

BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM

„MD Peisting“

Qual. Bebauungsplan mit integr. GOP



GEMEINDE EGGLHAM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

MD Dorfgebiet „Peisting“

Verfahren n. § 30 BauGB

Gemarkung Amsham; Fl.Nr. 836, 836/3, 836/4, 838, 840, 840/6, 842/6, 843/3, 854/9, 860, 868/1, 869, 870/1, 870/2, 870/3, 870/4, 870/5, 870/6, 880, 881, 883, 884 und 882;
Fl.Nr. Tfl. 859, 868, 870, 873, 860/2 und 874

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 28.07.2022

Geändert: 16.02.2023

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM

„MD Peisting“

Qual. Bebauungsplan mit integr. GOP

GEMEINDE EGGLHAM	1
1. EINLEITUNG	3
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	3
3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG	4
3.1.Landesentwicklungsplanung LEP Bayern St. 2020	4
3.2.Regionalplanung	4
3.3.Bestehender Flächennutzungsplan; Planung	6
3.4.Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen	6
3.5.Weitere Planungsvorgaben	6
4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
4.1.Geltungsbereich	7
4.2.Lage im Gemeindegebiet	7
4.3.Beschaffenheit	7
5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	7
5.1.Städtebauliche Ziele	7
5.2.Ökologische Ziele	8
5.3.Freiraumplanerische Ziele	8
6. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	8
6.1.Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung	8
6.2.Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	8
6.3.Bäume auf privaten Grünflächen	9
6.4.Bestandsschutz der bestehenden Gebäude / Anlagen	9
7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9
7.1.Verkehrerschließung	9
7.2.Abwasserentsorgung	9
7.3.Niederschlagswasserbeseitigung	9
7.4.Wasserversorgung	10
7.5.Telekommunikation	10
7.6.Abfallentsorgung	10
7.7.Brandschutz	10
7.8.Denkmalerschutz	10
8. ZUSAMMENFASSUNG	10

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

„MD Peisting“

Qual. Bebauungsplan mit integr. GOP

1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Egglham hat in der Sitzung vom 21.07.2022 beschlossen für den Ortsbereich Peisting einen Bebauungsplan n. §30 BauGB mit integrierter Grünordnungsplanung aufzustellen.

Es sollen hierin Teile der Ortschaft zur Schaffung von Nachverdichtungspotentiale überplant werden. Zudem wird die Entwicklung am Rand des Ortes Peisting dargestellt. Das im im Parallelverfahren aufgestellte Deckblatt Nr. 13 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan soll dies vorbereiten.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

S. a. Begründung zum Bebauungsplan Deckblatt.

Ziel der Bebauungsplan-Deckblattänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung mehrerer Wohngebäude und gewerbliche Bauten zu schaffen. Die bestehende Dorffläche von Peisting wird in diesem Zuge mit überplant. Im Sinne des Gesetzgebers werden Nachverdichtungspotentiale und Baulücken im Bestand gesucht und als zu bebauende Flächen festgesetzt. Dazu muss in der parallel durchgeführten Flächennutzungsplan - Deckblattänderung am Rand des Ortes Peisting die Dorfgebietsfläche erweitert werden.

Dadurch kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) eine Nachverdichtung im Innenbereich erreicht werden. Der Gebietscharakter anliegend wird für den neu genutzten Bereich nur erweitert.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 836, 836/3, 836/4, 838, 840, 840/6, 842/6, 843/3, 854/9, 860, 868/1, 869, 870/1, 870/2, 870/3, 870/4, 870/5, 870/6, 880, 881, 883, 884 und 882 sowie Fl.Nr. Tfl. 859, 868, 870, 873, 860/2 und 874; Gemarkung Amsham.

BEGRÜNDUNG GEMEINDE EGGLEHAM

„MD Peisting“

Qual. Bebauungsplan mit integr. GOP

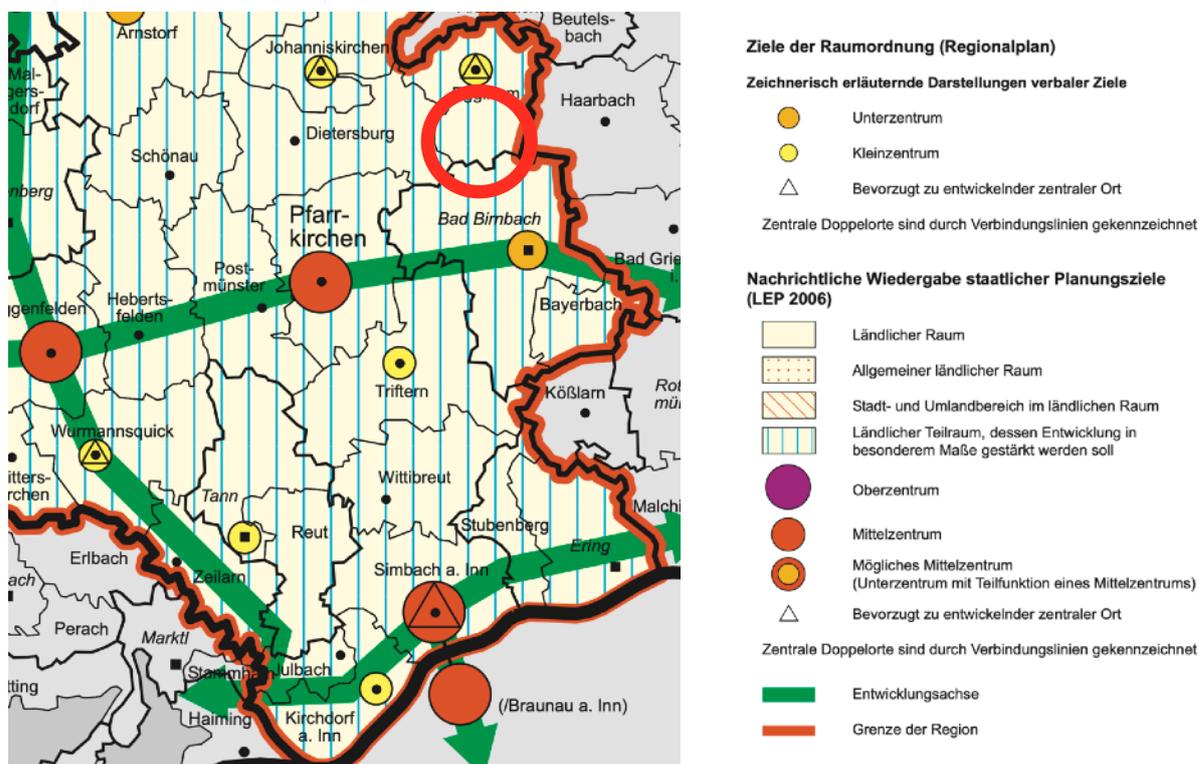
3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG

3.1. Landesentwicklungsplanung LEP Bayern St. 2020

Nach dem **Landschaftsentwicklungsprogramm Bayern 2020** liegt die Gemeinde Egglham im Allgemeinen ländlichen Raum. (s. Strukturkarte Anhang 2)

3.2. Regionalplanung

Nach dem **Regionalplan Region Landshut, Region 13** liegt das Gebiet im Gemeindebereich Egglham im Allgemeinen ländlichen Raum. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 1 in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.



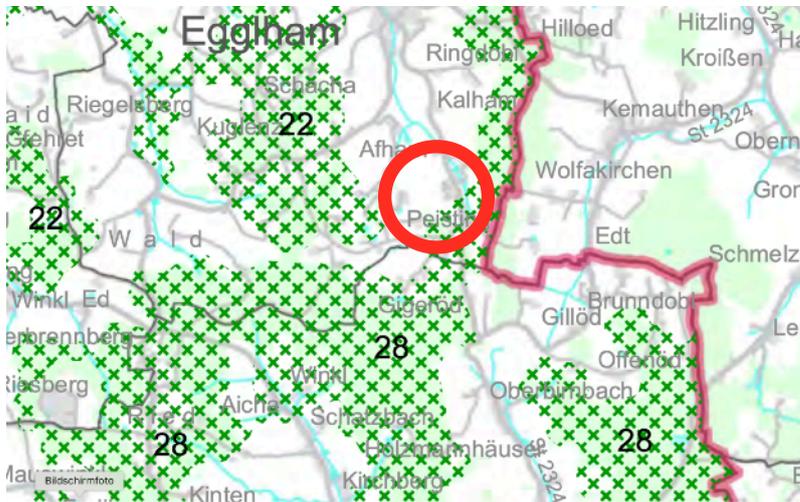
Auszug aus der Karte 1 - Raumstruktur (m. Markierung v. Peisting)

In der Begründung zur Raumstruktur II, 2(G) steht, „...Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. ...“. Die Flächennutzungsplanänderung folgt diesem Grundsatz. Weiterführend wird angemerkt „... Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblichen-industriellen Bereichs ... von besonderer Bedeutung...“, welches der Bauleitplan durch die Entwicklung von gewerblichen Flächen im Dorfgebiet in Peisting durchsetzt.

BEGRÜNDUNG GEMEINDE EGGLEHAM

„MD Peisting“

Qual. Bebauungsplan mit integr. GOP



Auszug aus dem Regionalplan Karte 1b (Natur und Landschaft)

Wie der Auszug aus dem Regionalplan zeigt, liegt die Entwicklungsfläche in Peisting am landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 28 (Großflächige zusammenhängende Waldgebiete im südöstlichen Isar-Inn Hügelland). Das Vorbehaltsgebiet wird von der Planung weder berührt noch beeinträchtigt, da auf keinen zu entwickelnden Flächen Wald, nach Waldgesetz, vorliegt.

BEGRÜNDUNG GEMEINDE EGGLHAM

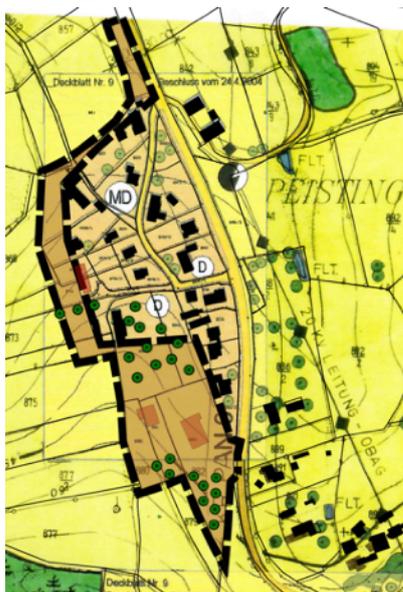
„MD Peisting“

Qual. Bebauungsplan mit integr. GOP

3.3. Bestehender Flächennutzungsplan; Planung

Wie der Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zeigt, handelt es sich bei dem Vorhabenbereich durchgehend als Dorfgebietsflächen n. §5 BauNVO. Die Erweiterung wird ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt.

Bebauungsplan nach der 13. Änderung



Wie die Darstellung nach Änderung zeigt, wird das bestehende Dorfgebiet ausgeweitet.

3.4. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen

Es ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, dieser wird im Verfahren parallel mit aufgestellt.

3.5. Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fassung.

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

„MD Peisting“

Qual. Bebauungsplan mit integr. GOP

4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung umfasst eine Fläche von 3,4 ha., auf der Fl.Nr. 859, 860, 869, 870/1, 870/2, 870/3, 870/4, 870/5, 880, 881, 882 sowie Fl.Nr. Tfl. 860/2, 861, 868, 868/1, 870, 870/4, 873, 874; Gemarkung Amsham, Gemeinde Ettlham.

4.2. Lage im Gemeindegebiet

Das Vorhaben liegt südlich des Hauptortes Ettlham und Amsham.

4.3. Beschaffenheit

Die Fläche fällt weitgehend von Süd nach Nord längs der vorhandenen Haupteinschließung ab. Die überplanten Teilflächen neigen sich zum Einschnitt von West nach Ost.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1. Städtebauliche Ziele

Das Ziel der Planung ist die Integration von drei weiteren Gebäuden in Peisting. Im Zuge der Entwicklung des Gebietes werden Teilbereiche des Bestandes mit überplant. Hier ist die Zielsetzung der heimischen Bevölkerung Nachverdichtungspotentiale zu schaffen um weitere Entwicklungen am Rand und / oder in der freien Landschaft zu verhindern. Ebenso sind zwei Parzellen im Innenbereich noch nicht überplant, so dass auch für diese eine Bebauung vorgesehen werden kann. Das Verfahren wird in Abstimmung mit der örtlichen Bevölkerung durchgeführt, so dass die Bürger im Planungsprozess ihrer Ortschaft mit eingebunden sind. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung hat im weiteren Verfahren stattgefunden. Ein Informationstermin vor Ort und weitere Abstimmungstermine mit den Anliegern haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, sowie vor Erstellung des Entwurfs, stattgefunden.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet gem. § 5 Absatz 2 BauNVO festgesetzt. Es wird somit die Möglichkeit geschaffen Wohngebäude und Betriebsgebäude im Geltungsbereich zu errichten. Es wurde bei der weiteren Planung zwischen dem Dorfgebiet MD 1 und MD 2 unterschieden. Hier wird lediglich die Grundflächenzahl begrenzt, so dass im nördlichen Bereich der Ortschaft eine lockerere Bebauung entstehen kann, die sich besser in das bauliche Umfeld einfügt.

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

„MD Peisting“

Qual. Bebauungsplan mit integr. GOP

5.2.Ökologische Ziele

Der vorliegende Bebauungsplan soll im Grundsatz die weitere Entwicklung in die freie Landschaft hin unterbinden. Falls neue Baustrukturen geschaffen werden sollen, so sind diese auf bereits durch Bebauung geprägte Gebiete zu beschränken. Dies schont die Schutzgüter und trägt zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen und Natur und Landschaft bei. Die Entwicklung der neuen Baukörper wird behutsam am Rand oder in unschädlichen Bereichen integriert. Der Anschluss der neuen Bauparzellen ist durch die örtlichen Ver- und Entsorgungsstränge gesichert, so dass keine weiteren zur Versorgung notwendigen Bauwerke errichtet werden müssen.

5.3.Freiraumplanerische Ziele

Die Entwicklung am Rand der Ortschaft wird jeweils mit anliegenden Ausgleichsflächen begleitet, die die weitere Entwicklung unterbinden. Auf den Ausgleichsflächen sind Obststreuwiesen geplant, die den Übergang der Ortschaft zur freien Landschaft gliedern sollen. Somit ist eine dem ländlichen Umfeld typische Ortsrandeingrünung bereits in der Planung integriert. Werden zudem im Innenbereich neue Bauparzellen erschlossen oder nachverdichtet so werden im Rahmen der Grünordnung Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücke getroffen. Das freiraumplanerische Ziel des Bebauungsplanes ist eine behutsame bauliche Entwicklung mit der Stärkung der ländlichen Freiraumstrukturen durch ortstypische Bepflanzungen und Durchgrünung der Baugrundstücke.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

6.1. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung

Durch die Festsetzungen von Baugrenzen, den Obergrenzen für die Art und das Maß der baulichen Entwicklung, zur Gestaltung der Gebäude, die Höhenlage zur Erschließungsstraße sollen die neuen Baukörper zusammen mit den notwendigen Erschließungsflächen so schonend wie möglich in das Gelände integriert werden. Die Bauhöhen wurden als Obergrenzen für neue Gebäude festgesetzt. Die Bestandsgebäude haben Bestandsschutz und werden nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterworfen.

6.2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind weitgehend bereits vorhanden. Der Stellplatznachweis für die entstehenden Wohnungen und gewerblichen Gebäude sind im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen.

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

„MD Peisting“

Qual. Bebauungsplan mit integr. GOP

6.3. Bäume auf privaten Grünflächen

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume in den Grundstücken und Ausgleichsflächen sind nach Fertigstellung des Gebäudes und den Freiflächen herzustellen. Von den ausgewiesenen Standorten darf geringfügig abgewichen werden, so dass örtliche Gegebenheiten oder auch mögliche Konflikte ausgeräumt bzw. eingerechnet werden können.

6.4. Bestandsschutz der bestehenden Gebäude / Anlagen

In der Ortschaft Peisting werden bestehende Gebäude und Anlagen im Rahmen des Bebauungsplanes überplant. Für die bestehenden Gebäude besteht Bestandsschutz unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Unter dem Bestandsschutz fallen alle Gebäude welche mit einer gültigen Baugenehmigung erricht worden sind und somit als „rechtmäßig“ einzuordnen sind. Darin inbegriffen sind auch Objekte, die irrtümlich zum Zeitpunkt der Genehmigung rechtswidrig sind. Unrechtmäßig errichtete Gebäude fallen nicht unter den Bestandsschutz.

7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Ortes ist durch die Kreisstraße PAN 6 bereits gesichert. Zum Anschluss der neuen Grundstücke sind lediglich Stichstraßen erforderlich. Für die neue Gewerbeentwicklung muss eine Anbindung an die PAN 6 errichtet werden. Eine entsprechende Darstellung der Einmündung und der Sichtdreiecke an dieser Stelle ist der Planzeichnung zu entnehmen.

7.2. Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld gesichert. Es wird im Trennsystem entsorgt. Für die Parzellen 6 u. 7 sind jeweils die Zuleitungen durch den Grundstückseigentümer selbst herzustellen. Der Übergabepunkt liegt in der anliegenden Straße bzw. auf dem bestehenden Grundstück. Die Anlagen sind so zu bemessen, dass eine schadlose Zuleitung möglich wird.

7.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort auf den Grünflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung von Niederschlagswasser sind nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

„MD Peisting“

Qual. Bebauungsplan mit integr. GOP

7.4. Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich.

7.5. Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

7.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der AWW Isar-Inn, Sitz in Eggenfelden, sichergestellt. Wo eine hindernislose An- und Abfuhr des Mülls sichergestellt ist können die Tonnen direkt an der Anliegerstraße platziert werden. Wo eine geregelte hindernislose Abfuhr nicht möglich ist, sind die Tonnen von den Grundstückseigentümern eigenverantwortlich zur nächsten Abholstelle zu verbringen.

7.7. Brandschutz

Durch die anliegenden Dorfgebietsstrukturen ist ein abwehrender Brandschutz möglich. Zur Genehmigung des Vorhabens sind Aussagen zum Brandschutz und zu den Rettungswegen zu treffen.

7.8. Denkmalschutz

Es werden keine Bodendenkmäler, Kulturgüter und Baudenkmäler im näheren Umfeld, durch die Neuerrichtung und Überplanung des Bestandes weiter belastet. Es gilt aber generell die Meldepflicht, falls Spuren oder Funde während der Grabungsarbeiten auftreten. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet umfasst ca. 4,7 ha. , welche momentan das Dorfgebiet Peisting darstellen oder noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt werden. Um aber die Ansiedelung eines heimischen Gewerbebetriebes zu sichern, und die Möglichkeit der Nachverdichtung und Baulückennutzung zu schaffen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM

„MD Peisting“

Qual. Bebauungsplan mit integr. GOP

Erstellt:

Eichendorf, 16.02.2023



Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de