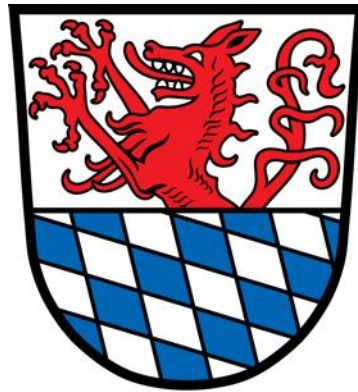


Stadt Eggenfelden



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Siedlung Axöd“ – 4.Änderung

VERFAHRENSSTAND

Entwurf

DATUM

21.10.2025

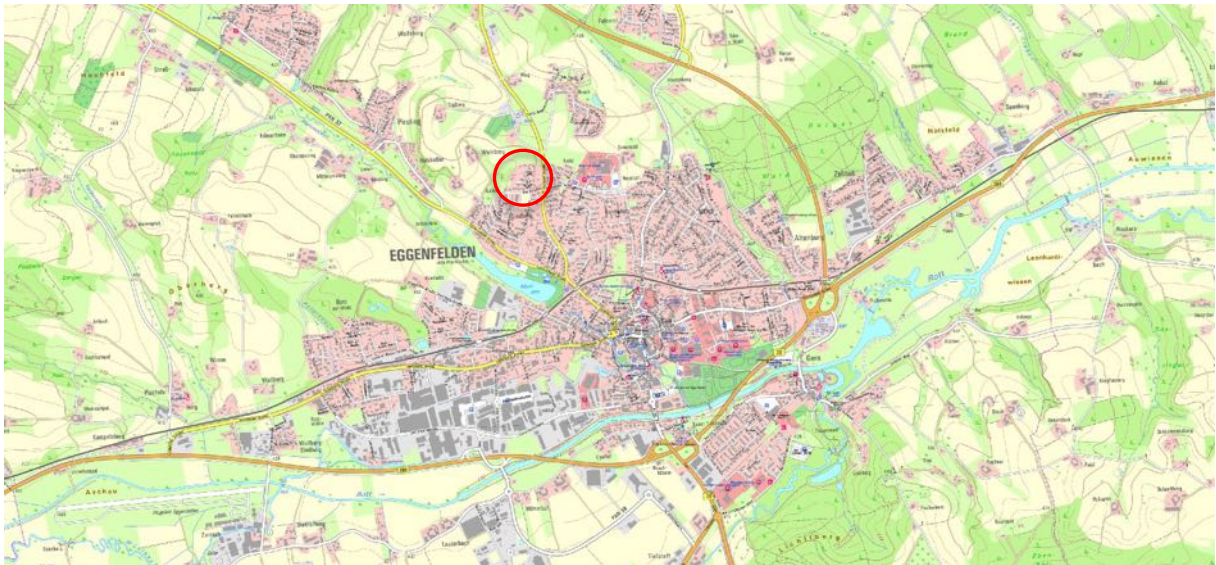
BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach
t. 08734 - 93 91 396
mail. info@breinl-planung.de
web. www.breinl-planung.de

B) Begründung

E.1 Lage im Raum



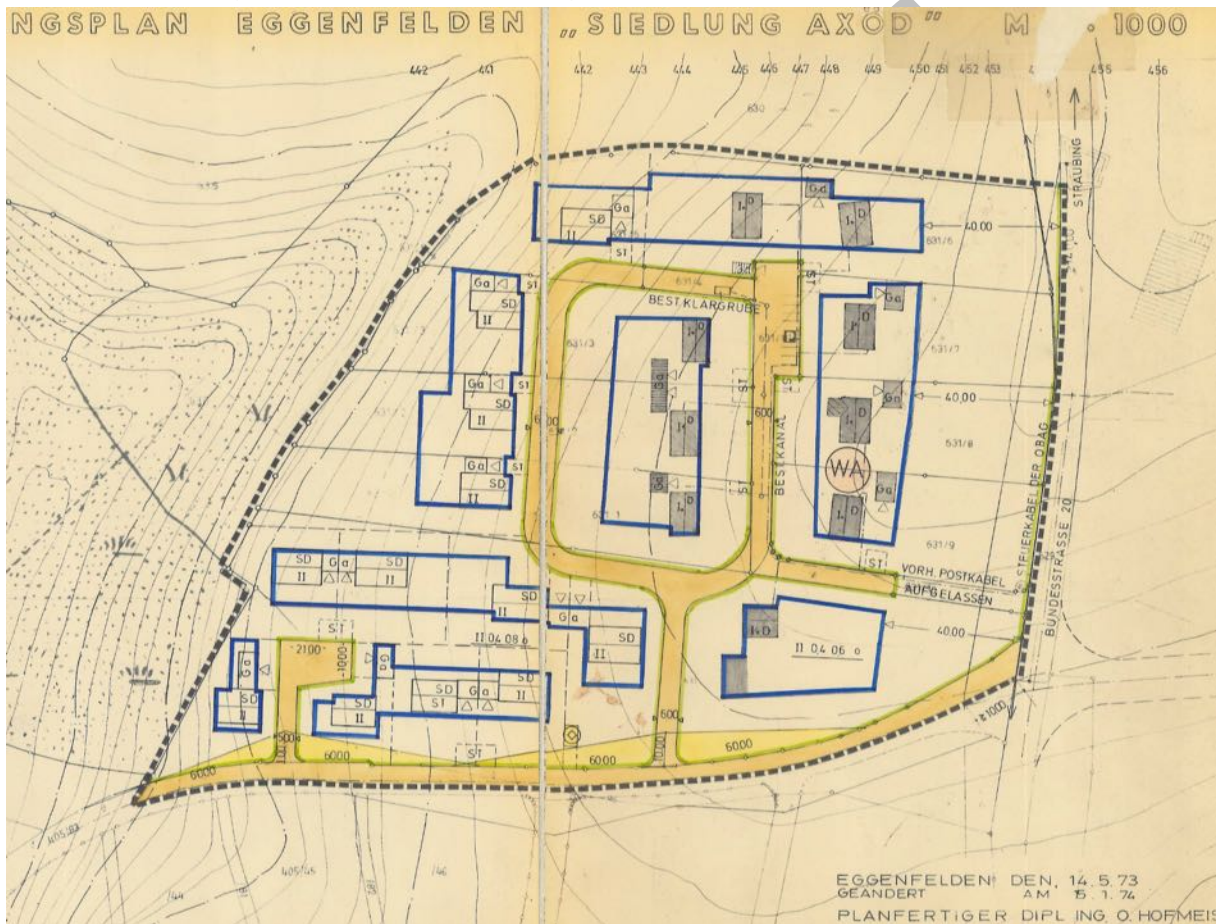
Ausschnitt der Topographischen Karte 1:25.000 bei Eggenfelden. Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung



Ausschnitt des Luftbildes bei Eggenfelden. Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung Axöd“ betrifft die Flurnummern 631/43 und 631/6 Teilfläche, Gemarkung Kirchberg, Stadt Eggenfelden.

E.2 Planungsrechtliche Vorgaben:



Der Geltungsbereich der vierten Bebauungsplanänderung „Siedlung Axöd“ liegt im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans „Siedlung Axöd“. Die Straubinger Straße östlich des Geltungsbereichs war ursprünglich eine Bundesstraße, daher wurde hier eine Anbauverbotszone freigehalten. Die Straße wurde inzwischen teilweise zur Gemeindeverbindungsstraße und teilweise zur Ortsstraße umgewidmet, daher ist keine Anbauverbotszone mehr erforderlich. Der Bereich der 4.Änderung ist sowohl im Bebauungsplan als auch Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

E.3 Ziel und Zweck der Planung / Erschließung

E.3.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Siedlung Axöd“ wurde bisher 3-mal geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im Wesentlichen eine Nachverdichtung durch das Einfügen eines zusätzlichen Baufensters im Bereich der ehemaligen Anbauverbotszone erreicht werden. Das Grundstück soll von Westen über eine private Erschließungsstraße, an die innerörtliche Straße „Axöd-Siedlung“ angebunden werden. Eine Erschließung von Osten direkt von der Straubinger Straße aus ist nicht möglich und nicht gewünscht.

Die Nachverdichtung bestehender Stadtstrukturen ist ein zentraler Bestandteil nachhaltiger Stadtentwicklung. Im Zuge steigender Einwohnerzahlen, wachsender Nachfrage nach Wohnraum und der Notwendigkeit, Flächen effizient zu nutzen, gewinnt die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen im städtischen Kontext zunehmend an Bedeutung.

Städtebauliche Zielsetzungen sind:

- **Flächensparendes Bauen:** Durch Nachverdichtung einer innerörtlichen Freifläche wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne dass noch unbebaute Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich als Bauland entwickelt werden muss. Dies trägt zur Minimierung des Flächenverbrauchs bei; einer Flächenneuinanspruchnahme wird dadurch entgegengewirkt.
- **Nutzung bestehender Infrastrukturen:** Die Nachverdichtung nutzt vorhandene Infrastruktur wie Straßen, ÖPNV, Schulen und Versorgungsleitungen effizienter aus, was sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile bietet.
- **Stärkung urbaner Dichte:** Eine höhere bauliche Dichte fördert lebendige Stadtquartiere, kurze Wege und die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten und sozialen Einrichtungen.

Städtebauliche Einbindung und Gestaltung

Die Nachverdichtung kann in dem innerstädtischen Quartier harmonisch in das bestehende Stadtbild integriert werden. Voraussetzung ist hierbei eine qualitätsvolle architektonische Gestaltung, die sich an der Maßstäblichkeit und Typologie der Umgebung orientiert.

Dabei ist u.a. eine harmonische Höhenentwicklung von Bedeutung. Die neue Gebäudehöhe orientiert sich an markanten Bezugspunkten der Umgebung und schafft eine abgestufte Höhenentwicklung im Quartier.

Der geplante Neubau stellt zwar gegenüber der bisherigen Bebauung eine deutliche Erhöhung dar, ist aber aufgrund seiner Lage (Zwischen Straubinger Straße und bestehender Bebauung) städtebaulich gut für eine Nachverdichtung geeignet.

Soziale und ökologische Vorteile

Schaffung von Wohnraum: Das zusätzliche Gebäude ermöglicht mehr Wohnungen, was zur Entspannung des Wohnungsmarktes beiträgt und unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ein Zuhause bietet.

Förderung sozialer Vielfalt: Eine höhere Dichte unterstützt die Mischung verschiedener Wohnformen und sozialer Gruppen, was die Lebendigkeit und Resilienz von Stadtquartieren stärkt.

Klimaschutz und Energieeffizienz: Kompakte Bauweisen reduzieren den Energiebedarf für Heizung und Infrastruktur und ermöglichen nachhaltige Mobilitätskonzepte.

Fazit

Die Nachverdichtung eines Wohngebäudes leistet im städtischen Kontext einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie ermöglicht die effiziente Nutzung vorhandener Flächen, stärkt urbane Strukturen, schafft dringend benötigten Wohnraum und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung ist eine qualitätsvolle, städtebaulich und architektonisch integrierte Planung, die die Belange der Anwohner und die Identität des Quartiers berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Planänderung verfolgt die Stadt weiterhin das Ziel einer konsequenten Innen- bzw. Nachverdichtung. Das Vorhaben steht den städtebaulichen Zielen der Stadt daher nicht entgegen.

Durch die geplante Nachverdichtung im bereits qualifiziert überplanten Bereich (§ 30 Abs. 1 BauGB) kann ein weiterer Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet werden.

E.3.2 Erschließung

Die Wasserversorgung ist über bestehende Leitungen ausreichend gesichert, Schmutzwasserleitungen liegen im Bereich der Ortsstraße „Axöd-Siedlung“ und sind ausreichend dimensioniert. Die Ableitung erfolgt in Mischsystem.

Für die geplante Bebauung ist eine Versickerung vorrangig umzusetzen (Nachweis durch Sickertest oder kf-Wertbestimmung durch Bodengutachten) erst wenn der Nachweis erbracht wurde, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist die Einleitung in die bestehenden Entwässerungssysteme zulässig. Die Speicherung und Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung ist erlaubt.

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

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

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.

E.4 Wesentliche (Spezifische) Änderungen:

E 4.1 Art der Nutzung

Keine Änderungen.

E 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (hier max. 0,4) wird nicht geändert. Verändert wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, hier von max. I+D auf max. II Vollgeschosse und die traufseitige Wandhöhe (talseits bezogen auf das natürliche Gelände) wurde von 6,0m auf max. 6,50m erhöht.

E 4.3 Baugrenzen / Bauweise / Wohnungen / bauliche Gestalt

Für das geplante Vorhaben wurde ein Baufenster eingezeichnet, in dem sowohl Wohngebäude als auch Garagen und Nebengebäude zulässig sind.

Abweichend zu den bisherigen Festsetzungen sind für Nebengebäude auch Flachdächer zulässig, außerdem wurde die Dachneigung von bisher 25°-30° auf 15°-30° geändert. Die Dachüberstände wurden für Traufseite und Ortgang auf 80 cm erhöht.

E 4.4 Stellplätze / Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Grundstücks ist nur von Westen her über eine private Erschließungsstraße zulässig. Es ist hier außerdem eine Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der Flurnummer 631/43 vorgesehen. Die private Erschließung soll eine Breite von mindestens 3,5 m haben. Die Lage der Stellplätze ist frei wählbar.

Ein entsprechender Stellplatznachweis ist, im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu erbringen.

Es wird auf die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültige Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden verwiesen.

E 4.5 Garagen / Nebengebäude / Nebenanlagen

Garagen, Carport und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

E 4.6 Grünordnung / Kompensation

Eingriffsregelung: Die Bebauung führt zu keiner wesentlichen Änderung der Eingriffsschwere, die GRZ bleibt unverändert, daher führt die Planung zu keinen bilanzpflichtigen Eingriffen.

E 4.7 Artenschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Planung initiiert. Sollten im Rahmen weiterführender Planungen beispielsweise

Höhlenbrüter in Bäumen entdeckt werden, ist eine Fachkraft hinzuzuziehen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu treffen.

E 4.8 Denkmalschutz:

Der Denkmalschutz ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

E 4.9 Immissionsschutz:

Nachdem die Bundesstraße teilweise zu einer Gemeindeverbindungsstraße und teilweise zu einer Ortsstraße umgewidmet wurde und die verkehrliche Belastung dadurch reduziert wurde, sind Lärmemissionen aufgrund des Verkehrs reduziert worden. Dennoch bestehen weiterhin erhebliche Einwirkungen durch den Verkehr der starken Straße. In den Festsetzungen wurde geregelt, dass die Nord-, Ost- und Südseite des Wohngebäudes von Lärmeinwirkungen betroffen sind und hier passive Maßnahmen erforderlich sind. Passive Maßnahmen sind beispielsweise eine optimierte Grundrissorientierung, mit Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den lärmabgewandten Seiten, vorgehängte Fassaden und/oder Schallschutzfenster.

E 4.10 weitere Festsetzungen

In der Planung wurde außerdem noch auf das insektenfreundliche Eggenfelden und die dort formulierte unzulässigen Stein- und Materialschüttungen ausgeschlossen. Sämtliche Müllbehältnisse sind am jeweiligen Abfuhrtag an der Quartierstraße „Siedlung-Axöd“ aufzustellen.

.....
Erster Bürgermeister
Martin Biber


.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.