

STADT EGGENFELDEN

29. Änderung
„Gewerbe- und Industriegebiet
der Stadt Eggenfelden“



STADT EGGENFELDEN

„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET DER STADT EGGENFELDEN“

29. ÄNDERUNG

Fl.Nrn. 562, 561/7, 561/1, 530/102 und Teilflächen 530/124, Gemarkung
Eggenfelden

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan n. §13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

ENTWURFSFASSUNG §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Gefertigt: 14.12.2021

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Josepf-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de



STADT EGGENFELDEN

29. Änderung

„Gewerbe- und Industriegebiet
der Stadt Eggenfelden“



Inhaltsverzeichnis:

| | |
|---|-----------|
| STADT EGGENFELDEN | 1 |
| 1. ZIEL UND ZWECK DER 29.ÄNDERUNG | 3 |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION | 4 |
| 2.1.Vorgaben des Flächennutzungsplanes | 4 |
| 2.2.Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Regionalplan Landshut (13) | 4 |
| 3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES | 5 |
| 4. INHALTE DER 3. DECKBLATTÄNDERUNG | 5 |
| 4.1.Rechtskräftiger Bebauungsplan (Darstellung vor der 29. Änderung) | 5 |
| 4.2.Bebauungsplandeckblatt Nr. 29 (Darstellung nach der 3. Änderung) | 6 |
| 4.3.Bebauung und Festsetzungen | 8 |
| 4.4.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung | 8 |
| 5. WEITERE ERLÄUTERUNGEN | 8 |
| 5.1.Wasserversorgung | 8 |
| 5.2.Abwasserbeseitigung | 8 |
| 5.3.Regenwasser | 8 |
| 5.4.Stromversorgung | 9 |
| 5.5.Abfallentsorgung | 9 |
| 5.6.Telekommunikation | 9 |
| 5.7.Lärmschutz | 9 |
| 5.9.Werbeanlagen | 9 |
| 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH | 10 |
| 6.1.Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung / Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter | 10 |
| 7. ZUSAMMENFASSUNG | 12 |

STADT EGGENFELDEN

29. Änderung

„Gewerbe- und Industriegebiet
der Stadt Eggenfelden“



1. ZIEL UND ZWECK DER 29.ÄNDERUNG

Die Stadt Eggenfelden hat am 02.11.2021 die 29. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ beschlossen.

Das Ziel des 29. Deckblattes ist die Nutzungsänderung einer Teilfläche der Fl.Nr. 562. Hier soll anstelle einer Kühlhalle nun ein Hochregallager entstehen. Für die Änderung von einem SO (Sondergebiet nach §11 BauNVO) zu einem GE (Gewerbegebiet nach §8 BauNVO) wird eine Deckblattänderung, hier die Nr. 29, des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet“ der Stadt Eggenfelden notwendig. Weiteres Ziel der Errichtung eines Hochregallagers, auf der oben genannten Teilfläche, ist auch die Nachverdichtung, da durch ein Hochregallager mit einer zulässigen Wandhöhe von 24,00 m der Verbrauch von Grund und Boden geschmälert wird.

Das 29. Bebauungsplandeckblatt wird im vereinfachten Verfahren n. §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da auf der Vorhabenfläche Baulandpotentiale und Nachverdichtungspotentiale genutzt werden sollen.

Die zu ändernde Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet“ auf der Fl.Nr.Tfl. 562, 561/7, 561/1, 530/102 und Tfl. aus Fl.Nr. 530/124 der Gemarkung Eggenfelden. Die Deckblattänderung wird auch Grundlage des Deckblatt Nr. 10 durchgeführt, da auf diesem Deckblatt die notwendigen Festsetzungen zum Gebäude, die Baugrenzen, sowie auch die Eingrünungsbereiche entlang der Bundesstraße B388 geführt werden.

Die Stadt Eggenfelden folgt somit den Leitsätzen der Obersten Baubehörde und dem Bayerischen Staatsministeriums im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie dem vorausschauenden Flächenmanagement. Es werden im vorgelegten Bauleitplan Nachverdichtungs- und Innentwicklungspotentiale genutzt, anstatt an anderer Stelle neue Gewerbegebietsflächen zu entwickeln.



2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Eggenfelden besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die Darstellung des GE wird nachgeführt.

2.2. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Regionalplan Landshut (13)

Die Stadt Eggenfelden liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum für den ein besonderer Handlungsbedarf besteht (**LEP Bayern Strukturkarte 2020**).

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Ziele des LEP umgesetzt:

„ ... 3 Siedlungsstruktur; 3.1 Flächensparen (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. 3.2 Innentwicklung vor Außenentwicklung (Z). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. ...“

Diesem Grundsatz und Ziel folgt die vorgelegte Bauleitplanung, da vorrangig Innentwicklungspotentiale zur Umstrukturierung genutzt werden im Gegensatz zur Entwicklung in die freie Landschaft. Weiterhin liegt der Produktionsstandort der Bäckerei im direkten Anschluss, was die Transportwege kurz hält, die Erschließung und auch die Nutzung sicherstellt.

Weiterhin formuliert das LEP zu 3.2 (B) „... Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für die bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. **Baulandreserven**, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur **Nachverdichtung** vorrangig genutzt werden. ...“

Dieser Begründung folgt der Bauleitplan, da geeignete Flächenpotenziale genutzt werden.

Die Stadt Eggenfelden ist als Mittelzentrum im **Regionalplan Landshut (Region 13)** vermerkt.

Laut Regionalplan Landshut (Karte Natur und Landschaft) liegt der Vorhabenbereich außerhalb sensibler Bereiche für Natur und Landschaft.

Im Regionalplan wurden für die Belange II und IV (Siedlungswesen und Rohstoffsicherung) keine Aussagen auf den Karten getroffen.



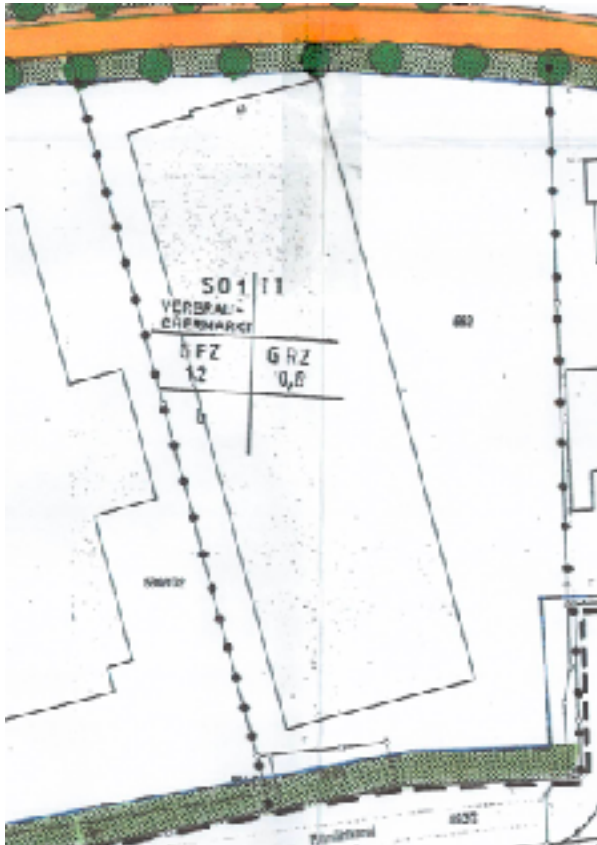
3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Die Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 3.834 qm . Die Fläche ist weitgehend eben bzw. wird an den Bestand angeschlossen.

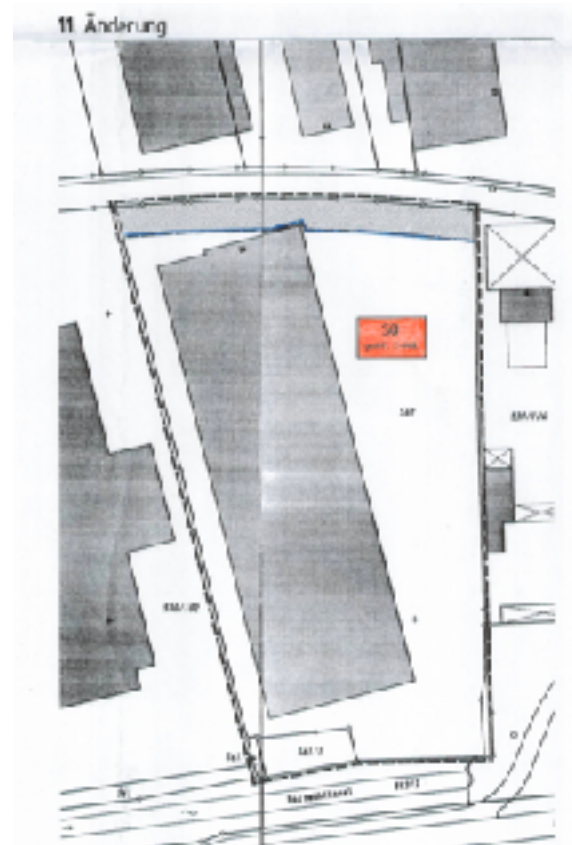
4. INHALTE DER 3. DECKBLATTÄNDERUNG

4.1. Rechtskräftiger Bebauungsplan (Darstellung vor der 29. Änderung)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Sondergebiet f. großflächigen Einzelhandel (s. Deckblatt Nr. 10 und 11 - Grafik nachfolgend) ausgewiesen.



Deckblatt Nr. 10



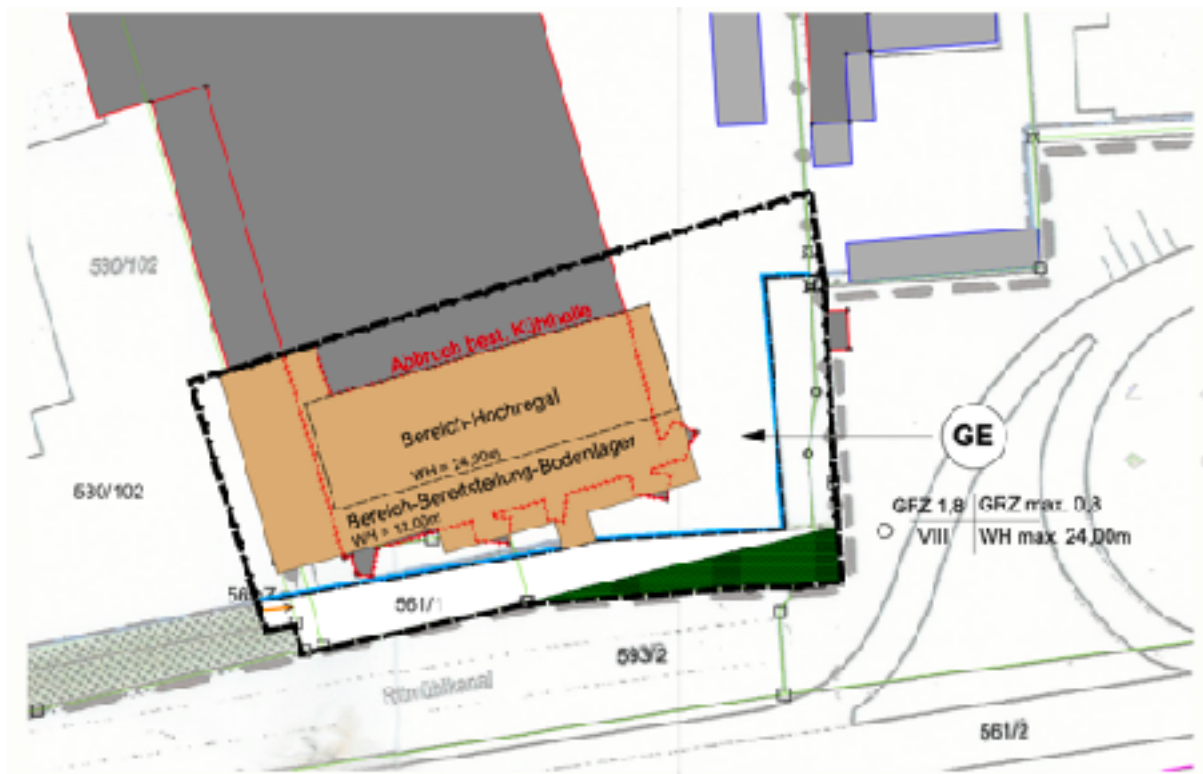
Deckblatt Nr. 11

Im Deckblatt Nr. 11 wurde das Warensortiment des Sondergebietes, die zulässige Verkaufsfläche und Begrenzungen der Verkaufsflächen festgesetzt.



4.2. Bebauungsplandeckblatt Nr. 29 (Darstellung nach der 3. Änderung)

Die 29. Deckblattänderung ermöglicht nun durch Nutzungsabgrenzung die Möglichkeit ein GE nach §8 BauNVO zu entwickeln. Vorgesehen ist, die bestehende Kühlhalle durch ein Hochregallager zu ersetzen. Für die Entwicklung dieses Lagers muss das Baufenster und auch die Eingrünung an die neue Nutzung angepasst werden. An den Obergrenzen, der GFZ und GRZ wird nichts geändert. Die Wandhöhe muss aber auf 24,00 m erhöht werden.



STADT EGGENFELDEN

29. Änderung
„Gewerbe- und Industriegebiet
der Stadt Eggenfelden“



Die 29.te Bebauungsplandeckblattänderung beinhaltet nachfolgende inhaltliche und zeichnerische Änderungen (s. Textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan, stichpunktartig)

| Zeichnerische / Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes vor der 29. Deckblattänderung | Nr. / Art der Änderung | Zeichnerische / Textliche Festsetzungen des Deckblattes nach der 29. Änderung |
|--|-------------------------------|--|
| Zeichnerische Festsetzungen | | |
| | | |
| 1. Art der baulichen Nutzung | | |
| | | |
| 1.4.1. SO1 Verbrauchermarkt | Umwandlung | 1.2. GE - Gewerbegebiet |
| | | |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | | |
| | | |
| 2.3 Im Sondergebiet | Umwandlung | 2.2 Im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet |
| | | Umwandlung der Wandhöhe auf max. 24,00 m traufseitig; Zahl der Vollgeschosse 8 |
| 3. Baugrenzen, Bauweise | | |
| | | |
| 3.1 Baugrenze | Zeichnerisch | 3.1 Baugrenze (Anpassung der Lage) |
| | | |
| 6. Grünflächen | | |
| | | |
| 6.3 Industriegrün, Pflanzgürtel privat | Zeichnerisch | 6.3 Industriegrün (Anpassung der Lage) |
| | | |
| 9. Sonstige Planzeichen | | |
| | | |
| 9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten ... | Zeichnerisch | 9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten ... |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



| Zeichnerische / Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes vor der 29. Deckblattänderung | Nr. / Art der Änderung | Zeichnerische / Textliche Festsetzungen des Deckblattes nach der 29. Änderung |
|---|------------------------|---|
| Textliche Festsetzungen | | |
| | | |
| 2. Art der baulichen Nutzung | | |
| 2.3 Sondergebiet 1 | Umwandlung | 2.2 Im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet |
| | | |
| | | |

4.3. Bebauung und Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet“ Stadt Eggenfelden mit seinen Deckblättern bleiben unberührt und gelten auch für diesen Änderungsbereich.

4.4. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung

Auf der Vorhabenfläche ist ein Kühlhalle mit Verladebereiche ersichtlich. Es bestehen keine Anzeichen für das Vorhandensein von schutzwürdigen Beständen. Die bestehenden Grünflächen werden nicht beeinträchtigt von der Maßnahme.

5. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das anliegende Sondergebiet und die bestehenden Versorgungsleitungen ausreichend gesichert.

5.2. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal zugeführt.

5.3. Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist wenn möglich zu versickern, erst nach Nachweis dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist die Einleitung in die bestehenden Entwässerungssysteme zulässig. Die Speicherung von Regenwasser zur Bewässerung und Toilettenspülung ist erlaubt.



5.4. Stromversorgung

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

5.5. Abfallentsorgung

Eine geregelte Abfuhr des Abfalls ist für den Bereich bereits gesichert.

5.6. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen ist durch das anliegende Sondergebiet gesichert. Die Leitungen sind erdverlegt im Rahmen der Maßnahme mitzuverlegen.

5.7. Lärmschutz

Durch die Errichtung des Hochregals mit den Verladerampen wird an der bestehenden Nutzung nichts geändert. Der Lärm des Hochregals bleibt in der Gebäudehülle. Die LKW-Fahrten sind gleich der bestehenden Kühllhalle.

5.8. Altlasten

Es sind keine Altlasten auf der Fläche bekannt. Es werden im Rahmen der Maßnahme Gebäudeteile abgebrochen und auf gleich Stelle wieder errichtet.

5.9. Werbeanlagen

Im sichtbaren Bereich gegenüber der Bundesstraße B388 ist es nicht erlaubt, leuchtende, blinkende oder durch Bildschirme animierte Werbungen zu zeigen. Einen Firmenschriftzug, der während der Nachzeiten indirekt ausgeleuchtet ist, darf angebracht werden. Es ist sicherzustellen, dass der vorbeifließende Verkehr nicht gestört wird. Im Rahmen des Bauantrags sind die Werbeanlagen getrennt mit dem Träger abzustimmen. Es hat eine Freigabe zu erfolgen.



6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung / Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Nach §1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Durch das vorliegende Bebauungsplandeckblatt werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht, da das Maß der baulichen Nutzung unberührt bleibt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden im Vorherein bereits untersucht, schutzwürdige Bestände wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind wie folgt zu beschreiben.

Schutzgut Boden:

Durch die Errichtung des Hochregallagers, werden keine, nicht bereits beanspruchte Flächen im Sondergebiet überplant. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine nachwirkenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut entfallen.

Schutzgut Wasser:

Da der neuen Gebäudekörper, direkt auf bereits versiegelten Flächen errichtet wird, ist davon auszugehen, dass keine weitere Verschlechterung auftritt.

Schutzgut Arten / Lebensräume:

Durch den Abbruch und die Errichtung werden keine neuen Lebensräume in Anspruch genommen. Die Auswirkungen bleiben auf die Bauzeit, durch die bautätigkeit selbst beschränkt. Es wird davon ausgegangen, da im Baufeld keine Nachweise vorliegen, dass keine weitere Beeinträchtigung vorliegt.

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / hier gesondert das Thema Lärm bleiben unverändert. Es wird anstelle eines Kühlhauses ein Hochregallager errichtet. Die Verladestellen bleiben in ihrer ungefähren Lage erhalten, daher ist von keiner Verschlechterung der momentanen Situation auszugehen.

STADT EGGENFELDEN

29. Änderung

„Gewerbe- und Industriegebiet
der Stadt Eggenfelden“

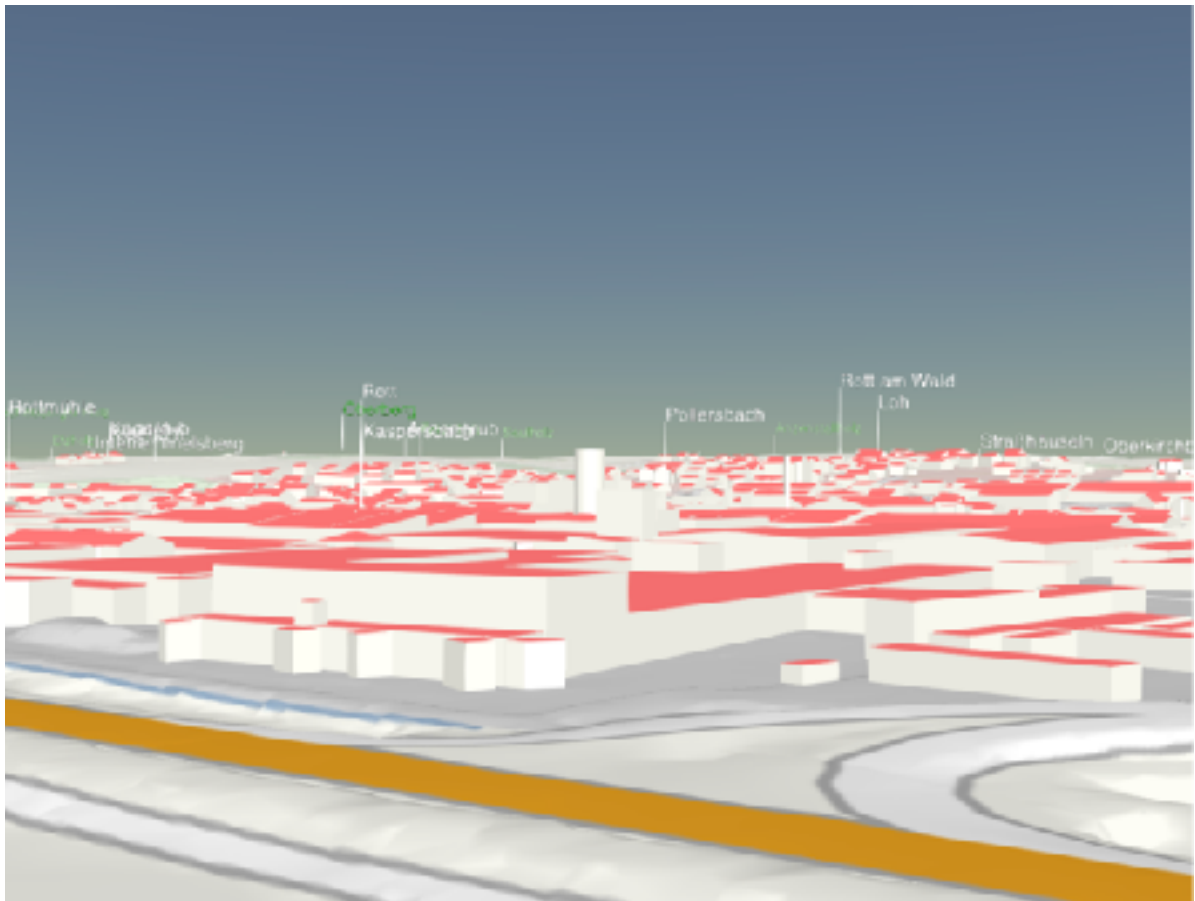


Schutzgut Klima

Durch die Errichtung des Hochregallagers werden keine klimatischen Änderungen in diesem Bereich erwartet. Auch wird keine Störung von Luftaustauschbahnen erwartet.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als **mittel** zu werten, da der Baukörper nun aus den umliegenden Gewerbebauten heraustritt. Da aber der umliegende Bereich weitgehend bereits durch Gewerbebauten stark überprägt ist, auch Dammbauwerke der B388 vorhanden sind (welche durch Bäume bewachsen) und das Vorhaben direkt an den Zubringer des Gewerbegebietes anschließt, kann davon ausgegangen werden, dass keine nachwirkenden Beeinträchtigungen vorliegen.



3D Darstellung Bayernatlas (Kühlhalle Richtung Gewerbegebiet)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Daten vor, dass auf die Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten sind.

STADT EGGENFELDEN

29. Änderung

„Gewerbe- und Industriegebiet
der Stadt Eggenfelden“



Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Errichtung des Hochregallagers keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter darstellt, da keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die erhöhte Fassadenabwicklung wird aber durch die Einsparung von Grund und Boden weitgehend negiert.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Errichtung eines Hochregallagers im direkten Ansatz an den Produktionsstandort, durch Abbruch einer bestehenden Kühllhalle, sorgt für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Wenn nachverdichtet werden soll muss die momentan genehmigte Wandhöhe auf 24,00m erhöht werden, um den Lagerbedarf der Firma decken zu können. Demgegenüber müssen keine weiteren Lagerhallen errichtet oder in Anspruch genommen werden. Das Hochregallager sichert den dauerhaften Verbleib der Firma am Standort.

Erstellt:

Eichendorf, 14.12.2021



Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de