

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

"Am alten Bad II"

für die Flurnummern 510, 511, 512, 515/7, 515T und
512/1

STADT EGGENFELDEN
GEMARKUNG EGGENFELDEN
LANDKREIS ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BREINL. 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum Planstand: **22.04.2025**

Stand: **Entwurf**

Bearbeitung: Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Rahmenbedingungen	3
1.1 Lage und Anbindung	3
1.2 Infrastruktur	4
1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.01.2020)	4
1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 18 Südostbayern (Stand 2001)	5
1.4 Örtliche Rahmenbedingungen	5
2. Angaben zum Planungsgebiet	6
2.1 Räumliche Lage und Begrenzung	6
2.2 Verkehrsanbindung	6
2.3 Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme	6
2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	7
2.5 Fernmeldewesen	7
2.6 Löschwasserversorgung	7
2.7 Altlasten	8
2.8 Sparten Gespräche	8
2.9 Schutzgebiete	8
3. Ziel und Zweck der Planung	8
4. Verfahrenswahl Flächenverbrauch	9
5. Städtebauliche Begründung	9
6. Festsetzung und Planinhalt	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche	13
6.4 Bauliche Gestalt	14
6.5 Verkehrsflächen	14
6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	14
6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze	15
6.8 Grünordnung	15
7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung	16
8. Spezieller Artenschutz	16
9. Denkmalschutz	17
10. Immissionsschutz	18
11. Flächenbilanz	19

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplans behandelt den Geltungsbereich auf den Flurnummern 510, 511, 512, 515/7, 515T und 512/1, Gemarkung Eggenfelden. Ziel ist die Errichtung einer Wohnanlage mit barrierefreien Wohnungen (Seniorenwohnen) mit angegliederten „Dienstleistungszentrum“ (Arzt/Physio), weiteren Wohnnutzungen (hier überwiegend Wohnen auf Zeit bei Verhinderung der Pflegeangehörigen, Generationenwohnen), sozialen oder medizinischen Einrichtungen (wie beispielsweise Mobiler Dienst, Tagespflege, Arzt/Physio) und Tiefgarage zur Innenverdichtung. Eggenfelden liegt im Rottal auf einer Höhe von ca. 416 m.ü. NHN. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist Eggenfelden der Region 13 Landshut zugeordnet. Eggenfelden liegt am Schnittpunkt der Bundesstraße B20 mit der Bundesstraße B388 und am Beginn der Bundesstraße B588. Die Stadt besitzt zwei Bahnstationen an der Bahnstrecke Passau-Neumarkt St. Veit.



Ausschnitt der Topographischen Karte 1:25.000 bei Eggenfelden. Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung



Ausschnitt des Luftbildes bei Eggenfelden, Planungsgebiet Am alten Bad II. Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Infrastruktur

Die Stadt Eggenfelden hält zahlreiche Infrastruktureinrichtungen vor. Folgende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind vorhanden: Es gibt zahlreiche städtische sowie freigemeinnützige Kindertagesstätten und Kindergärten, eine große Vielfalt an Schulen sowie Betreuungsangebote für den Nachmittag, Angebote zur Erwachsenenbildung, eine Bücherei sowie eine Musik- und eine Tanzschule. Es gibt zudem zahlreiche Angebote und Einrichtungen für Soziales, u.a. für Familien, Kinder und Jugendliche sowie für Senioren. Es finden sich verschiedene Angebote der ärztlichen, fachärztlichen und weiteren medizinischen Versorgung, darunter die Rottal-Inn Klinik Eggenfelden. Im Stadtgebiet befinden sich zahlreiche Kirchen, Kloster und Kapellen.

Die Stadt Eggenfelden bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Kulturelles und Sport: Das Sportzentrum Birkenallee bietet u.a. ein Leichtathletik-Stadion, Fußballplätze, Skaterplatz, Kletterturm und Erlebnisspielplatz. Es besteht ein attraktives Rad- und Wanderwegenetz und ein Freibad. Als weitere Sehenswürdigkeiten sind zu nennen die baulichen Anlagen der Schlossökonomie/Hofmark Gern (Gotischer Kasten, RossStall, Bösendorfer Saal, Theatron) und Theater an der Rott. Gasthöfe, Restaurants und Hotels bieten Bewirtung und Herberge für Einwohner sowie Touristen. Im Stadtgebiet sind zahlreiche Vereine ansässig.

In Eggenfelden befinden sich klein- und mittelständische Firmen in den Bereichen Handwerk und Dienstleistung. Zudem sind einige international tätige Unternehmen ansässig. Als Wirtschaftsstandort kann Eggenfelden attraktive Bedingungen aufgrund regionaler und europäischer Förderprogramme bieten. Der Landkreis Rottal-Inn befindet sich im Fördergebiet der europäischen Union. Es gibt verschiedene Unterstützungsmöglichkeiten für Unternehmen, die mit osteuropäischen oder österreichischen Unternehmen kooperieren wollen. Eggenfelden ist zudem Einkaufsstadt mit zahlreichen Fachgeschäften, Warenhäusern und Einkaufsmärkten.

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.01.2020)

Eggenfelden liegt in der Region 13 (Landshut) und ist gemäß Strukturkarte verzeichnet als „Mittelzentrum“ sowie als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Kreisregion“. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 18 Südostbayern (Stand 2001)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Karte zur Raumstruktur im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Eggenfelden ist zudem als Mittelzentrum verzeichnet und liegt auf zwei Entwicklungsachsen, eine Achse mit Ausrichtung Nord-Süd, die andere Achse mit Ausrichtung West-Ost. Karten und Texte können unter www.regierung.niederbayern.bayern.de eingesehen werden.

1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Bereich des Planungsgebietes ist in diesem als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Westlich, östlich und nördlich des Vorhabens sind Flächen mit Mischgebiet, südlich Flächen mit Gewerbe, Mischgebiet und Sondergebiet dargestellt. Im südlichen Bereich ist der Leibenger Graben als Grünfläche dargestellt. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen. Das Vorhaben liegt nördlich des Leibenger Grabens mit Grünzug.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Bad II“ für die Flurnummern 510, 511, 512, 515/7, 515T und 512/1 liegen mit der Darstellung als Mischgebiet (MI) bereits **grundsätzlich vor, der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.**

1.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da die entsprechenden Schwellenwerte nicht überschritten werden. Außerdem wird das Verfahren gemäß § 13a (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ entfällt die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und anstelle eines Umweltberichts werden in der vorliegenden Begründung wesentliche Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter und Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

2. **Angaben zum Planungsgebiet**

2.1 **Räumliche Lage und Begrenzung**

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern (Fl.Nr.) 510, 511, 512,515/7, 515T und 512/1 schließt eine Fläche von 6.350 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch die Bebauungen im Mischgebiet,
- im Süden durch den Leibenger Graben bzw. Bach mit Grünzug und dahinter angrenzendes Gewerbe, Sonder- und Industriegebiet und
- im Osten durch die Ortsstraße „Am alten Bad“.

2.2 **Verkehrsanbindung**

Die Anbindung der geplanten Wohnanlage mit Tiefgarage erfolgt von Süden. Die erforderliche Zufahrt ist dinglich mittels Fahrrechten (im Plan Fläche 02) zu sichern (Anmerkung: diese Sicherung ist bereits erfolgt). Die Ortsstraße „Am alten Bad“ ist für geplante Vorhaben zu schmal und dient nur noch den nördlichen Anliegern bzw. als Zufahrt zum Flurstück 512/4 das ebenfalls über eine Fahrrecht gesichert wurde. Die Feuerwehr kann von Norden über die Ortsstraße „Am alten Bad“ und die neue Zufahrt von Süden her einfahren.

2.3 **Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme**

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtfeldern so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den

Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung. Eine Versorgung des Gebietes mit Gas ist möglich.

Die Nutzung der Sonnenenergie zu Warmwasseraufbereitung, Stromerzeugung, Heizung, usw. werden seitens der Stadt im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Rohstoffen und des Umweltschutzes begrüßt und sollte nach dem derzeitigen Stand der Technik ausgenutzt werden.

2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt angeschlossen, die Leitungen sind bereits vorhanden. Es befindet sich außerdem eine Wasserleitung auf den Planungsgrundstücken welche im Rahmen der Baumaßnahme verlegt werden muss.

Für Schmutz- und Regenwasser ist in der öffentlichen Straße ein Schmutz- bzw. Regenwasserkanal vorhanden. Es ist geplant das Schmutzwasser über den bestehenden Schmutzwasserkanal (östlich des Planungsgebietes) zu entsorgen und der gemeindlichen Kläranlage zuzuleiten.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung der gesamten Dach- und Verkehrsflächen, in Form von Versickerung, liegen keine geeigneten Voraussetzungen vor. Das Regenwasser wird daher auf dem Baugrundstück in einem getrennten Regenwasserkanal gesammelt und in Retentionszisternen auf dem Grundstück zwischengespeichert und gedrosselt über die bestehende Regenkanalisation oder Einleitung in den Leibenger Graben abgeleitet. Die mögliche Ableitung des Niederschlagswassers in den Leibenger Graben ist zu prüfen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Weiteren über eine hydraulische Berechnung abzubilden. Im Rahmen dieser Berechnung können weitere Maßnahmen, wie Rückhalteeinrichtung und Drosselbauwerke auf dem Grundstück notwendig werden.

2.5 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung hat im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

2.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt. Sollte eine erhöhte Menge erforderlich werden ist eine Löschwasserzisterne auf dem Grundstück zu errichten.

2.7 Altlasten

Altlasten sind der Stadt Eggenfelden keine bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und bereits erfolgter Eingriffe in Grund und Boden sind diese jedoch nicht auszuschließen.

2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

2.9 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs und der Umgebung (< 4km) befinden sich keine Schutzgebiete. Südlich des Vorhabens verläuft die Rott, östlich das Fließgewässer Mertsee. Hochwasserschutzzonen bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete der Gewässer liegen weiter entfernt. Nächstgelegenes Fließgewässer ist der Leibenger Graben südlich im Vorhabensbereich.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan (i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB) soll die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Wohnanlage mit barrierefreien Wohnungen mit angegliederten „Dienstleistungszentrum“, weiteren Wohnnutzungen (hier insbesondere Wohnen auf Zeit bei Verhinderung der Pflegeangehörigen, Generationenwohnen), sozialen oder medizinischen Einrichtungen und Tiefgarage schaffen. Mit der Planung soll statt der derzeit ungenutzten Innerortsflächen einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der Bebauungsplan wird aufgestellt um den Bedarf an barrierefreien Wohnraum und Pflegeeinrichtungen in Eggenfelden weiter zu verbessern und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen. Die geplanten Wohnformen und die innerörtliche Lage sind attraktiv für verschiedene Alters- und Einkommensgruppen. Das Vorhaben sieht barrierefreie Wohneinheiten mit sogenannten pflegenahen Wohnen und angegliederten „Dienstleistungszentrum“ (verfügbarer ambulanter Pflegedienst, verfügbare Dienstleistungen zur Unterstützung im Haushalt/Alltag, Tagespflege für ca. 30 Gäste, offener Mittagstisch/Raum für Begegnungen) vor. Zudem sind weitere Nutzungen im Bereich Wohnen, soziale oder medizinische Einrichtung nach Bedarf angedacht, beispielsweise Wohnen auf Zeit für Mitarbeiter Generationenwohnen oder Praxen von Therapeuten, Ärzten, Gesundheits- und sonstigen Dienstleistungen. Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Eggenfelden nicht entgegen.

4. Verfahrenswahl | Flächenverbrauch

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Es wird das Verfahren gemäß § 13 a (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient. Es entfällt damit die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und die Erstellung eines Umweltberichts.

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Stadt Eggenfelden verfolgt mit der vorliegenden Planung gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung.

Die vorliegende Planung stellt die Nachnutzung einer innerörtlichen Baufläche dar. Sie trägt dem Ziel des Flächensparens in besonderem Maße Rechnung. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuausweisung wird durch die Nachnutzung dieser Fläche entgegengewirkt

5. Städtebauliche Begründung

Die Planung geht im Wesentlichen von einem Abriss bestehender Bauten (überwiegend Verkehrsflächen, Nebengebäude) sowie der Errichtung einer Wohnanlage mit barrierefreien und altengerechten Wohnungen mit angegliederten „Dienstleistungszentrum“, weiteren Wohnnutzungen (hier insbesondere Wohnen auf Zeit bei Verhinderung der Pflegeangehörigen, Generationenwohnen), sozialen oder medizinischen Einrichtungen und Tiefgarage aus. Das Planungsgebiet ist verkehrlich direkt an die Ortsstraße „Am alten Bad“ im Osten und südlich angrenzende Privatflächen (mit dinglicher Sicherung) angebunden, wobei die Zufahrt über die Ortsstraße „Am alten Bad“ nicht für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes verwendet wird. Der Stadtplatz von Eggenfelden liegt etwa 1km östlich, der Bahnhof etwa 500m nordwestlich vom Vorhaben entfernt. Sowohl südlich als auch nördlich der geplanten Wohnanlage befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise Supermärkte, Drogeriemärkte und Baumarkt. Die genannten Ziele sind damit auch fußläufig gut erreichbar.

Das Planungsgebiet ist relativ eben mit einem Höhenunterschied von ca. 1m. Es sind bestehende Grünflächen zum Teil mit Gehölzen vorhanden, die überplant werden. Der Geltungsbereich wird als **Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt**. Dies trägt der gewünschten Entwicklung und den bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungen Rechnung.

Die baurechtlichen Abstände zu den Nachbarn werden in allen Bereichen eingehalten.

Die Abstandsflächen müssen auf den Grundstücksflächen liegen. Die fußläufige Nähe zum Bahnhof und Zentrum wird als ideal für den Wohnungsbau an dieser Stelle gesehen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage mit barrierefreien und altengerechten Wohnungen mit angegliederten „Dienstleistungszentrum“, weiteren Wohnnutzungen (hier insbesondere Wohnen auf Zeit bei Verhinderung der Pflegeangehörigen, Generationenwohnen), sozialen oder medizinischen Einrichtungen und Tiefgarage. Die erforderlichen Stellplätze werden in der neu geplanten Tiefgarage untergebracht. Oberirdische Stellplätze sowie Garagen für Anwohner sowie für Besucher, befinden sich im östlichen Bereich und ermöglichen auch ein kurzfristiges Parken beispielsweise zum Be- und Entladen.

6. Festsetzung und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als **Urbanes Gebiet gemäß §6a BauNVO** festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der bereits vorhandenen Prägung, Wohnen, und Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorbehalten bleiben soll. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen aufgeführt und Einschränkungen getroffen. Dies ist im vorliegenden Fall wie folgt vorgesehen:

Zulässig sind:

§ 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude, wobei ergänzend dazu die Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung auf 3.065qm begrenzt wird, § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude, § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hier bis max. 180qm Nutzfläche, § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe, hier bis max. 220 qm Nutzfläche, § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, hier bis max. 1020qm Nutzfläche

Die Begrenzung der Wohn- und Nutzflächen beziehen sich auf den Geltungsbereich und sind im Falle einer Grundstücksteilung nicht je Bauparzelle in Ansatz zu bringen.

Nicht zulässig sind auch die "ausnahmsweise zulässigen Nutzungen"

§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Tankstellen sind nicht zulässig, da diese im südlich gelegenen Schellenbruckplatz bzw. Gewerbegebiet vorhanden sind und kein zusätzliches Angebot geschaffen werden soll. Aus diesem Grund wurden auch die

Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO flächenmäßig begrenzt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, hier 0,50 festgesetzt. Die in der BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50% kommt hier aufgrund angewandten Regelungsmethodik und der beengten Grundstücksverhältnisse bzw. Grundstückszuschnittes, der erforderlichen Tiefgarage und oberirdischen erforderliche Erschließungsflächen nicht zur Anwendung. Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf im vorliegenden Fall durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten), § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgarage) bis zu einer maximalen GRZ von 0,70 überschritten werden, wobei einschränkend dazu die maximal zulässige Grundfläche für Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) außerhalb der Baufenster auf max. 90qm bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches begrenzt wird. Diese zulässige Überschreitung führt zu einer Überschreitung der nach § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte. Dieser Versiegelungsgrad ist dennoch typisch für diesen Bereich. Das Grundstück ist aktuell zu ca. 27% überbaut. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Grundstücke mit bis zu 80%iger Versiegelung. Durch verschiedene Maßnahmen wie z.B. Intensiver Begrünung der Tiefgarage, Verwendung teiloffenporiger Beläge können die Auswirkungen durch die Versiegelung minimiert werden. Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen Überschreitung der GRZ-Orientierungswerte gegeben sind und im Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Zulässige Wandhöhen / Firsthöhe

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf einen fix definierten Höhenbezugspunkt hier 403,00 m ü.N.N, (über Normal Null) zu messen. Die geplante Wandhöhe ist bis maximal 13,20m zulässig und wird innerhalb des Baufenster weiter differenziert. Diese Differenzierung basiert auf dem zugrunde gelegten städtebaulichen Entwurf. In den Obergeschossen werden zur Reduzierung nachbarlicher Belange und Schaffung von Aussenwohnbereichen, zurückgesetzte Terrassengeschosse zugelassen. Die Umgebungsbebauung besteht aus etwa 3-geschossigen Gebäuden und Wandhöhen von ca. 10m, sowie Firsthöhen von bis zu 14m.



Der gewählte Höhenbezugspunkt entspricht in etwa der geplanten Geländehöhe am Gebäude und orientiert sich an den vorhandenen Anschlusshöhen. Von diesem Punkt wird die Wandhöhe gemessen. Ergänzend zur Wandhöhe wurde eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die festgesetzten Firsthöhen bleiben aufgrund der dadurch bedingt, geringeren Dachneigungen, hinter den Firsthöhen der auf dem Grundstück und in der Umgebung vorhandenen Gebäude zurück.

Das geplante Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen wird mit einer maximalen Wandhöhe von 13,20m festgesetzt. Die Außenwandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante, bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika, gemessen. Es können durch die getroffenen Festsetzungen (je nach Geländegestaltung, beispielsweise bei Abgrabungen) größere, sichtbare, Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen bzw. durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse wiederum begrenzt wird. Das Freilegen der Untergeschosse ist generell unzulässig, damit hier keine größeren Wandhöhen entstehen können. Die zulässige überbaubare Grundfläche orientiert sich am vorhandenen Bestand der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich. Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 1,0 m

zugelassen. Der Grenzverlauf an der Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Tiefgaragen sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Insbesondere in diesem bisher noch (städtebaulich) unregelmäßigen Bereich ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht. Um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren und auch eine gewisse Flexibilität bei noch nicht verortbaren Nebengebäuden einzuräumen, wurden kleinere freistehende Nebengebäude wie z.B. Müllhäuschen außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Diese können frei wählbar auf dem Grundstück platziert werden und sind jedoch in der Gesamtfläche auf 90qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt. Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind u.a. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Gartenwege und Entwässerungseinrichtungen zulässig. Überschreitungen der Baugrenzen sind für Eingangsüberdachungen, Kellerabgänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtfläche von 30qm und für Tiefgarageneinhausungen bis zu 6,5m Tiefe und einer Fläche von max. 120qm bezogen auf das gesamte Baugrundstück zulässig. Die offenen Stellplätze sind über die festgesetzten Flächen hinaus frei wählbar. Im Bebauungsplan sind Wandhöhen festgesetzt. Die Geltung des Art. 6 BayBO wurde ergänzend angeordnet. Durch die Einhaltung der nach Art. 6 BayBo geforderten Abstände kommt es planungsrechtlich zu keiner wesentlichen Änderung bzw. einhergehenden Verminderung der Belichtung. Gesunde Wohn- bzw. Belichtungsverhältnisse sind damit gewahrt.

Auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur wird durch diese Nachverdichtung die Innenentwicklung konsequent fortgesetzt und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung und Flächenversiegelung entgegengewirkt. Durch die Aufnahme von Grundflächen und Höhenentwicklung der umgebenden Gebäudestrukturen fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein, wobei die Wandhöhen höher sind als die in der Umgebung vorhandenen Gebäude. Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird im Hinblick auf die gegebenen Abstände zu den nächst situierten Gebäuden nicht erheblich beeinträchtigt. Die vorliegend geplante Bebauung bietet Gewähr für ausreichende Belichtung und Belüftung sowie für die ausreichende Bereitstellung von Flächen für notwendige Nebenanlagen. Städtebaulich ist die sinnvolle Nachnutzung des Grundstückes mit einer Nachverdichtung durch barrierefreie Wohnungen, einer Arztpraxis und sozialen Einrichtungen gewünscht. Um diesem gewünschten Ziel Rechnung zu tragen wurde dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die Planung schafft die Voraussetzung für eine sinnvolle Nachverdichtung für erforderlichen Wohnraum in dieser gut angebundenen Innenbereichslage. Die Höhenentwicklung der geplanten

Bebauung ist dabei nicht unverhältnismäßig höher als die Umgebungsbebauung, womit ein Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur gegeben ist.

Mit der Umstrukturierung / Nachnutzung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen wird weiterhin den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen.

6.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet nur Sattel- und Flachdächer festgesetzt. Die geplanten Satteldächer sind nur bis zu einer Dachneigung von 20° zulässig. Je nach gewählter Wandhöhe kann ein volles Ausschöpfen der Dachneigung durch die zusätzlich festgesetzte Firsthöhe nicht möglich sein. Flachdächer sind entweder gekiebt oder mit extensiver Begrünung vorgesehen. Es sind nur ortstypische Dachaufbauten zulässig. Dacheindeckungen sind nur in rot, rotbraunen, grau bis schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches, auf Flachdächern auch aufgeständert zulässig. Mindestens 50% der Dachfläche ist als begrüntes Flachdach anzulegen. Ziel der Festsetzungen ist es in dem Quartier, in den prägenden Bereichen eine traditionelle aber auch moderne (und bereits in der Umgebung vorhandene) Bauform und Ortsgestaltung zu ermöglichen und jedoch auch die Vorteile von Flachdächern (geringere nachbarliche Beeinträchtigungen) und die Nutzung solarer Energie zu ermöglichen.

6.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist verkehrlich direkt an die Ortsstraße „Am alten Bad“ im Osten und Private Grundstücke (mit dinglicher Sicherung) angebunden bzw. fußläufig auch vom Zentrum aus erschlossen. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnanlage mit Tiefgarage erfolgt von Süden. Die erforderliche Zufahrt ist dinglich mittels Fahrtrechten (im Plan Fläche 02) zu sichern (Anmerkung: diese Sicherung ist bereits erfolgt). Die Ortsstraße „Am alten Bad“ ist für geplante Vorhaben zu schmal und dient nur noch den nördlichen Anliegern bzw. als Zufahrt zum Flurstück 512/4 das ebenfalls über eine Fahrtrecht gesichert wurde. Die Feuerwehr kann von Norden über die Ortsstraße „Am alten Bad“ und die neue Zufahrt von Süden her einfahren. Besucherstellplätze sind im Osten des Planungsgebiets vorgesehen.

Öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Östlich der festgesetzten Baugrenze an der Straße "Am alten Bad" ist auf den privaten Grundstücksflächen eine geeignete Fläche für das Abstellen der Abfallbehälter am Abfuhrtag vorzusehen.

6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze für die vorliegende Planung werden in der neu geplanten Tiefgarage untergebracht. Für die Tiefgarage samt erforderlicher Einhausung der Abfahrt wurde eine Baugrenze festgesetzt. Für Besucher wurden im östlichen Bereich auch oberirdische Stellplätze festgesetzt.

Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage sind außer in den Grünflächen in allen Teilbereichen zulässig, wobei deren Gesamtgrundfläche auf 90qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt wurde. Garagengebäude oder Carports sind nicht erforderlich.

6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind die erforderlichen Stellplätze wie folgt darzustellen: a) 1,0 Stellplätze je Altenwohnung, b) übrige Wohnnutzung gem. jeweils gültiger der Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden, c) sonstige nicht durch a) bzw. b) definierten Festsetzungen gem. GaStellV. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung ist dadurch begründet, dass der überwiegende Anteil der Wohnungen, „Seniorenwohnungen“ sind, und diese einen geringeren Stellplatzbedarf nach sich ziehen.

Die Stellplätze können entweder in Tiefgaragen, Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden für das Vorhaben in der neu geplanten Tiefgarage untergebracht. Oberirdische Stellplätze für Besucher befinden sich im östlichen Bereich.

6.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Bestand:

Im Planungsgebiet befanden sich vor dem bereits erfolgten Freimachen des Grundstücks Verkehrsflächen und ein Gebäude, sowie Grünflächen mit Gehölzen. Südlich des Geltungsbereichs verläuft der Leibenger Bach mit begleitenden Gehölzen und gewässerbegleitenden Grünstrukturen. Amtlich kartierte Biotope fehlen im Planungsgebiet und der näheren Umgebung völlig. Außerhalb des beplanten Bereichs liegen überwiegend stark versiegelte Bereiche im Süden (Sondergebiete mit Märkten, Gewerbe- und Industriegebiet Eggenfelden) sowie im Norden (Mischgebiet und Sondergebiet). Grünflächen liegen in der Umgebung nur in geringem Umfang vor.

Planung:

Da im Bebauungsplan keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden, beschränken sich die grünordnerischen Maßnahmen auf die privaten Grün- bzw. Freiflächen. Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Bauten und Flächennutzungen in die Situation und Umgebung ergeben. Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung sicherzustellen und Auswirkungen auf die Schutzgüter zu reduzieren. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Gleichzeitig soll

eine gewisse Abschirmung der privaten Freiflächen erfolgen. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs wird damit soweit wie möglich erhalten bzw. wiederhergestellt. Als weitere Minimierungsmaßnahmen aufgrund der starken Versiegelung sind u.a. die Dachbegrünung auf mindestens 50% der Fläche und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zu nennen. Der Bereich des Leibenger Grabens soll als naturnahe Fläche erhalten werden.

7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG verursacht wird und/oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes beeinträchtigt wird.

Bereits bebaute und versiegelte Bereiche bleiben unberücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind die bestehenden Grünflächen sowie Gehölze betroffen. Eingriffe v.a. in den Boden sind in diesen Bereichen bereits erfolgt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist daher und auch aufgrund der Verfahrenswahl (beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauBG) nicht durchzuführen. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht kein Ausgleichsbedarf, welcher kompensiert werden muss. Eine gesonderte Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

8. Spezieller Artenschutz

Nach erfolgter Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Das Planungsgebiet bestand aus strukturarmen Grünflächen zum Teil verbuscht und mit kleineren Gehölzen bewachsen, einem bestehenden Gebäude und Verkehrsflächen (teils befestigt teils unbefestigt). Es lagen keine potenziellen Quartierbäume im Planungsgebiet vor. Die Auswertung der Artenschutzkartierung ergab nur wenige Hinweise auf Vorkommen wertgebender Arten in der Umgebung. Diese liegen außerhalb, mehr als 250m entfernt vom Planungsbereich und weisen zudem andere Lebensraumtypen als den vorliegenden auf. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt. Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft im Siedlungsgebiet, angrenzend an das Gewerbe- und Industriegebiet von Eggenfelden mit Gehölzen, Bach und zahlreichen Gebäuden ist eine Nutzung des Planungsbereichs von Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen

auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen sowie Dachbegrünung im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Rodungen erfolgten aufgrund des Vogelschutzes außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

Das Gebäude ist im Zeitraum Oktober bis Februar abzubrechen, da zu dieser Zeit eine Nutzung als Brutplatz ausgeschlossen werden kann. Alternativ: Ist ein Abbruch im genannten Zeitraum nicht möglich, so sind im Zeitraum Oktober bis Februar potenzielle Brutplätze für gebäudebrütende Vogelarten (Gebäudeecken, offene Fenster, Nischen, Bretterverschläge, Balken, etc.) weitestgehend zu verschließen bzw. zu entfernen. Der Verschluss muss bis spätestens Ende Februar erfolgt sein. Durch Festsetzungen erfolgen weitere Maßnahmen zum Schutz und Minimierung für Flora und Fauna (siehe Planteil Bebauungsplan „Am alten Bad II“). Durch das geplante Vorhaben werden unter Einhaltung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

9. Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen im Geltungsbereich sowie im nahen Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler vor. In nordöstlicher Richtung liegen etwa 70 m entfernt folgende verzeichnete Denkmäler:

Baudenkmal: Aktennummer D-2-77-116-15, Beschreibung: Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Satteldachbau mit spätklassizistischen Putzgliederungen, Ende 19. Jh., Adresse Landshuter Straße 55, Bनेhen hergestellt, nachqualifiziert.

Bodendenkmal: Aktennummer D-2-7542-0117, Beschreibung: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des abgegangenen Leprosenhauses von Eggenfelden und der Kapelle St. Lazarus. Bनेhen hergestellt, nachqualifiziert.

Es liegen weitere Baudenkmäler (Bahnhofsgebäude, Gasthaus) an der Bahnhofstraße, nordwestlich vom Vorhaben mehr als 200m entfernt. In einem Umkreis von 250m liegen gemäß den Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas keine weiteren Denkmäler vor.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

10. Immissionsschutz

Die vorliegende Planung überplant ein Gebiet mit derzeit ruhender Nutzung. In der Umgebung befinden sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe), aber auch Gebäude mit Wohnnutzung.

An das Planungsgebiet grenzt im Osten die Ortsstraße „Am alten Bad“. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Gebäude mit (zum Teil) gewerblicher Nutzung und zugehörige Parkplätze. Südlich befindet sich eine betriebliche Lagerfläche mit Gebäude und Verkehrsflächen. Südöstlich befinden sich Wohnhäuser mit kleinen Gärten. Nördlich des Vorhabens, etwa 75m und mehr entfernt, verläuft die Landshuter Straße. Die Bahngleise liegen etwa 200m vom Vorhaben entfernt.

Von den genannten Nutzungen, Straßen, Parkplätzen und Bahnanlagen gehen entsprechende Lärmemissionen aus. Auch durch die Zentrumsnähe und die Lage am Gewerbe- und Industriegebiet sowie im Mischgebiet ist die Verkehrsbelastung erhöht. Durch die Planung ist von einer Zunahme des Verkehrs im Bereich der geplanten Wohnanlage auszugehen. Sowohl durch die Erhöhung der Anwohner- und der Beschäftigtenanzahl im Bereich des Vorhabens als auch den damit verbundenen Liefer- sowie Entsorgungsverkehr steigt das Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Lärmbelastungen an, jedoch im bereits vorbelasteten Raum und in moderatem Rahmen. Die neben der Wohnnutzung geplanten Nutzungen im sog. „Dienstleistungszentrum“, darunter ambulanter Pflegedienst, Dienstleistungen zur Unterstützung im Haushalt/Alltag, Tagespflege für ca. 30 Gäste, offener Mittagstisch/Raum für Begegnungen), lassen keine wesentlich störenden Lärmbelästigungen erwarten. Zudem sind weitere Nutzungen im Bereich Wohnen, soziale oder medizinische Einrichtung nach Bedarf angedacht, Wohnen auf Zeit für Mitarbeiter Generationenwohnen oder Praxen von Therapeuten, Ärzten, Gesundheits- und sonstigen Dienstleistungen.

Es liegt eine erste Einschätzung aus dem Landratsamt, Fachbereich Technischer Umweltschutz (Mail von Gerhard Huber vom 06.04.2023) vor, deren Aussagen an dieser Stelle in gekürzter Form dargestellt werden.

Einwirkungen auf das Vorhaben:

Zu berücksichtigende Einwirkungen sind vor allem aus dem südlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet bzw. insbesondere auf den Teilflächen FI.Nr. 510/3 und 510/5 zu erwarten. Im Zuge einer vorangegangenen Bauleitplanung (Änderung nach Deckblatt Nr. 22 vom 28.01.2014) wurden zu diesen Teilflächen Lärmemissionskontingente festgelegt. Hierbei wurden vorsorglich auch die bisher nicht überbauten Flächen (z.B. FI. Nr. 510) als Immissionsorte berücksichtigt.

Für die genannte Fläche im GE existiert eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Lagerhalle. Hierzu wurde auch ein Lärmgutachten erstellt. In diesem wurden insbesondere die bestehenden Wohnhäuser Am alten Bad berücksichtigt. Anhand der Lärmrasterkarten dürften aber auch auf den geplanten Flächen die Immissionsrichtwerte für ein MI (die konkrete Schutzwürdigkeit ist im Rahmen der

Bauleitplanung festzulegen) eingehalten werden können.
Somit wäre nach erster Einschätzung eine schallschutztechnische Begutachtung (für ein Mischgebiet) entbehrlich.

Einwirkungen ausgehend vom Vorhaben:

Gemäß der Auflistung der potentiellen Betriebe wird davon ausgegangen, dass hiervon keine wesentlichen Emissionen ausgehen, welche zu erheblichen Belästigungen in der Nachbarschaft führen können.

Als relevant beim Vorhaben könnte aber der Parkverkehr angesehen werden. Außenstellplätze, welche auch in der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) genutzt werden, sollten mindestens 15 m Abstand zu einem benachbarten Wohnhaus (MI) einhalten.

Tiefgarage: Unter Zugrundelegung der Parkplatzlärmstudie des Landesamtes für Umwelt ist die Tiefgaragen- Zufahrtsrampe, auf denen in der Regel in niedrigen Gängen hochtourig gefahren wird, aus Gründen des Schallschutzes grundsätzlich einzuhausen.

11. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	6.350 qm
Davon öffentliche Straße	ca.	40 qm
davon Grundstücke /Bauland	ca.	6.310 qm
davon Gebäude (max.)	ca.	3.155 qm
davon Garten/Grünfläche (min.)	ca.	1.895 qm

.....
Erster Bürgermeister
Martin Biber

F. Breinl
.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.