

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"

38. Änderung und Erweiterung im Bereich der Fl.- Nrn. 516, 510/3, 510/5 (TF), 593/25, 530/23 (TF), Gemarkung Eggenfelden

STADT EGGENFELDEN
LANDKREIS ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum Planstand: **21.07.2026 / bearbeitet 16.07.2026**

Stand: **Entwurf**

Bearbeitung:

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner,
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Rahmenbedingungen	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Lage und Anbindung	3
1.3 Infrastruktur	4
1.4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
1.4.1 Aussagen des LEP (Stand 01.06.2023, wenn nicht anders angegeben)	5
1.4.2 Aussagen des Regionalplanes Region Landshut 13 (Stand 07.03.2024)	5
1.5 Örtliche Rahmenbedingungen	5
2. Angaben zum Planungsgebiet	7
2.1 Räumliche Lage und Begrenzung	7
2.2 Verkehrsanbindung	7
2.3 Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme	7
2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	8
2.5 Fernmeldewesen	8
2.6 Löschwasserversorgung	8
2.7 Altlasten	8
2.8 Spartengespräche	8
2.9 Schutzgebiete	9
3. Ziel und Zweck der Planung	9
4. Verfahrenswahl Flächenverbrauch	9
5. Städtebauliche Begründung	10
6. Festsetzung und Planinhalt	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche	13
6.4 Bauliche Gestalt	14
6.5 Verkehrsflächen	14
6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	15
6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze	15
6.8 Grünordnung	15
7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung	16
8. Spezieller Artenschutz	16
9. Denkmalschutz	17
10. Immissionsschutz	18
11. Flächenbilanz	19

1. Rahmenbedingungen

1.1 Allgemeines

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eggenfelden hat mit dem Beschluss vom 23.09.2025 beschlossen,

für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ eine Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 38 durchzuführen.

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst die Flurnummern 516, 510/3, 510/5 (TF), 593/25 und 530/23 (TF), Gemarkung Eggenfelden.

1.2 Lage und Anbindung

Das Planungsgebiet der vorliegenden 38. Änderung des Bebauungsplans behandelt den Geltungsbereich auf den Flurnummern 516, 510/3, 510/5 (TF), 593/25 und 530/23 (TF), Gemarkung Eggenfelden. Ziel ist der Neubau eines Kinderlandes mit Indoorspielplatz auf den Grundstücken Flurnummer 510/3 und 516, Gemarkung Eggenfelden.

Eggenfelden liegt im Rottal auf einer Höhe von ca. 416 m.ü. NHN. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist Eggenfelden der Region 13 Landshut zugeordnet. Eggenfelden liegt am Schnittpunkt der Bundesstraße B20 mit der Bundesstraße B388 und am Beginn der Bundesstraße B588. Die Stadt besitzt zwei Bahnstationen an der Bahnstrecke Passau-Neumarkt St. Veit.



Ausschnitt der Topographischen Karte 1:25.000 bei Eggenfelden mit Planungsgebiet (roter Kreis).
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung



Ausschnitt des Luftbildes bei Eggenfelden mit Planungsgebiet. Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.3 Infrastruktur

Die Stadt Eggenfelden hält zahlreiche Infrastruktureinrichtungen vor. Folgende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind vorhanden: Es gibt zahlreiche städtische sowie freigemeinnützige Kindertagesstätten und Kindergärten, eine große Vielfalt an Schulen sowie Betreuungsangebote für den Nachmittag, Angebote zur Erwachsenenbildung, eine Bücherei sowie eine Musik- und eine Tanzschule. Es gibt zudem zahlreiche Angebote und Einrichtungen für Soziales, u.a. für Familien, Kinder und Jugendliche sowie für Senioren. Es finden sich verschiedene Angebote der ärztlichen, fachärztlichen und weiteren medizinischen Versorgung, darunter die Rottal-Inn Klinik Eggenfelden. Im Stadtgebiet befinden sich zahlreiche Kirchen, Kloster und Kapellen.

Die Stadt Eggenfelden bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Kulturelles und Sport: Das Sportzentrum Birkenallee bietet u.a. ein Leichtathletik-Stadion, Fußballplätze, Skaterplatz, Kletterturm und Erlebnisspielplatz. Es besteht ein attraktives Rad- und Wanderwegenetz und ein Freibad. Als beliebte Sehenswürdigkeiten sind zu nennen die baulichen Anlagen der Schlossökonomie/Hofmark Gern (Gotischer Kasten, RossStall, Bösendorfer Saal, Theatron) und Theater an der Rott. Gasthöfe, Restaurants und Hotels bieten Bewirtung und Herberge für Einwohner sowie Touristen. Im Stadtgebiet sind zahlreiche Vereine ansässig.

In Eggenfelden befinden sich klein- und mittelständische Firmen in den Bereichen Handwerk und Dienstleistung. Eggenfelden ist zudem Einkaufsstadt mit zahlreichen Fachgeschäften, Warenhäusern und Einkaufsmärkten.

1.4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.4.1 Aussagen des LEP (Stand 01.06.2023, wenn nicht anders angegeben)

Eggenfelden liegt in der Region 13 (Landshut) und ist gemäß Strukturkarte (Stand 2007) verzeichnet als „Mittelzentrum“ sowie als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Kreisregion“. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.4.2 Aussagen des Regionalplanes Region Landshut 13 (Stand 07.03.2024)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Karte zur Raumstruktur im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Eggenfelden ist zudem als Mittelzentrum verzeichnet und liegt auf zwei Entwicklungsachsen, eine Achse mit Ausrichtung Nord-Süd, die andere Achse mit Ausrichtung West-Ost. Karten und Texte können unter <https://region.landshut.org> eingesehen werden.

1.5 Örtliche Rahmenbedingungen

1.5.1 Bisherige relevante Planungen / bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ wurde bereits 37-mal geändert. Für die vorliegende Planänderung ist die 22. Änderung maßgeblich, ausgenommen dem südöstlichen Bereich, welcher mit der 34. Änderung bezüglich Zufahrt und Grünfläche neu geregelt wurde.

Nördlich vom Vorhaben liegt der Geltungsbereich des bereits aufgestellten Bebauungsplans „Am alten Bad“.

1.5.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Bereich des Planungsgebietes ist in diesem als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) und zum Teil als Sondergebiet (SO) und Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Es liegen verzeichnete Grünflächen im Planungsgebiet. Südwestlich und südlich befindet sich ein Sondergebiet, westlich und östlich Mischgebiet. Nördlich grenzt der Leibenger Graben an den Geltungsbereich, darüber liegt ebenso Mischgebiet. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 38. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Stadt Eggenfelden“ für die Flurnummern 516, 510/3, 510/5 (TF), 593/25 und 530/23 (TF), Gemarkung Eggenfelden liegen mit der Darstellung als Gewerbegebiet (GE) bereits grundsätzlich vor, Teilbereiche liegen jedoch im Sondergebiet (SO) und Mischgebiet (MI). Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

1.5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da die maßgeblichen Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Nach § 13a BauGB, der den „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ regelt,

ist die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs nicht erforderlich. Anstelle eines Umweltberichts werden in dieser Begründung die wichtigsten Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und weitere Schutzgüter sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern (Fl. Nr.) 516, 510/3, 510/5 (TF), 593/25 und 530/23 (TF), Gemarkung Eggenfelden schließt eine Fläche von 4669 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Leibenger Graben und Mischgebiet,
- im Westen und Osten Mischgebiet,
- im Süden bzw. Südwesten Sondergebiet.

2.2 Verkehrsanbindung

Die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt im (Süd-)Westen über „Private Verkehrsflächen“ (im Besitz des Vorhabensträgers). Die östliche Erschließung wurde bereits im Rahmen der 34.Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Am alten Bad II“ dinglich mittels Fahrtrechten gesichert, diese wird jedoch nur als Ein- und Ausfahrt für Rettungsfahrzeuge zugelassen. In diesem Bereich soll das Verkehrsaufkommen nicht erhöht werden. Die Rettungsfahrzeuge können grundsätzlich von Süden über die Private Verkehrsfläche einfahren. Die Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr schließen im Südosten und Südwesten an die Straße „Schellenbruckplatz“ an. Durch die „Einbahnregelung“ ist ein Einfahren von größeren Fahrzeugen aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten nicht möglich.

2.3 Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtfeldern so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

Die Nutzung der Sonnenenergie zu Warmwasseraufbereitung, Stromerzeugung, Heizung, usw. werden seitens der Stadt im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Rohstoffen und des Umweltschutzes begrüßt und sollte nach dem derzeitigen Stand

der Technik ausgenutzt werden, eine verbindliche Festsetzung erfolgt jedoch nicht.

2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt angeschlossen, die Leitungen sind bereits vorhanden.

Für Schmutz- und Regenwasser ist in der öffentlichen Straße ein Schmutz- bzw. Regenwasserkanal vorhanden. Es ist geplant das Schmutzwasser über den bestehenden Schmutzwasserkanal (südlich des Planungsgebietes oder den bestehenden Mischwasserkanal östlich des Planungsgebietes) zu entsorgen und der gemeindlichen Kläranlage zuzuleiten.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung der gesamten Dach- und Verkehrsflächen, in Form von Versickerung, liegen keine geeigneten Voraussetzungen vor. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt im Trennsystem über den Regenwasserkanal in der Sudetenstraße im Süden. Eine Drosselung der Abflussmengen ist über geeignete Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück vorzusehen.

Eine Einleitung in den Leibenger Graben erfolgt nicht.

2.5 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung hat im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

2.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt. Sollte eine erhöhte Menge erforderlich werden ist eine Löschwasserzisterne auf dem Grundstück zu errichten.

2.7 Altlasten

Altlasten sind der Stadt Eggenfelden keine bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und bereits erfolgter Eingriffe in Grund und Boden sind diese jedoch nicht auszuschließen.

2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

2.9 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs und der Umgebung (< 4km) befinden sich keine Schutzgebiete. Südlich des Vorhabens verläuft die Rott, östlich das Fließgewässer Mertsee. Hochwasserschutzzonen bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete der Gewässer liegen weiter entfernt. Nächstgelegenes Fließgewässer ist der Leibenger Graben nördlich im Vorhabensbereich.

3. Ziel und Zweck der Planung

Für die Grundstücke mit den Flurstücknummern 510/3 und 516 in der Gemarkung Eggenfelden ist die Errichtung eines Kinderlandes vorgesehen. Um die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, wird der bestehende Bebauungsplan entsprechend angepasst und erweitert. Die Änderung beziehungsweise Erweiterung des Bebauungsplans ist erforderlich, damit das Vorhaben rechtlich zulässig wird und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Mit dieser Planung sollen die aktuell als Parkplatz beziehungsweise ehemals als Bauhof genutzten innerstädtischen Flächen einer nachhaltigen und sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Ziel der Änderung ist es, die Voraussetzungen für das geplante Kinderland zu schaffen und damit das Freizeit- und Erholungsangebot für Familien in Eggenfelden zu stärken. Gleichzeitig wird das Vorhaben in eine städtebaulich verträgliche Ordnung und Dimension eingebettet. Die geplante Halle mit Indoorspielplatz richtet sich an Kinder verschiedener Altersgruppen und profitiert von der zentralen Lage mit guter Verkehrsanbindung, was die Erreichbarkeit deutlich verbessert. Neben Spielbereichen sind auch Gastronomie- und Sanitärbereiche vorgesehen, was die Attraktivität des Angebots für Besucher zusätzlich erhöht.

Die zulässige Nutzung des Plangebiets wird auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Vergnügungsstätten – hier jedoch ausschließlich Indoorspielplätze – beschränkt. Andere Nutzungen sind im Geltungsbereich ausgeschlossen, um eine klare und städtebaulich sinnvolle Nutzung sicherzustellen.

Die 38. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ steht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Vielmehr trägt die Anpassung dazu bei, innerörtliche Flächen effizient zu nutzen, den Flächenverbrauch zu minimieren und das Angebot für Familien und Kinder zu verbessern. Die geplante Nutzung fördert die qualifizierte Innenentwicklung und stärkt die städtebauliche Struktur der Stadt Eggenfelden nachhaltig.

4. Verfahrenswahl | Flächenverbrauch

Der vorliegende Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ausgestaltet. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der städtebaulichen

Innenentwicklung handelt. Dadurch entfällt sowohl die Verpflichtung zur Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs als auch die Erstellung eines Umweltberichts. Dieses Verfahren beschleunigt die Umsetzung des Vorhabens und reduziert den Verwaltungsaufwand, was insbesondere bei Projekten der Innenentwicklung sinnvoll ist, da bereits versiegelte oder vorbelastete Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden und damit der Eingriff in unbebaute Landschaftsräume minimiert wird.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) wird der Schwerpunkt auf die städtebauliche Innenentwicklung gelegt, wodurch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Flächen für Siedlungszwecke vermieden wird. Die Stadt Eggenfelden verfolgt mit der vorliegenden Planung nach § 1 Abs. 5 BauGB konsequent das Ziel einer nachhaltigen und qualifizierten Innenentwicklung, um bestehende innerörtliche Potenziale optimal zu nutzen und den Flächenverbrauch zu begrenzen.

Mit der geplanten Nachnutzung einer bereits vorhandenen innerstädtischen Baufläche leistet die Planung einen aktiven Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Reaktivierung und Umnutzung brachliegender oder vormals betrieblich genutzter Flächen wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von neuen Flächen, insbesondere im Außenbereich, wirkungsvoll vermieden. Dies entspricht dem Ziel, die Innenentwicklung zu stärken und den Flächenverbrauch nachhaltig zu reduzieren. Zudem wird das Stadtbild aufgewertet und bestehende Infrastruktur besser ausgelastet.

5. Städtebauliche Begründung

Im Rahmen der geplanten Maßnahme sollen die bestehenden Gebäude sowie die vorhandenen Verkehrs-, Parkplatz- und Lagerflächen abgebrochen werden, um Platz für die Errichtung eines modernen Kinderlandes mit Indoorspielplatz zu schaffen. Das betreffende Areal ist verkehrstechnisch erschlossen und verfügt über eine direkte Anbindung an den „Schellenbruckplatz“ über private Verkehrsflächen. Diese verkehrliche Anbindung gewährleistet eine unkomplizierte und sichere Erreichbarkeit sowohl für Besucherinnen und Besucher als auch für Liefer- und Rettungsfahrzeuge. Darüber hinaus wird durch die Umnutzung der bisher als Parkplatz beziehungsweise gewerblich genutzten Fläche ein Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt geleistet, da bestehende Flächenressourcen optimal genutzt und Neubauflächen im Außenbereich vermieden werden.

Der Stadtplatz von Eggenfelden befindet sich in einer Entfernung von etwa 750 Metern östlich des geplanten Vorhabens, während der Bahnhof rund 330 Meter nordwestlich liegt. Das Einzugsgebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Familien mit Kindern aus, wodurch ein erheblicher Bedarf an Freizeit- und Betreuungsangeboten für diese Zielgruppe besteht. Südlich des künftigen Kinderlandes sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten angesiedelt, darunter Supermärkte, Drogerien, Kaufhäuser, Bekleidungsgeschäfte und ein Baumarkt. Diese Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Die zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zu wichtigen Versorgungsangeboten tragen maßgeblich zu einer hohen Standortqualität und

Familienfreundlichkeit des Projekts bei. Dadurch können Familien den Besuch des Kinderlandes ideal mit ihren alltäglichen Besorgungen verbinden, was die Attraktivität und Praktikabilität des Angebots zusätzlich erhöht. Diese Integration in das bestehende städtische Umfeld fördert kurze Wege, stärkt die Innenstadt und unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Das Planungsgebiet ist relativ eben mit einem Höhenunterschied von ca. 1m und liegt auf einer Höhe von ca. 403 m.ü. NHN. Derzeit liegt im nördlichen Teil des Planungsgebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet, im südlichen Teil Sondergebiet vor. Es sind ein Gebäude, Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie Gehölze (Fichtenbestand) vorhanden, die überplant werden. Der Geltungsbereich wird als ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zum Schutz der Nachbarschaft mit u.a. Wohnnutzungen und zur Einhaltung des gesetzlichen Lärmschutzes werden die zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Das Vorhaben trägt der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und den bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungen Rechnung.

Die baurechtlichen Abstände zu den Nachbarn werden in allen Bereichen eingehalten. Die Abstandsflächen müssen auf den Grundstücksflächen liegen. Die fußläufige Nähe zum Bahnhof, Stadtzentrum und zu den Einkaufsmärkten und Einzelhandelsbetrieben wird als vorteilhaft für das geplante Kinderland gesehen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Kinderlandes mit Indoorspielplatz. Die erforderlichen Stellplätze werden teilweise südlich des geplanten Gebäudes untergebracht. Weitere für das Vorhaben erforderliche Parkmöglichkeiten bestehen bereits im Bereich Schellenbruckplatz.

6. Festsetzung und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der bereits vorhandenen Prägung vorbehalten bleiben soll. Zum Schutz der Nachbarschaft mit u.a. Wohnnutzungen und zur Einhaltung des gesetzlichen Lärmschutzes werden die zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Im Bebauungsplan werden die zulässigen sowie die unzulässigen Nutzungen aufgeführt. Dies ist im vorliegenden Fall wie folgt vorgesehen:

Zulässig sind:

§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten, hier jedoch ausschließlich nur Indoorspielflächen

Nicht zulässig sind:

§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen,

§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke.

§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Und Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben und Gastronomiebetrieben sind generell unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, hier 0,60 festgesetzt. Die in der BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50% kommt hier aufgrund angewandten Regelungsmethodik und der beengten Grundstücksverhältnisse bzw. Grundstückszuschnittes sowie den erforderlichen Erschließungsflächen nicht zur Anwendung. Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf im vorliegenden Fall durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege)) bis zu einer maximalen GRZ von 0,95 überschritten werden, wobei einschränkend dazu Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage (außerhalb der Baufenster) auf max. 50qm bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches begrenzt wird. Diese zulässige Überschreitung führt zu einer Überschreitung der nach § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte. Dieser Versiegelungsgrad ist dennoch typisch für diesen Bereich. Das Grundstück ist aktuell zu ca. 54% überbaut. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Grundstücke mit ähnlicher Versiegelung. Durch verschiedene Maßnahmen wie z.B. nach Möglichkeit Verwendung wasserdurchlässiger Beläge können die Auswirkungen durch die Versiegelung minimiert werden. Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen zur Überschreitung der GRZ-Orientierungswerte gegeben sind und im Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Zulässige Wandhöhen / Firsthöhe

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf einen fix definierten Höhenbezugspunkt hier 403,50 m ü.N.N. (über Normal Null) zu messen. Die geplante traufseitige Wandhöhe ist bis maximal 7,00 m, die Firsthöhe bis max. 9,00 m zulässig.

Die Umgebungsbebauung im Sondergebiet südlich besteht aus Gebäuden mit Wand- bzw. Firsthöhen von bis zu 9,50 m.

Der gewählte Höhenbezugspunkt entspricht in etwa der geplanten Geländehöhe am Gebäude und orientiert sich an den vorhandenen Anschlusshöhen. Von diesem Punkt wird die traufseitige Wandhöhe gemessen. Ergänzend zur Wandhöhe wurde eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die festgesetzten Firsthöhen bleiben aufgrund der dadurch bedingt geringeren Dachneigungen hinter den Firsthöhen der auf dem Grundstück und in der Umgebung vorhandenen Gebäude zurück.

Das geplante Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen wird mit einer maximalen Wandhöhe von 9,00m festgesetzt.

Die Außenwandhöhe wird bei Hauptgebäuden vom festgesetzten Höhenknotenbezugspunkt, bei Nebengebäuden vom künftigen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Bei Flachdächern oder Fassaden mit Attika ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante die Oberkante der Attika. Bei Pultdächern gilt die obere Wandhöhe als Firsthöhe.

Es können durch die getroffenen Festsetzungen (je nach Geländegestaltung, beispielsweise bei Abgrabungen) größere, sichtbare, Wandhöhen entstehen, wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen bzw. durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse wiederum begrenzt wird. Die zulässige überbaubare Grundfläche orientiert sich am vorhandenen Bestand der umgebenden Bebauung und begrenzt die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage. Um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren und auch eine gewisse Flexibilität bei noch nicht verortbaren Nebengebäuden einzuräumen, wurden kleinere freistehende Nebengebäude wie z.B. Müllhäuschen außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Diese können frei wählbar auf dem Grundstück platziert werden und sind jedoch in der Gesamtfläche auf 50qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt.

Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind u.a. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, Erschließungswege und Entwässerungseinrichtungen zulässig, jedoch nicht in privaten Grünflächen.

Die offenen Stellplätze sind über die festgesetzten Flächen hinaus frei wählbar. Im Bebauungsplan sind Wandhöhen festgesetzt.

Die Geltung des Art. 6 BayBO wurde ergänzend angeordnet. Durch die Einhaltung der nach Art. 6 BayBO geforderten Abstände kommt es planungsrechtlich zu keiner wesentlichen Änderung bzw. einhergehenden Verminderung der Belichtung. Gesunde Wohn- bzw. Belichtungsverhältnisse sind damit gewahrt.

Auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur wird durch diese Nachverdichtung die Innenentwicklung konsequent fortgesetzt und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung und Flächenversiegelung entgegengewirkt. Durch die Aufnahme von Grundflächen und Höhenentwicklung der umgebenden Gebäudestrukturen fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein, die Wandhöhen orientieren sich an den zugelassenen Wandhöhen der Gebäude im Sondergebiet südlich des Vorhabens. Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird im Hinblick auf die gegebenen Abstände zu den nächstsituierten Gebäuden nicht erheblich beeinträchtigt und bietet noch ausreichend Fläche für notwendige Nebenanlagen. Städtebaulich ist die sinnvolle Nachnutzung des Grundstückes mit einer Nachverdichtung durch ein Kinderland mit Indoorspielplatz gewünscht. Um diesem gewünschten Ziel Rechnung zu tragen wurde der Bebauungsplan zum 38. Mal geändert. Die Planung schafft die Voraussetzung für eine sinnvolle Nachverdichtung für eine Indoor-Freizeiteinrichtung für Familien in dieser gut angebundenen Innenbereichslage. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist dabei nicht höher als die südlich bestehende und nördlich zulässige (BPL Am alten Bad) Umgebungsbebauung, womit ein Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur gegeben ist.

Mit der Umstrukturierung / Nachnutzung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen wird weiterhin den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen.

6.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet nur Pultdächer bis max. 10° und Flachdächer zugelassen. Je nach gewählter Wandhöhe kann ein volles Ausschöpfen der Dachneigung durch die zusätzlich festgesetzte Firsthöhe eingeschränkt sein. Auf Flachdächern ist eine Begrünung von mindestens 50% der Fläche vorzusehen. Es sind gekieste Flächen oder extensive Dachbegrünung zulässig.

Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches, auf Flachdächern auch aufgeständert zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, eine moderne und bereits in der Umgebung vorhandene Bauform und Ortsgestaltung zu ermöglichen und jedoch auch die Vorteile von Flachdächern (geringere nachbarliche Beeinträchtigungen) und die Nutzung solarer Energie zu ermöglichen.

6.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist verkehrlich über Private Verkehrsflächen an die Ortsstraße „Schellenbruckplatz“ angebunden bzw. fußläufig auch vom Zentrum aus erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Kinderlandes erfolgt von Südwesten. Im Südosten ist keine Ein- oder Ausfahrt zulässig. Die Nutzung der Anschlussmöglichkeit im Osten ist nur für Rettungsfahrzeuge zulässig. Die Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr schließen im Südosten und Südwesten an die Straße „Schellenbruckplatz“ an.

Öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Es ist auf den privaten Grundstücksflächen eine geeignete Fläche für das Abstellen der Abfallbehälter

vorzusehen. Die Abfallbehälter werden am Abfuhrtag am Schellenbruckplatz/Sudetenstraße aufgestellt.

6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze für PKW für die vorliegende Planung werden südlich des geplanten Gebäudes und im Bereich des Schellenbruckplatzes untergebracht.

Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage sind außer in den Grünflächen in allen Teilbereichen zulässig, wobei deren Gesamtgrundfläche auf 50qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt wurde. Garagengebäude oder Carports sind nicht erforderlich.

6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden, dort nicht definierte Nutzungen richten sich nach dem Schlüssel der GaStellV.

Die Stellplätze können als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden für das Vorhaben oberirdisch, teilweise südlich des geplanten Gebäudes untergebracht. Es liegen zudem bereits bestehende Parkplätze im Bereich Schellenbruckplatz vor.

6.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Bestand:

Im Planungsgebiet befinden sich ein Gebäude, Verkehrs- und Parkplatzflächen, gekieste Flächen und Gehölze (reiner Fichtenbestand). Nördlich des Geltungsbereichs außerhalb verläuft der Leibenger Graben mit begleitenden Gehölzen und gewässerbegleitenden Grünstrukturen. Amtlich kartierte Biotope fehlen im Planungsgebiet und der näheren Umgebung völlig. Außerhalb des beplanten Bereichs liegen stark versiegelte Bereiche im Süden bzw. Südwesten (Sondergebiete mit Märkten, Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden) sowie bebaute, weniger stark versiegelte Nutzungen mit Grünflächen im Norden, Westen und Osten (Mischgebiet). Grünflächen liegen in der Umgebung, insbesondere in Richtung Süden, nur in geringem Umfang vor.

Planung:

Da im Bebauungsplan keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden, beschränken sich die grünordnerischen Maßnahmen auf die privaten Grün- bzw.

Freiflächen. Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung des geplanten Gebäudes und der Flächennutzungen in die Situation und Umgebung ergeben. Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung sicherzustellen und Auswirkungen auf die Schutzgüter zu reduzieren. Innerhalb der Grundstücke soll eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs wird damit soweit wie möglich erhalten bzw. wiederhergestellt. Als weitere Minimierungsmaßnahmen aufgrund der starken Versiegelung sind u.a. die Dachbegrünung auf mindestens 50% der Fläche und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zu nennen. Der Bereich des Leibenger Bachs soll als naturnahe Fläche erhalten bzw. gestaltet werden.

7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG verursacht wird und/oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes beeinträchtigt wird.

Bereits bebaute und versiegelte Bereiche bleiben unberücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind bisher bestehende Gehölze (Fichtenbestand) betroffen. Eingriffe v.a. in den Boden sind in diesen Bereichen bereits erfolgt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist daher und auch aufgrund der Verfahrenswahl (beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauBG) nicht durchzuführen. Durch die baulichen Maßnahmen wird die Eingriffsschwere nicht wesentlich verändert, es entsteht kein Ausgleichsbedarf, welcher kompensiert werden muss. Eine gesonderte Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

8. Spezieller Artenschutz

Nach erfolgter Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Das Planungsgebiet besteht aus asphaltierten oder gekiesten Flächen, im Westen auch mit Gehölzen (Fichten) bewachsen und einem bestehenden Gebäude. Es liegen keine nennenswerten Grünflächen und keine potenziellen Quartierbäume, d.h. Bäume ohne als Quartier geeignete Baumhöhlen oder Rindenspalten, im Planungsgebiet vor.

Die Auswertung der Artenschutzkartierung ergab nur wenige Hinweise auf Vorkommen wertgebender Arten in der Umgebung. Diese liegen außerhalb, mehr als 250m entfernt

vom Planungsbereich und weisen zum Großteil andere Lebensraumtypen als den vorliegenden auf. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt. Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft im Siedlungsgebiet, angrenzend an das Gewerbe- und Industriegebiet von Eggenfelden mit Gehölzen, Bach und zahlreichen Gebäuden ist eine mögliche Nutzung des Planungsbereichs von Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen sowie Dachbegrünung im Zuge der Neugestaltung bzw. Anlage der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Rodungen erfolgten aufgrund des Vogelschutzes außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

Durch Festsetzungen erfolgen weitere Maßnahmen zum Schutz und Minimierung für Flora und Fauna (siehe Planteil Bebauungsplan). Durch das geplante Vorhaben werden unter Einhaltung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

9. Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen im Geltungsbereich sowie im nahen Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler vor. In nordwestlicher Richtung liegen, mehr als 250 m entfernt, ein Gasthaus sowie ein Bahnhofsgebäude, in nordöstlicher Richtung ein Wohnhaus etwa 140m entfernt, welche als Baudenkmäler verzeichnet sind. Im Bereich des genannten Wohnhauses ist auch ein Bodendenkmal dargestellt. Zahlreiche, weitere Bau- und Bodendenkmäler liegen im Stadtzentrum und Umfeld, weiter vom Vorhaben entfernt.

Es bestehen durch Lage und bestehende Strukturen (Bebauungen, Gehölze) keine zu berücksichtigenden Sichtbeziehungen aufgrund des vorliegenden Vorhabens.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

10. Immissionsschutz

Die vorliegende Planung überplant ein Gebiet mit derzeit ruhender Nutzung zuvor Gewerbegebiet mit betriebseigenem Bauhof mit Lagerhalle. In der Umgebung befinden sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen im Bereich des Sondergebiets im Süden, aber auch Gebäude mit Wohnnutzung im angrenzenden Mischgebiet.

An das Planungsgebiet grenzt im Osten die Ortsstraße „Am alten Bad“. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Gebäude mit (zum Teil) gewerblicher Nutzung und zugehörige Parkplätze. Südlich des Vorhabens, etwa 100m entfernt, verläuft die Straße „Schellenbruckplatz“, nördlich ca. 140m entfernt die Landshuter Straße. Die Bahngleise liegen nördlich etwa 250m vom Vorhaben entfernt.

Von den genannten Nutzungen, Straßen, Parkplätzen und Bahnanlagen gehen entsprechende Lärmemissionen aus. Auch durch die Zentrumsnähe und die Lage am Gewerbe- und Industriegebiet sowie angrenzend zum Mischgebiet ist die Verkehrsbelastung erhöht. Durch die Planung ist von einer Zunahme des Verkehrs im Bereich des geplanten Kinderlandes auszugehen. Sowohl durch die Erhöhung der Besucher- als auch der Beschäftigtenanzahl im Bereich des Vorhabens als auch den mit dem Vorhaben verbundenen Liefer- und Entsorgungsverkehr steigen das Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Lärmbelastungen an, jedoch im bereits vorbelasteten Raum und in moderatem Rahmen. Die zulässigen Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet beschränkten sich auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und für Vergnügungsstätten, hier jedoch ausschließlich nur Indoorspielflächen.

Da von den geplanten Nutzungen Emissionen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind, wurde mit der 38. Änderung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung). Der Schallgutachter hat alle maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld des Geltungsbereichs der 38. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ untersucht.

Um die schalltechnische Verträglichkeit einer gewerblichen und (bestehenden) Sondergebietsnutzung mit den Anforderungen des Schallschutzes an den Immissionsorten (mit unterschiedlichem Schutzniveau) vereinbaren zu können, sind die zulässigen Schallemissionen im gesamten Geltungsbereich der 38. Bebauungsplanänderung festzulegen. Es wurden seitens des Schallgutachters Emissionskontingente und richtungsabhängige Zusatzkontingente nach DIN 45691 errechnet, die in der Planzeichnung als Gliederung des Plangebiets nach § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wurden. Diese Geräuschkontingentierung baut im Wesentlichen auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zur 22. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ auf.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung sind die zu kontingentierenden Gewerbe- und Sondergebietsflächen (innerhalb des Geltungsbereiches) so zu gliedern, dass (im

Sinne des Schallschutzes) mindestens eine für einen nach typisierender Betrachtung üblichen Gewerbebetrieb nutzbare Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche entsteht bzw. erhalten bleibt.

Vorliegend sind die Schallemissionskontingente im Geltungsbereich, gegebenenfalls unter Berücksichtigung zusätzlicher baulicher Maßnahmen oder Anordnung von Betriebsteilen in der wesentlichen, derzeit noch unbebauten Teilfläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ausreichend hoch, um dieser Forderung innerhalb des Plangebietes (sogenannte interne Gliederung) zu entsprechen.

In der Rechtsprechung bestehen bisher keine verbindlichen Lärmemissionswerte, ab denen ein nach typisierender Betrachtungsweise üblicher Gewerbebetrieb nicht mehr angesiedelt werden kann. Es werden nach Rechtsprechung des BVerWG vom 29.6.2021 keine Emissionskontingente verlangt, die so hoch sind, dass sie für jeden denkbaren Gewerbebetrieb ausreichen, der gerade noch in einem Gewerbe- oder Sondergebiet zulässig erscheinen mag. Andererseits ist es noch nicht endgültig entschieden, ob Richtungssektoren dazu beitragen können, die Anforderungen des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO zu erfüllen.

11. Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca.	4669 qm
<u>davon Bauland</u>	ca.	4469 qm
<u>davon Fläche mit Pflanzbindung</u>	ca.	200 qm

.....
Erster Bürgermeister
Martin Biber


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