

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Egglkofen
Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1
WA „Am Sportplatz“

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

GEMEINDE EGGLKOFEN



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLANUNG
Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 n. §13 BauGB „Am Sportplatz“
Gemarkung Tegernbach Fl.Nr. 1330/14

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 14. April 2021

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Egglkofen
Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1
WA „Am Sportplatz“
Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE EGGLKOFEN	1
1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	3
2.1.Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Egglkofen	3
2.2.Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Region Landshut (13)	4
3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	4
4. KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS UND ZIELE	4
4.1.Städtebauliche Bedingungen	4
4.2.Naturräumliche Bedingungen	5
4.3.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung	5
5. PLANUNGSZIELE	5
5.1.Städtebauliche Ziele	5
5.2.Ökologische Ziele	5
5.3.Freiraumplanerische Ziele	5
6. ÄNDERUNGEN DURCH DECKBLATT NR. 1	6
7. ZUSAMMENFASSUNG	6

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Eggkofen
Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1
WA „Am Sportplatz“

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Eggkofen hat am 14.04.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 1 n. §13 BauGB für den Bereich WA „Am Sportplatz“ beschlossen.

Das Ziel des Bebauungsplan-Deckblattes ist die Nachverdichtung von bestehenden Siedlungsflächen zur Schaffung von Wohnraum für generationenübergreifendes Wohnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit schaffen an das bestehende Wohnhaus einen größeren Anbau zu integrieren. Dazu muss das bestehende Baufenster aufgeweitet werden, und auch die festgesetzte GRZ muss auf das Höchstmaß nach BauNVO erhöht werden.

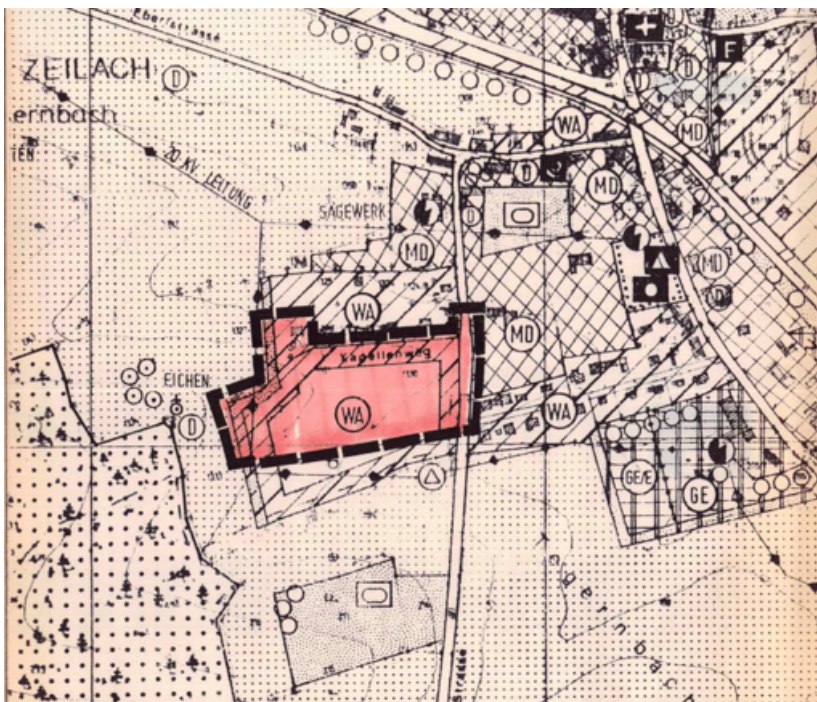
Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 WA „Am Sportplatz“ wird im verkürzten Verfahren aufgestellt.

Die Gemeinde Eggkofen 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 werde im vorgelegten Bauleitplan Nachverdichtungspotenzial genutzt, anstatt an anderer Stelle neues Bauland zu schaffen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1. Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eggkofen

Die Gemeinde Eggkofen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in dem der Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Die Darstellung dient als Grundlage für die Überplanung des Vorhabenbereiches.



BEGRÜNDUNG

Gemeinde Egglkofen
Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1
WA „Am Sportplatz“

2.2.Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Region 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; 3.2 Innentwicklung vor Außenentwicklung (Z). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. ...“

Diesem Ziel folgt die vorgelegte Bauleitplanung, da vorrangig Innenentwicklungspotentiale zur Umstrukturierung genutzt werden im Gegensatz zur Entwicklung in die freie Landschaft.

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 Nachverdichtungspotentiale genutzt werden.

3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 907 qm. Die Fläche schließt im Norden und Osten an bestehende Bauparzellen an. Weiterhin wird die Parzelle über eine Zufahrt im Nordosten erschlossen. Diese Zufahrt muss durch die Nachverdichtung vergrößert werden. Im Westen und Süden schließt die freie Landschaft an, zu der im Süden eine bestehende Begrünung des Baugebietes anschließt.

4. KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS UND ZIELE

4.1. Städtebauliche Bedingungen

Die Fläche wird als Siedlungsparzelle genutzt mit privaten Grünflächen.

Das städtebauliche Umfeld kann wie folgt beschrieben werden. Im näheren Umfeld sind Siedlungswohneinheiten ersichtlich mit ihren privaten Zufahrten und Gärten.

Die Vorhabenfläche ist durch bestehende Anlagen ausreichend angeschlossen und es werden nur geringe Maßnahmen zur weiteren Erschließung des Grundstücks notwendig.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung der Parzelle im Siedlungsbereich des WA „Am Sportplatz“ durchwegs zu begrüßen, da eine weitere Entwicklung entlang der Peripherie vermieden werden.

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Egglikofen
Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1
WA „Am Sportplatz“

4.2. Naturräumliche Bedingungen

Auf der Vorhabenfläche ist ein Privatgarten ersichtlich, der mit Ziergehölzen und Rasenstrukturen bewachsen ist. Im Garten wurde eine größere Terrasse an einem Pool gebaut, welche z.T. nun von dem neuen Gebäude überdeckt wird.

4.3. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung

Die Fläche besitzt eine normale Artenausstattung eines Privatgartens. Es sind keine schützenswürdige Bestände ersichtlich, die gegen eine weitere Entwicklung sprechen würden.

5. PLANUNGSZIELE

5.1. Städtebauliche Ziele

Die vorliegende Planung des Deckblattes Nr. 1 zum Allgemeinen Wohngebiet „Am Sportplatz“ verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Nutzung sinnvoller Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotentiale im Innenbereich
- Nutzung vorhandener Erschließungsstränge und Versorgungsstränge

5.2. Ökologische Ziele

Die Ortsrandeingrünung wurde n. Vorgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes wieder integriert. Ausgeschlossen wurde nur der Bereich in dem ein Pool entstanden ist.

Im die Versiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren, sollten alle zusätzlichen Verkehrsflächen und Zu- und Abwegungen mit höchstwasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.

5.3. Freiraumplanerische Ziele

Aus freiraumplanerischer Sicht ist sicherzustellen, dass gegenüber der freien Landschaft, eine ausreichende ländliche Durchgrünung mit Bäumen geschaffen wird, um den Übergang von Siedlungsbereich und freier Landschaft ausreichend zu gliedern und zu durchgrünen.

Die übrigen, nichtgenutzten Flächen, sollten idealerweise als natürlich belassene Wiesen entwickelt werden, um den Artenreichtum auf der Fläche - im speziellen - für Insekten zu sichern.

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Egglkofen
Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1
WA „Am Sportplatz“

6. ÄNDERUNGEN DURCH DECKBLATT NR. 1

Festsetzungen des Bebauungsplanes vor der 1. Deckblattänderung	Nr. / Art der Änderung	Festsetzungen des Deckblattes nach der 1. Änderung
A. Festsetzungen durch Text		
2.1 GRZ max. 0,2	Erhöhung der zulässigen Versiegelung auf der Fläche durch neuen Gebäude	2.1 GRZ max. 0,4; Überschreitungen der GRZ n. §19 BauNVO zulässig.
B. Festsetzungen durch Planzeichen		
2. Baugrenze	Aufweitung des Baufensters zur Integration neuer Anbauten	2. Baugrenze (zeichnerische Erweiterung)

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Nachverdichtung und die Etablierung von generationenübergreifenden Wohnen in Siedlungsbereichen ist durchwegs zu begrüßen, da die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, sowie auch die städtebaulichen Ziele des Bayerischen Staatsministeriums umgesetzt werden.

Erstellt:

Eichendorf, 14.04.2021

Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de