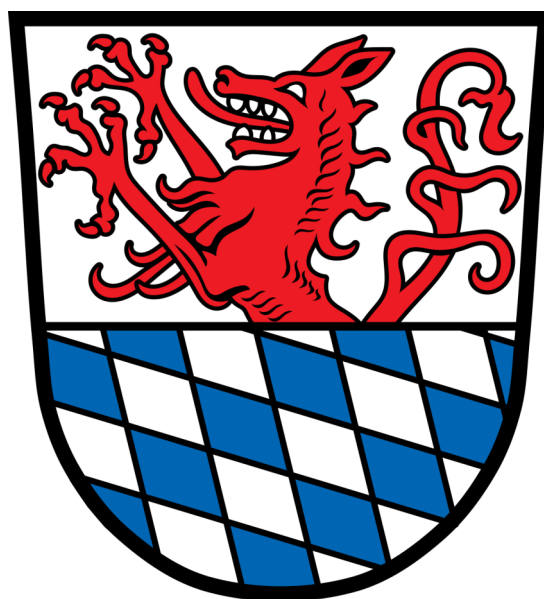


BEGRÜNDUNG

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GERN-EBENFELD ERWEITERUNG" - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN
LANDKREIS ROTTAL-INN
REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



Eggenfelden,
29.07.2025

Geändert:

Architekt

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

Stadt Eggenfelden

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GERN-EBENFELD ERWEITERUNG“

- beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 304, Gemarkung Gern, und umfasst zugleich einen Teilbereich des Bebauungsplans „Gern-Ebenfeld Erweiterung“. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Fläche von ca. 4.230 m².

1.2 Beschreibung des Gebietes

Das Gebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums von Eggenfelden in der Hofmark Gern. Es wird im Norden, Süden und Osten durch den Grafenweg und im Westen durch bestehende Bebauung begrenzt. Im weiteren Umfeld befindet sich das Schloss Gern, die Rottgauhalle mit der angegliederten großen Park- und Volksfestfläche, der sogenannte „Weinstadt“ sowie bestehende Einfamilienhausbebauung im Süden.

Es handelt sich um ein überwiegend unbebautes, jedoch erschlossenes Gebiet, das im Sinne einer maßvollen Innenentwicklung nachverdichtet und gestalterisch überarbeitet werden soll.

1.3 Topographie

Das Gelände ist nur leicht geneigt, größere Geländebewegungen sind nicht notwendig. Um eine übermäßige Veränderung des Geländes zu vermeiden, wird festgesetzt, dass in einem mindestens 0,5 Meter breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen grundsätzlich keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes) sind.

2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Planung steht im Einklang mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023, Stand 1. Juni 2023).

Nach Ziel 3.1.1 ist die Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung und Nutzung bestehender Siedlungsflächen vorrangig umzusetzen. Das Vorhaben folgt dieser Vorgabe, weil eine maßvolle Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb eines bestehenden Allgemeines Wohngebietes ohne Nutzung des Außenbereiches erfolgt. Ziel 3.1.2 betont die Wichtigkeit kompakter Siedlungsstrukturen mit guter Erschließung und wohnortnaher Versorgung. Die Planung verbessert die fußläufige Verbindung zwischen Georgiweg und Grafenweg und nutzt vorhandene Infrastruktur effizient. Die Einbindung von ökologischen Maßnahmen – etwa Dachbegrünung, Regenwasserversickerung oder Schottergartenverbot – entspricht den allgemeinen Leitprinzipien des LEP zur nachhaltigen und klimafunktionalen Raumentwicklung (Leitbild). Insgesamt leistet die 7. Änderung einen Beitrag zur Umsetzung der übergeordneten Raumordnungsvorgaben des LEP 2023 mit Fokus auf nachhaltige Innenentwicklung, Flächensparsamkeit und Klimaanpassung.

2.2 Regionalplan Region 13 (Landshut)

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Planungsregion 13 (Landshut), insbesondere mit dem Ziel B II 1 zur Siedlungsentwicklung sowie dem Grundsatz G II 1.2 zur Innenentwicklung.

Der Regionalplan sieht vor, dass neue Siedlungsflächen überwiegend durch Nachverdichtung oder Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen entwickelt werden sollen. Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gern-Ebenfeld Erweiterung“ setzt dieses Ziel durch die Umnutzung von bestehenden, ungenutzten Vorbehaltsflächen zu Wohnbauflächen um. Die Bebauungsplanänderung betrifft ausschließlich bereits rechtsverbindlich überplante Flächen. Es erfolgt keine Ausweitung in den Freiraum, sondern eine Optimierung der Bebauungsstruktur im Bestand, was im Sinne des Regionalplans als bevorzugte Form der Siedlungsentwicklung anzusehen ist.

2.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Sonstiges Sondergebiet SO“ dargestellt. Im derzeit gültigen Bebauungsplan wird dies als „Vorbehaltsfläche zur Nutzung als Messe-Ausstellungs- und Sportgelände“ konkretisiert.

Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend redaktionell anzupassen.

3. Planungsanlass

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans wurde am 25.03.2025 vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eggenfelden gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.04.2025.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung dient einer städtebaulichen Optimierung des bestehenden Bebauungsplans. Anlass ist die Notwendigkeit, die bauliche Ausnutzung an aktuelle Anforderungen des Wohnungsmarktes anzupassen, gestalterische Festsetzungen zu konkretisieren und ökologische Aspekte (z. B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Flächen) stärker zu berücksichtigen. Ziel ist es, ein qualitativ hochwertiges, funktional geordnetes Wohnquartier mit nachhaltigen Gestaltungsmerkmalen zu sichern.

4. Inhalt des Bebauungsplans und städtebauliche Auswirkungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gern-Ebenfeld Erweiterung“ verfolgt das Ziel, ein funktionsgemischtes, quartiersverträgliches und durchgrüntes Wohngebiet weiterzuentwickeln. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die bauliche Nachverdichtung im westlichen Teil des Plangebiets sowie die differenzierte funktionale Entwicklung im östlichen Bereich (Planbereich A).

Planbereich A – funktionale Übergangszone mit gemischter Nutzung

Der Planbereich A, der im östlichen Randbereich des Plangebiets liegt, nimmt eine städtebaulich vermittelnde Funktion ein: Er bildet die Nahtstelle zwischen Wohnnutzung und angrenzender Infrastruktur (z. B. Erschließungsstraßen, gewerbliche Nutzung).

Aufgrund seiner relativ großzügigen Grundstücksstruktur, der guten verkehrlichen Anbindung und der geringeren Störanfälligkeit durch Nachbarn eignet sich dieser Bereich für eine etwas dichtere Bebauung (GRZ 0,6, GFZ 1,2, III Vollgeschoss) sowie für nicht störende gewerbliche Nutzungen. Durch diese Ausgestaltung kann Planbereich A als funktionale Pufferzone zwischen Wohngebiet und angrenzenden heterogenen Nutzungen (Schloss, Rottgauhalle mit Parkflächen) dienen – ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Die zulässige bauliche Dichte und Geschossigkeit erlaubt hier eine stärkere bauliche Akzentuierung (z. B. durch Mehrfamilienhäuser oder Haus-in-Haus-Konzepte), was zur sozialen und funktionalen Vielfalt im Quartier beiträgt. Gleichzeitig gewährleisten gestalterische und

grünordnerische Vorgaben (Dachformen, Begrünung, Stellplatzgestaltung) eine Integration in das Siedlungsbild.

Planbereiche B und C – maßvolle Nachverdichtung mit kleinteiliger Wohnstruktur

In den östlich gelegenen Planbereichen B und C erfolgt eine gezielte städtebauliche Nachverdichtung. Durch eine GFZ von 1,2 bei maximal zwei Vollgeschossen wird die bestehende Bebauungsstruktur verdichtet, ohne die Maßstäblichkeit zu verlassen. Das Konzept orientiert sich hier an einer kleinteiligen, familiengerechten Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser), die durch verbindliche Festsetzungen zur Bauweise, Dachform und Begrünung gestalterisch eingebunden wird.

Ein wesentliches städtebauliches Element stellt zudem der geschosshohe Durchgang im Planbereich A dar, der eine fußläufige Verbindung zwischen den Planbereichen B und C in Richtung Schloss Gern ermöglicht. Außerdem wird durch die diagonale Teilung der Planbereiche B und C eine Verlängerung des Georgiweges in Richtung Allee geschaffen.

Dies schafft eine neue Querachse im Quartier, verbessert die Erreichbarkeit für Fußgänger und stärkt die Durchlässigkeit und Vernetzung innerhalb des Wohngebiets.

Gesamtkonzept

Die geplante Gliederung in drei funktional differenzierte Bereiche ermöglicht eine bedarfsgerechte Entwicklung mit hoher räumlicher Qualität:

- Planbereich A nimmt die Rolle eines urbanen Übergangsraums mit Nutzungsvielfalt und stärkerer baulicher Präsenz ein,
- während B und C die Wohnfunktion in ruhigerer, durchgrünter Form sichern. So entsteht ein nachhaltiges, integriertes Wohnquartier, das unterschiedlichen Anforderungen an Wohnen, Arbeiten, Aufenthaltsqualität und Umweltgerechtigkeit gerecht wird.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird der überwiegenden Wohnnutzung Rechnung getragen. In Planbereich A sind ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Dies ermöglicht eine Mischung mit kleinteiligen gewerblichen Nutzungen (z. B. freiberufliche Büros), ohne das Wohnumfeld zu beeinträchtigen. In den Planbereichen B und C werden aus städtebaulichen Gründen keine Ausnahmen zugelassen, um einen klaren Wohncharakter zu sichern.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt differenziert:

- In Planbereich A: GRZ 0,6, GFZ 1,2, max. 3 Vollgeschosse (III), Wandhöhe 9,50 m
- In Planbereichen B und C: GRZ 0,4, GFZ 1,2, max. 2 Vollgeschosse (II), Wandhöhe 7,00 m

Die höhere Ausnutzung im Bereich A entspricht der städtebaulichen Funktion als Randbereich mit größerem Entwicklungspotenzial. Für B und C wird mit der niedrigeren GRZ und geringeren Gebäudehöhe eine maßvolle Bebauung gesichert, die sich in die kleinteilige Umgebung einfügt. Die Beschränkung der Wandhöhe verhindert überhöhte Gebäudevolumina und sichert die Einhaltung angemessener Abstandsflächen.

4.3 Erschließung/ Grünordnung

Die Erschließung erfolgt über den Grafenweg im Norden, wo auch Stellplätze außerhalb der Baugrenzen untergebracht werden können. Um zu verhindern, dass Zufahrten über die südlich gelegene Allee erfolgen, wurde ein privater Grünstreifen festgesetzt, der nicht durch Zufahrten zum Grundstück unterbrochen werden darf.

Die Begrünungsvorgaben zielen auf eine klimaresiliente Gestaltung ab:

- Je 250 m² nicht überbaute Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Flachdächer sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen (mind. 8 cm Substrat), um das Mikroklima zu verbessern und das Niederschlagswasser zu puffern.

Zudem sind Schottergärten untersagt.

Die Alleebäume im Süden und Osten befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

4.4 Abstandsflächen

Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO. Der reduzierte Mindestabstand nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Damit können Grundstücke effizienter genutzt werden, ohne die Belichtung und Belüftung benachbarter Gebäude zu beeinträchtigen.

5. Hinweise

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Pflicht zur Speicherung von Regenwasser in Zisternen unterstützt die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück und trägt zur Reduzierung von Abflussmengen bei Starkregenereignissen bei.

Die Möglichkeit einer gedrosselten Einleitung in den öffentlichen Kanal berücksichtigt zugleich die hydraulischen Kapazitäten des Netzes und stellt sicher, dass bei nicht versickerungsfähigen Böden kein Rückstau entsteht.

5.2 Grundwasser

Da keine belastbaren Informationen zu den Grundwasserständen vorliegen, ist es erforderlich, dass Bauherren diese – etwa bei geplanten Unterkellerungen – eigenverantwortlich ermitteln, um Risiken für das Bauwerk (z. B. durch drückendes Wasser) sowie Beeinträchtigungen des Grundwassers frühzeitig zu erkennen. Bei Eingriffen in das Grundwasser sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich, um Schutzgüter wie das Grundwasser oder angrenzende Biotope zu sichern.

5.3 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden enthält wertvolle Nährstoffe und Bodenorganismen und ist daher eine begrenzte Ressource im Naturhaushalt. Die Anforderung zur Separierung und Begrünung der Humusmieten dient dem Ziel, diesen fruchtbaren Bodenanteil für die Wiederverwendung bei der Gartengestaltung zu erhalten und Bodenverluste bzw. Verdichtung während der Bauphase zu vermeiden.

5.4 Schutz der heimischen Insekten

Lichtverschmutzung stellt eine nachgewiesene Gefährdung für zahlreiche Insektenarten dar. Durch die gezielte Empfehlung insektenfreundlicher Beleuchtung – wie warmweiße, UV-freie LEDs mit gerichtetem Lichtkegel – wird dem Rückgang der Artenvielfalt entgegengewirkt. Dies entspricht auch dem bundesweiten Bestreben, Biodiversität im Siedlungsraum zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

5.5 Maßnahmen während der Bauausführung

Die Errichtung von Gebäuden kann temporär zu erhöhten Schadstoffemissionen und Stoffeinträgen in Boden und Wasser führen. Um Bodenverunreinigungen und negative Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind baubegleitende Vorsorgemaßnahmen erforderlich (z. B. dichte Lagerflächen für Treibstoffe, Einsatz schadstoffarmer Materialien). Sie entsprechen den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zum vorsorgenden Umweltschutz.

5.6 Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas

Die gesicherte Anbindung an die bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet die technische Infrastruktur für Wohnen und Arbeiten. Die Nutzung vorhandener Leitungsnetze minimiert Erschließungskosten und ist im Sinne der ressourcenschonenden Innenentwicklung zu bevorzugen.

5.7 Denkmalschutz

Auch wenn derzeit keine archäologischen Funde bekannt sind, ist das Gebiet aufgrund der Nähe zum Schloss und zur Hofmark Gern nicht per se frei von Bodendenkmälern. Der Hinweis dient der rechtssicheren Umsetzung des Bebauungsplans im Fall unerwarteter Funde. Die Anzeigepflicht nach Art. 8 DSchG schützt kulturelles Erbe, ohne die Bautätigkeit pauschal zu behindern, und ermöglicht ggf. eine archäologische Dokumentation.

5.8 Hochwasserschutz

Obwohl das Gebiet nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsbereich liegt, ist angesichts zunehmender Extremwetterereignisse und Starkregen eine vorsorgende Betrachtung angezeigt. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen zur Gelände- und Oberflächengestaltung kann die Gefahr von Vernässung, Rückstau oder Überflutung deutlich reduziert werden. Die Empfehlung einer Elementarschadenversicherung bietet privaten Bauherren zusätzlich eine Möglichkeit zur Risikovorsorge.

5.9 Pflanzungen im Leitungsbereich

Die Einhaltung von Pflanzabständen zu unterirdischen Leitungen dient der langfristigen Funktionsfähigkeit von Entwässerungs- und Versorgungsinfrastruktur. Die Sicherung eines ausreichenden Wurzelraums stellt zugleich das Wachstum und die Standfestigkeit der neu gepflanzten Bäume sicher. Das Merkblatt der FGSV ist als fachlich anerkannter Standard in diesem Zusammenhang zu beachten.

5.10 Leitungen im Geltungsbereich

Die ggf. notwendige Verlegung der öffentlichen Wasserleitung im Plangebiet ist erforderlich, um Konflikte mit zukünftiger Bebauung zu vermeiden und Zugänglichkeit für Wartung und Reparatur dauerhaft zu sichern. Die Abstimmung mit den Stadtwerken ist eine Voraussetzung für die Baugenehmigung und ermöglicht eine frühzeitige technische Koordination.

6. Zusammenfassung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, eine funktionale hochwertige Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Begrünung wird ein nachhaltiges, städtebaulich integriertes Quartier geschaffen.

7. Verfahren

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es liegt ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vor. Die zulässige Grundfläche bleibt unter 20.000 m², Umweltbelange sind ausreichend berücksichtigt.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

9. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.