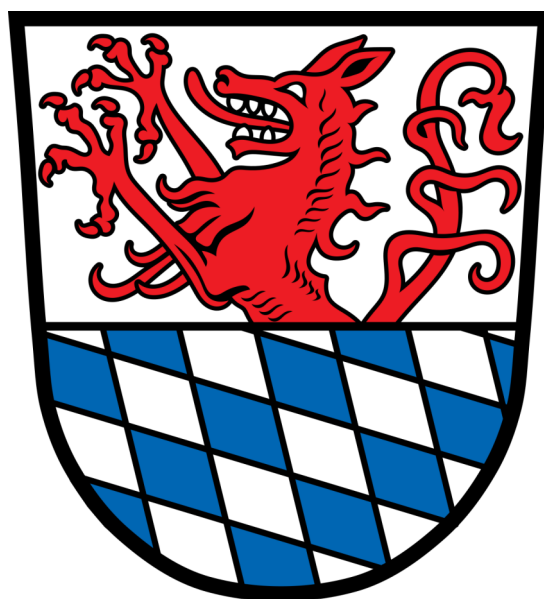


BEGRÜNDUNG

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:
16.06.2026

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 „Weinstadl“ 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 Wohngebietes ohne Nutzung des Außenbereiches erfolgt.

Ziel 3.1.2 betont die Wichtigkeit kompakter Siedlungsstrukturen mit guter Erschließung und wohnortnaher Versorgung. Die Planung 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 urbanen Gebieten und 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.

2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eggenfelden stellt den Änderungsbereich derzeit als Sonstiges Sondergebiet dar. Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Gern-Ebenfeld Erweiterung“ wurde diese Darstellung als Vorbehaltsfläche für Messe-, Ausstellungs- und Sportnutzungen konkretisiert.

Mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans wird die Fläche einer geänderten städtebaulichen Nutzung zugeführt. Entsprechend den aktuellen Entwicklungszielen der Stadt werden Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO sowie ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geordnete städtebauliche Entwicklung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird eine bereits erschlossene und bislang ungenutzte Innenbereichsfläche einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Nutzung zugeführt. Die Planung entspricht damit den Zielen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und der Stärkung der Innenentwicklung.

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

Anlass der Planung ist die städtebauliche Neuordnung einer bislang als Vorbehaltsfläche für Messe-, Ausstellungs- und Sportnutzungen vorgesehenen Fläche. Ziel ist die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers mit urbanen Nutzungen sowie ergänzenden Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der besonderen Lage zwischen der Hofmark Gern, den Veranstaltungsflächen im Umfeld der Rottgauhalle und den angrenzenden Wohngebieten.

4. Inhalt des Bebauungsplans und städtebauliche Auswirkungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die bislang unbebaute Fläche einer geordneten Nachnutzung zuzuführen und gleichzeitig einen funktionalen Übergang zwischen den bestehenden Wohngebieten und der Veranstaltungs- und Freiflächen im Umfeld der Hofmark Gern zu schaffen.

Planbereich A – Urbanes Gebiet

Der östliche Teil des Plangebiets wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Aufgrund seiner Lage am Grafenweg sowie der Nähe zu den Veranstaltungs- und Freiflächen im Umfeld der Hofmark Gern eignet sich dieser Bereich besonders für gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Zur Stärkung dieser Funktion werden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,6 sowie drei zulässigen Vollgeschossen ermöglicht eine angemessene bauliche Dichte und unterstützt eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche.

Um die abschirmende Funktion des Planbereichs A zum Planungsumfeld zu gewährleisten, wurde hier nicht nur eine Baulinie, sondern auch eine zwingend einzuhaltende Wandhöhe festgesetzt.

Planbereich B – Urbanes Gebiet

Der mittlere Bereich wird ebenfalls als Urbanes Gebiet festgesetzt. Mit einer geringeren baulichen Dichte (GRZ 0,4; GFZ 1,2; II Vollgeschosse) bildet dieser Bereich den Übergang zwischen den stärker verdichteten Nutzungen des Planbereichs A und den westlich anschließenden Wohnnutzungen.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Einbindung größerer Baukörper wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch Fassadensprünge zu gliedern.

Planbereich C – Allgemeines Wohngebiet

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier soll eine ruhige und qualitätsvolle Wohnnutzung gesichert werden. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachgestaltung und Begrünung gewährleisten eine verträgliche Einbindung in die bestehende Wohnbebauung.

Insgesamt entsteht ein gegliedertes Quartier mit abgestufter Nutzungsintensität und hoher städtebaulicher Qualität.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen differenziert festgesetzt.

Für die Planbereiche A und B wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen der Unterbringung von Wohnen sowie der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen. Aufgrund der besonderen Funktion des Planbereichs A als gewerblich geprägter Quartiersbaustein und der Nähe zur Rottgauhalle werden dort Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Für den Planbereich C wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird der bestehenden und künftig vorgesehenen Wohnnutzung Rechnung getragen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, um den Wohngebietscharakter dauerhaft zu sichern.

Die gewählte Gebietsabstufung gewährleistet eine verträgliche Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen und schafft zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Innenentwicklung.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt differenziert:

- im Planbereich A: GRZ 0,6, GFZ 1,6, max. 3 Vollgeschosse (III), Wandhöhe 9,50 m
- im Planbereich B: GRZ 0,4, GFZ 1,2, max. 2 Vollgeschosse (II), Wandhöhe 7,00 m
- im Planbereich 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 die Planbereiche B und C wird mit der niedrigeren GRZ und GFZ sowie einer geringeren Gebäudehöhe eine maßvolle Bebauung gesichert, die sich in die Umgebung einfügt. Die Beschränkung der Wandhöhe verhindert überhöhte Gebäudevolumina und sichert die Einhaltung angemessener Abstandsflächen.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen in den einzelnen Planbereichen differenziert festgesetzt.

Für den Planbereich B wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung größerer zusammenhängender Baukörper, die für die vorgesehene Nutzung im Urbanen Gebiet erforderlich sein können. Die Beschränkung der offenen Bauweise auf Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m würde die städtebaulich gewünschte Entwicklung unnötig einschränken.

Zur Sicherung eines verträglichen Orts- und Straßenbildes wird festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch Fassadensprünge zu gliedern sind. Hierdurch werden lange Fassaden optisch gegliedert und eine angemessene Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet.

Für die Planbereiche A und C gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese entspricht dem angestrebten Nutzungs- und Bebauungscharakter der jeweiligen Gebiete und gewährleistet eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit ausreichenden Belichtungs-, Belüftungs- und Freiraumverhältnissen.

4.5 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 Alleeebäume im Süden und Osten befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der östlichen Grundstücksgrenze bleiben erhalten und sind während der Bauausführung zu schützen. Hierdurch werden bestehende Habitatstrukturen gesichert und Beeinträchtigungen geschützter Arten vermieden.

4.6 Abstandsflächen

Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

5. Sonstige Festsetzungen und 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 Maßnahmen zum Artenschutz – Gehölzschutz

Zum Schutz der angrenzenden Alleeebäume sind gem. aktueller Richtlinien zum Schutz von Gehölzen auf Baustellen (R SBB) und DIN 18920, u. A. durch einen ortsfesten Zaun im Bereich der Kronentraufe (entspricht der Flurgrenze im Osten) ausreichend zu schützen. Im Wurzelbereich dürfen keine Materiallager o. ä. errichtet werden.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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).

5.6 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.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 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.

5.10 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.

5.11 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 funktional hochwertige Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Begrünung wird ein nachhaltiges, städtebaulich integriertes Quartier geschaffen.

7. Verfahren

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet. Daher erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

8. Naturschutzrechtliche Belange und Artenschutz

Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) weiterhin zu beachten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es insbesondere verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, zu verletzen oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze bestehen jedoch Gehölzstrukturen und Alleebäume außerhalb des Geltungsbereichs, die potenziell als Lebensraum für Vögel und andere geschützte Arten dienen können.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen werden die angrenzenden Gehölzbestände während der Bauausführung geschützt. Hierzu wurde eine Festsetzung aufgenommen, wonach die Gehölze entsprechend den einschlägigen technischen Regelwerken (DIN 18920 sowie Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern sind.

Darüber hinaus sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG eigenverantwortlich zu beachten. Sollten Gehölzentfernungen oder sonstige Eingriffe erforderlich werden, sind diese außerhalb der gesetzlichen Brutzeiten beziehungsweise nach vorheriger fachlicher Prüfung durchzuführen.

Die Planung berücksichtigt damit die Belange des besonderen Artenschutzes sowie das Vermeidungs- und Minimierungsgebot des § 13 BNatSchG. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die Dachbegrünung, den Ausschluss von Schottergärten und den Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft auf das notwendige Maß beschränkt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, deren Verbotstatbestände durch die Planung ausgelöst würden.

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.