 5 Wohneinheiten 1 Stellplatz herzustellen. Werden die Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet, sind die Besucherparkplätze auf der Freifläche zu errichten. Die Stellplatzflächen sind möglichst offenporig zu befestigen und dürfen nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen entwässern.

Die öffentliche Widmung der Grünflächen, Fußwege sowie Arkadendurchgänge im Geltungsbereich wurde aufgehoben und ist heute nicht mehr gültig. Die Flächen werden entsprechend als private Grünflächen ausgewiesen.

2.4. Erläuterung des Planungskonzepts

Die Planung ist auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Eggenfelden, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern oder Singles sowie auf die Bevölkerungsentwicklung ausgerichtet. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche für Wohnraum in zentraler Lage profitiert unmittelbar von der verkehrssarmen, überwiegend sogar unmotorisierten Erreichbarkeit aller Einrichtungen für die Grundbedürfnisse der Wohnbevölkerung, etwa Handel, ärztliche Betreuung und Naherholungsgebiete.

Die Stadt erwartet ein attraktives und zugleich notwendiges Wohnraumangebot für breite Bevölkerungskreise.

Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach. Im Bereich des südwestlichen Baufeldes soll das bestehende Gebäude saniert werden. Im Bereich des nordöstlichen Baufeldes wird der bestehende, zweigeschoßige Verwaltungs- und Gemeinschaftsbau abgerissen und durch ein dreigeschoßiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach ersetzt. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Baufenster wird hierfür in der Lage leicht verändert, insgesamt aber verkleinert. Hieraus ergibt sich ein höherer Grünflächenanteil.

Statt der bestehenden Pultdächer (im Fall des geplanten Gebäudeabrisses) und versetzten Satteldächern (im Fall des geplanten Gebäudeumbaus) sind Satteldächer geplant mit einer Dachneigung von 24° und roter Pfanneneindeckung.

Zu den 61 Wohneinheiten im Bestand sollen so insgesamt zusätzlich 18 neue entstehen, insg. also 79 Wohneinheiten.

Die bestehende Tiefgarage mit Kellerräumen im südlichen Grundstücksteil bleibt erhalten. Im nördlichen Grundstücksteil wird eine zusätzliche Tiefgarage

erstellt, die über eine eigene Zufahrt nordöstlich des Baufeldes erschlossen wird und baulich nicht mit der südlichen Tiefgarage verbunden ist. Auf der Freifläche werden zusätzlich zwei Freiflächenparkplätze angelegt. So können insgesamt 133 Stellplätze zu Verfügung gestellt werden.

Durch die Unterbringung eines Anteils der Parkflächen in der Erdgeschoss-ebene des Gebäudes im Nordosten (geplanter Neubau) wird die Flächeninanspruchnahme insg. weiter reduziert, der Grünflächenanteil zusätzlich erhöht.

Durch die Stellung der Gebäude und eine Reduzierung des nordöstlichen Baufensters ergibt sich eine zentrale, verkehrsfreie Grünfläche für die Bewohner der Anlage. Hier ist unter anderem ein Kinderspielplatz mit einer Flächengröße von 175 m² geplant.

Fußwege sowie Stellplätze sollen offenporig befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke oder Rasenfugenpflaster), die Erschließungszone der Freiflächenparkplätze sollen angesichts der Scherkräfte im Rangierbereich mit Asphalt oder Betonpflaster befestigt werden.

2.5. Flächendaten

Baugrundstück	5414 m²		
Überbaute Grundfläche	2353 m ²		
davon: nordöstliches Baufenster			1785 m ²
südwestliches Baufenster			568 m ²
Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen	1364 m ²		
davon:			
Freiflächen-Parkplätze		668 m ²	
davon: nördl. Parkplatz			420 m ²
südl. Parkplatz			248 m ²
Tiefgaragenzufahrten		264 m ²	
davon nördl. TG			167 m ²
südl. TG			122 m ²
Fußwege		432 m ²	
Öffentliche Grünflächen	1697 m ²		
davon Kinderspielplatz			175 m ²
sonst. Grünflächen			1516 m ²
Unterbaute Grundfläche (Tiefgarage)	2543 m²		
davon nördl. TG			1362 m ²
südl. TG			1181 m ²

2.6. Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

2.6.1. Verkehrserschließung

Die Zufahrt zu den beiden Freiflächenparkplätzen sowie den beiden Tiefgaragenstellplätzen erfolgt von Osten über die P.-Viktrizius-Weiß-Straße. Private Fußwege erschließen die Gebäudezugänge und verbindet sie mit den umliegenden Erschließungsstraßen im Osten und Süden sowie mit den Grünflächen und dem kleinen Ortspark im Westen und Norden.

2.6.2. Stellplätze

Zur Bereitstellung der Stellplätze ist neben dem Erhalt der bestehenden Tiefgarage im südlichen Grundstücksbereich der Neubau einer Tiefgarage im nördlichen Grundstücksbereich sowie die Herstellung von zwei Freiflächenparkplätzen geplant. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt.

2.6.3. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink ist über das Leitungsnetz der Stadtwerke Eggenfelden GmbH sichergestellt.

2.6.4. Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt im Rahmen des Grundschutzes durch die Stadt Eggenfelden.

Die Bereitstellung eines ggf. darüberhinausgehenden Löschwasserbedarfs liegt in der Verantwortung des Bauherrn (Objektschutz).

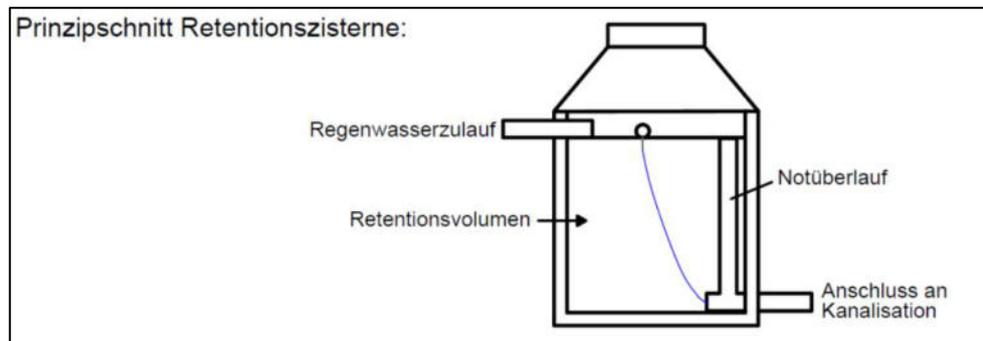
2.6.5. Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist über bestehende Anschlüsse an das Mischsystem sichergestellt.

2.6.6. Niederschlagswasserentsorgung

Das auf dem Grundstück und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Grundstück versickert werden. Da dies aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nur bedingt möglich ist, ist eine gedrosselte Ableitung über den gemeindlichen Mischwasserkanal erforderlich.

Auf dem Grundstück wird die Einrichtung eines Trennsystems festgesetzt. Es ist eine dezentrale Regenrückhaltung mittels Retentionszisterne erforderlich, bevor das Oberflächenwasser aus dem Grundstück in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet wird. Es ist eine Drosselung der Abflussmenge erforderlich. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist abhängig vom Maß der zulässigen Bebauung und dem zulässigen Drosselabfluss.



2.6.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallsammelbehälter werden an der P.-Viktritus-Weiß-Str. bereitgestellt.

2.7. Prüfung der Umweltbelange

2.7.1. Lärmschutz

Die geplante Wohnnutzung befindet sich zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet im Osten, einem kleinen Ortspark im Norden, dem städtischen Bauhof im Westen sowie einer Mischgebietsnutzung im Süden. Im Westen wurde bei Umsetzung des Baugebietes zur Schallabschirmung eine Lärmschutzwand errichtet, die sich in einem trennenden Grünzug mit Gehölzbewuchs befindet. Nach Süden schirmt der Bau der Lauterbachstraße 6 (mit Sanitätshaus und Wohnungen) den östlichen Geltungsbereich gegen Verkehrslärm der Lauterbachstraße ab.

Im Rahmen der Aufstellung des Urplans wurde ein Schallschutzgutachten von Müller BBM, Planegg bei München vom 28.11.1985 erstellt. Hierauf aufbauend wurde folgende Festsetzung in die 1. Änderung aufgenommen:

„Die Einhaltung der im Schallschutzgutachten von Müller BBM, Planegg bei München vom 28.11.85 dargelegten Werte ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum Bauantrag innerhalb des WA 9 vorzulegen ist.“

Auch der Baugenehmigungsbescheid des „aktiven Seniorenwohnens“ vom 26.02.1991 enthält dahingehend entsprechende Auflagen.

2.7.2. Altlasten

Der Stadt Eggenfelden liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf der Fläche vor.

Eine amtliche Anfrage beim Landratsamt Rottal-Inn hat ergeben, dass das überplante Grundstück nicht im Altlastenkataster ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) erfasst ist.

2.7.3. Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Ein Eindringen des Baukörpers in das Grundwasser wird nicht erwartet. Der Geltungsbereich liegt außerhalb wassersensibler Bereiche.

2.7.4. Klima

Der überplante Fläche kommt keine nennenswerte kleinklimatische Funktion zu. Das Wohngebiet ist durch die räumliche Nähe zur Flußaue der Rott im Süden sowie dem kleinen Stadtpark im Norden ausreichend mit Frischluft versorgt. Die gegenüber dem rechtgültigen Bebauungsplan geplante Verminderung der überbauten Fläche unter gleichzeitiger Erhöhung des Grünflächenanteils sowie die geplanten Baumpflanzungen tragen zu einer Verminderung des zusätzlichen Temperaturanstiegs im Siedlungsbereich bei.

2.7.5. Arten und Lebensräume

Naturschutzfachlich handelt es sich in der Bestandssituation um Siedlungsgrünflächen, die auch aufgrund der Einflüsse aus der angrenzenden intensiven anthropogenen Nutzung (Bebauung, Verkehr) keine nennenswerte Bedeutung für Arten- und Lebensräume aufweisen.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten ist nicht bekannt und unter den genannten Vorgaben nicht zu erwarten.

Der Baumbestand kann entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung teilweise erhalten bleiben. Darüber hinaus sieht das Grünordnungskonzept zahlreiche neue Baumpflanzungen vor. Neben heimischen Gehölzen werden auch klimaangepasste Arten zugelassen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz, wie Maßnahmen gegen Vogelschlag an großen Glasflächen sowie die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel.

Ergebnis: Durch die Änderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.8. Hinweise

2.8.1. Fluglärm

Durch Flugbetrieb auf dem Verkehrslandeplatz Eggenfelden ist mit Fluglärm Auswirkungen zu rechnen.

3. Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Eggenfelden hat in der Sitzung vom 24.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung der 2. Baustufe des Bebauungsplans „Rennbahngelände“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2023 die 2. Änderung der 2. Baustufe des Bebauungsplans „Rennbahngelände“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2023 als Satzung beschlossen.

Eggenfelden, den _____ Martin Biber (Erster Bürgermeister)

(Siegel)

5. Ausgefertigt
Eggenfelden, den _____ Martin Biber (Erster Bürgermeister)

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung der 2. Baustufe des Bebauungsplans „Rennbahngelände“ wurde am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Eggenfelden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eggenfelden, den _____ Martin Biber (Erster Bürgermeister)

(Siegel)