

# STADT EGGENFELDEN



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „ZELLHUB-HOLZFELD“ - 2. ÄNDERUNG

**STADT:** EGGENFELDEN  
**LANDKREIS:** ROTTAL-INN  
**REGIERUNGSBEZIRK:** NIEDERBAYERN

### BEGRÜNDUNG

Fassung zur förmlichen  
Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung

vom 21.11.2024

**PROJEKTNUMMER:** 30092

---

#### Jaeschke - Innen.Architekten

Lindhofstraße 3a  
84307 Eggenfelden

info@sabine-jaeschke.de  
Tel +49 8721 125249

#### Sabine Jaeschke

Dipl. Ing. (FH) Architektin BayAK  
Dipl. Ing. (FH) Innenarchitektin

*jaeschke.*  
innen · architekten

# **Fassung zur förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 21.11.2024**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
**„ZELLHUB-HOLZFELD“ - 2. ÄNDERUNG**  
Stadt Eggenfelden

## **VERFASSER**

**Jaeschke - Innen.Architekten**  
Lindhofstraße 3a  
84307 Eggenfelden

---

ORT, DATUM

SABINE JAESCHKE, DIPL.ING.(FH) ARCHITEKTIN

## **VORHABENTRÄGER**

**STADT EGGENFELDEN**  
Rathausplatz 1  
84307 Eggenfelden

---

ORT, DATUM

1. BÜRGERMEISTER, MARTIN BIBER

# **Fassung zur förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 21.11.2024**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
**„ZELLHUB-HOLZFELD“ - 2. ÄNDERUNG**  
Stadt Eggenfelden

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- .....
1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....
  2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen .....
  3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....
  4. Verfahren .....
  5. Planinhalt und Festsetzungen .....
  6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen .....
  7. Umweltbericht.....
- .....

## 1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanbereich „Zellhub-Holzfeld“ befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebiets unmittelbar an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Hebertsfelden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Zellhub-Holzfeld“ ist im Norden durch die Ortsstraße „Am Holzfeld“ (Fl.Nr. 834/4, Gemarkung Peterskirchen), im Osten durch das Wohnbaugrundstück Fl.Nr. 834/55, Gemarkung Peterskirchen, im Süden und im Westen durch die verbleibende Restfläche der öffentlichen Grünfläche Fl.Nr. 834/56, Gemarkung Peterskirchen begrenzt. Er umfasst eine vormalige Teilfläche aus Fl.Nr. 834/56, Gemarkung Peterskirchen (jetzt: Fl.Nr. 834/97, Gemarkung Peterskirchen) und hat eine Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup>.

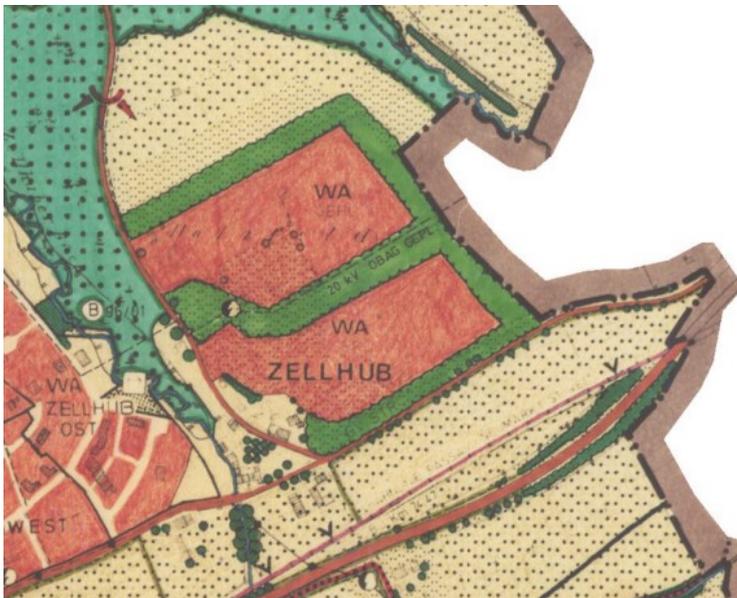
### 1.2. Beschreibung des Gebietes

Fl.Nr. 834/97, Gemarkung Peterskirchen ist unbebaut. Sie ist Bestandteil der Spielplatznutzung im Bebauungsplanbereich und ist derzeit als begrünte Rasenfläche ohne Baumbestand, Buschwerk, etc. ausgestattet.

## 2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

### 2.1. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der oben beschriebene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) dargestellt. Eine redaktionelle Anpassung/Berichtigung ist nicht erforderlich.



### 2.2. Bebauungsplan „Zellhub-Holzfeld“

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Satzungsbeschluss: 10.10.2000; Inkrafttreten: 06.11.2000) vor. Selbiger wurde bereits durch Deckblatt Nr. 1 geändert. Der vorliegende Änderungsbereich greift in den ursprünglichen Bebauungsplan samt 1. Änderung ein.

### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Zellhub-Holzfeld“ definieren sich wie folgt:

- Funktionale und städtebauliche Neuordnung unbebauter Grundstücke und damit einhergehend die Steuerung der Nutzungsart
- Neuordnung öffentlicher Grünflächen
- Flächenmäßig erweiternde Nutzung anliegender Wohnbaugrundstücke

Anstatt einer Teilfläche einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist die Festsetzung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) vorgesehen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Zellhub-Holzfeld“ verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung der Grundstücke zu regeln.

Die verbleibende Größe des Spielplatzes wird als ausreichend gewertet. Die eigentliche Spielfläche bleibt unverändert. Die Breite der nördlichen Zuwegung zum Spielplatz verringert sich geringfügig und ist weiterhin für Pflegegeräte befahrbar bzw. Fußgängerverkehr problemlos nutzbar.

Aus diesen Gründen hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eggenfelden in seiner Sitzung vom 25.07.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Zellhub-Holzfeld“ mit Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

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

An den Grundzügen der Planung (Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Grundzüge der Grünordnung, gestalterische Festsetzungen) erfolgt keine Änderung.

### **4. Verfahren**

Nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden sowie die übrigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB gegeben sind, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1. Städtebaulicher Entwurf**

Im städtebaulichen Entwurf musste insbesondere auf den funktionalen Zusammenhang der Grundstückerschließung (Spielplatz) über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen geachtet werden.

### **5.2. Bebauung, öffentliche Verkehrsflächen, Lärmschutz, etc.**

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Zellhub-Holzfeld“ mit 1. Änderung unverändert fort.

### **5.3. Grünordnung**

Durch die neu getroffenen grünordnerischen Festsetzungen planlicher Natur, den bestehenbleibenden Vorgaben über Art, Quantität und Qualität der Bepflanzungen ist eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige Einbindung in die Umgebung nach wie vor gegeben.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

Es ergeben sich weiterhin keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG.

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

## 7. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB geändert.

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 näheren Umgriff Denkmäler ausgewiesen.

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

Eggenfelden, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Eggenfelden, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Stadt Eggenfelden

Erster Bürgermeister Martin Biber

Rathausplatz 1

84307 Eggenfelden

Jaeschke - Innen. Architekten

Sabine Jaeschke

Dipl. Ing. FH Architektin Bay AK

Dipl. Ing. FH Innenarchitektin

Lindhofstraße 3a

84307 Eggenfelden

Erstellt am 21.11.2024

Jaeschke - Innen.Architekten

Sabine Jaeschke

Dipl. Ing. FH Architektin BayAK

Dipl. Ing. FH Innenarchitektin