

Begründung

zur 36. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Allgemeines

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eggenfelden hat mit dem Beschluss vom 28.05.2024 beschlossen, für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ eine 36. Änderung im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Innerhalb der Parzelle auf Flur-Nr. 530/128 Gemarkung Eggenfelden, die ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausweist, sollen ausnahmsweise die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig werden. Zusätzlich soll die Festsetzung zur max. Anzahl von Vollgeschossen entfallen und die traufseitige Wandhöhe von 9,50 m auf 15,00 m erhöht werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da sich die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet grundsätzlich nicht ändert und sich die Grund- und Geschossflächenzahl nicht erhöhen, sind die grundsätzlichen Planungsgedanken nicht berührt.

Das Änderungsverfahren wird deshalb nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Inhalt der Änderung

Die 36. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB betrifft die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Um das geplante Vorhaben auf der Parzelle realisieren zu können, muss die bauliche Nutzung des Gewerbegebietes gem. § 8 Abs. 2 BauNVO um die zulässige Ausnahme für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erweitert werden. Das geplante Bauvorhaben wird u.a. zu gesundheitlichen Zwecken errichtet. Dadurch ergibt sich kein Nutzungskonflikt innerhalb des Gewerbegebietes.

Die Festsetzung zur max. Anzahl von Vollgeschossen soll entfallen. Durch die Festsetzung der zulässigen traufseitigen Wandhöhe wird die Gebäudehöhe eindeutig definiert. Die Festsetzung zu den Vollgeschossen ist somit entbehrlich.

Um das konkrete Bauvorhaben in wirtschaftlicher Form realisieren zu können, muss die traufseitige Wandhöhe von 9,50 m auf 15,00 m erhöht werden. In dem durch

BEGRÜNDUNG

36. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

großflächige und hohe Gebäude geprägten Gewerbe- und Industriegebiet ist diese Erhöhung städtebaulich vertretbar.



Abbildung: Planungsfläche in 3-D-Ansicht (Quelle BayernAtlas 3D, Juli 2024)

3. Begründung der Änderung

Für die geplante Bebauung auf der Parzelle Flur-Nr. 530/128 Gemarkung Eggenfelden ist der Neubau eines Forschungs- und Entwicklungszentrums für Katastrophen- & Zivilschutz sowie einer Produktionshalle für BOS-Endgeräte und eines Therapiezentrums geplant. Hierfür liegt bereits eine konkrete Planung vor. Um dieses Vorhaben realisieren zu können sind die vorgenannten Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus den Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit seinen bereits bestehenden Änderungen keine Verschlechterung im Gebiet und für die angrenzenden Flächen.

An den Grundzügen der Planung (alle anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Grundzüge der Grünordnung, sonstige gestalterische Festsetzungen) wurde nichts geändert.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser 36. Änderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG ergeben.

Die Grundzüge der Grünordnungsplanung sind durch die aktuelle Änderung nicht berührt. Die Änderung wirkt sich nicht auf den Naturhaushalt im bestehenden Gewerbegebiet aus.

BEGRÜNDUNG

36. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

5. Umweltbericht

Der Planbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Biotope, FFH- bzw. SAP-Gebiete sind vom geplanten Eingriff nicht betroffen. Ebenso sind weder auf der Fläche noch im Umgriff Denkmäler ausgewiesen.

Durch die 36. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur strategischen Umweltprüfung. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

6. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" mit all seinen Änderungen seine Gültigkeit.

In der Fassung vom 30.07.2024



.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin