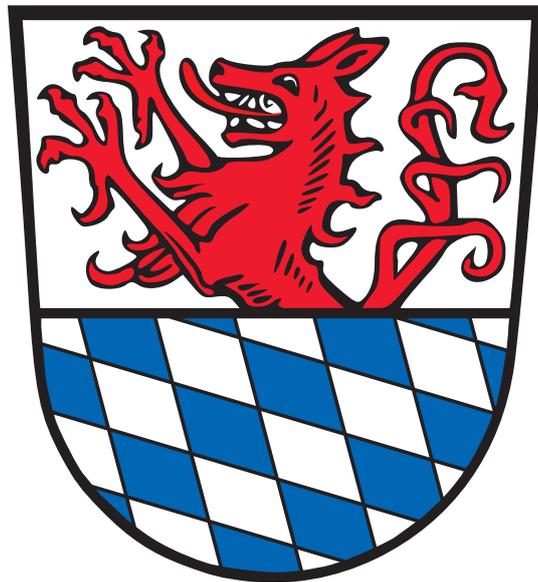


BEGRÜNDUNG

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "FISCHERGASSE"

- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN
LANDKREIS ROTTAL-INN
REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



Eggenfelden,
17.09.2024

Geändert:

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

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „FISCHERGASSE“

- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Fischergasse“ liegt westlich des Stadtzentrums von Eggenfelden. Er wird allseits von bestehender Bebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurnummer 263/5, Gemarkung Eggenfelden und hat eine Fläche von ca. 2.450 m².

1.2 Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Bezug auf Geschossigkeit und Gestaltung in einem sehr heterogenen Umfeld. Mit Ausnahme des Gebäudes Landshuter Straße 5 findet sich in der näheren Umgebung überwiegend Wohnnutzung vor.

2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der oben beschriebene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet MI ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Anlass und Umfang der Änderungen

Der Bebauungsplan „Fischergasse“ wurde nach Rechtskraft am 20.04.1995, zunächst im Wesentlichen bzgl. der Bebauung auf Fl.Nr. 263/5, Gemarkung Eggenfelden geändert (= 1. Änderung; Inkrafttreten 28.10.2003) sowie anschließend teilaufgehoben (= 4. Änderung; Inkrafttreten 09.11.2020). Die Verfahren zur 2. und 3. Änderung wurden jeweils excl. Satzungskraft eingestellt.

Bedingt durch die darstellerische Überlagerung des ursprünglichen Bebauungsplans mit der 1. Änderung im Rahmen der 4. Änderung (= Teilaufhebung) haben sich insbesondere Verzerrungen der planlichen Darstellung bzgl. des Geltungsbereichs ergeben.

Daher hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 23.04.2024 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Ungenauigkeiten der planlichen Darstellung werden mit der 5. Änderung bereinigt und berichtigt.

Die Regelungen der Abstandsflächen wurden dahingehend neu definiert, dass mit Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Traufhöhe die erforderlichen Abstandsflächen als eingehalten gelten.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen die Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen ist.

In den Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen wurden das kartierte Bodendenkmal mit Aktennummer sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet, soweit sie sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, mit aufgenommen.

Die 5. Änderung bildet im Wesentlichen redaktionell den rechtskräftigen Bebauungsplanstand ab. Die 4. Änderung des Bebauungsplans wird vollumfänglich aufgehoben.

4. Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren angewandt.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

6. 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, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

7. Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Fischergasse II“ setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH mit den Planzeichnungen, den Festsetzungen durch Planzeichen, den textlichen Festsetzungen und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.09.2024.
2. Diese Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan des Büros BauArt GmbH in der Fassung vom 17.09.2024.

Eggenfelden, _____

Stadt Eggenfelden
Erster Bürgermeister Martin Biber
Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen