



**Gemeinde Wurmsham**

## **Am Eggersdorfener Feld**

### **BEGRÜNDUNG**

Zur Änderung des Bebauungsplans durch

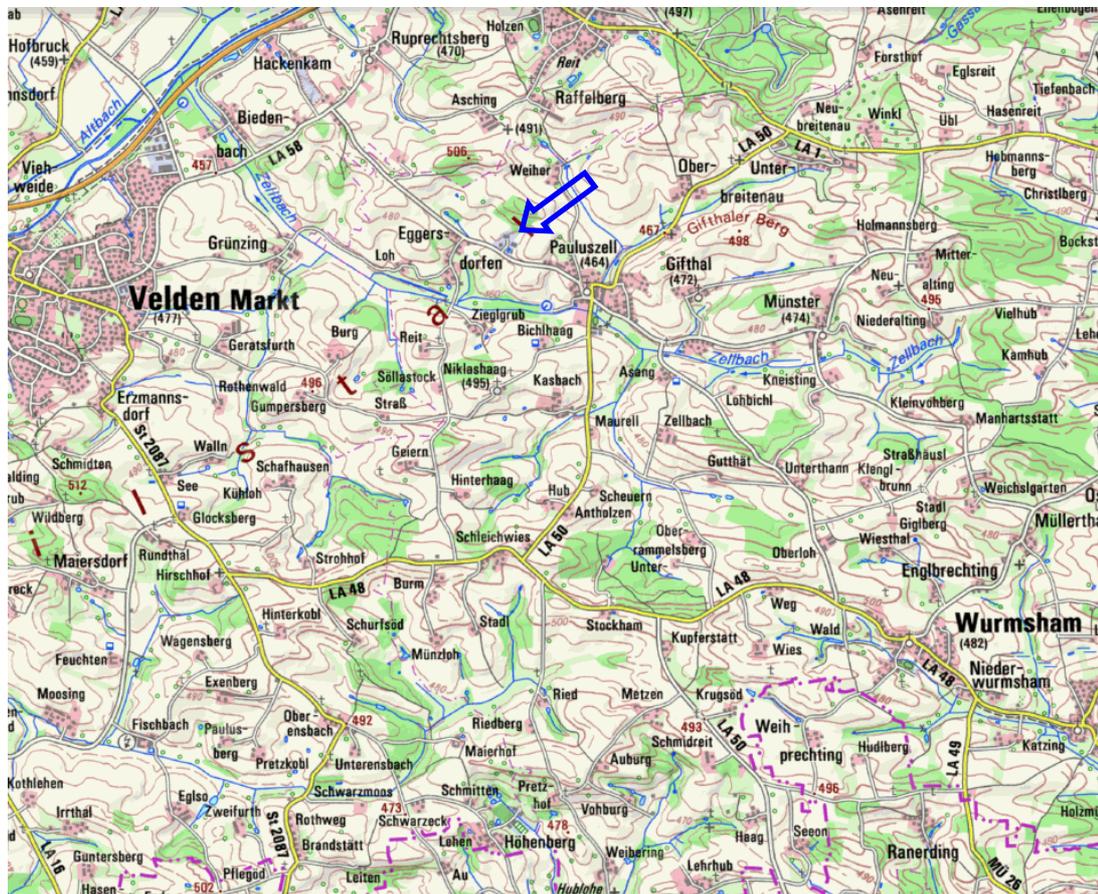
Deckblatt 1

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>LAGE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN .....</b>	<b>6</b>

## 1. LAGE

Die Gemeinde liegt im Süden des Landkreises Landshut.



Ausschnitt aus der topografischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil

Das Baugebiet liegt im Bereich der Ortsteile Eggersdorfen und Pauluszell. Der Bebauungsplan „Am Eggersdorfer Feld“ stammt aus dem Jahr 1995 und weist Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO aus.

Der Änderungsbereich betrifft den bisher unbebauten östlichen Bereich des Baugebiets. Die Fläche des Änderungsbereich umfasst ca. 16056 m<sup>2</sup> und betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Ruprechtsberg:

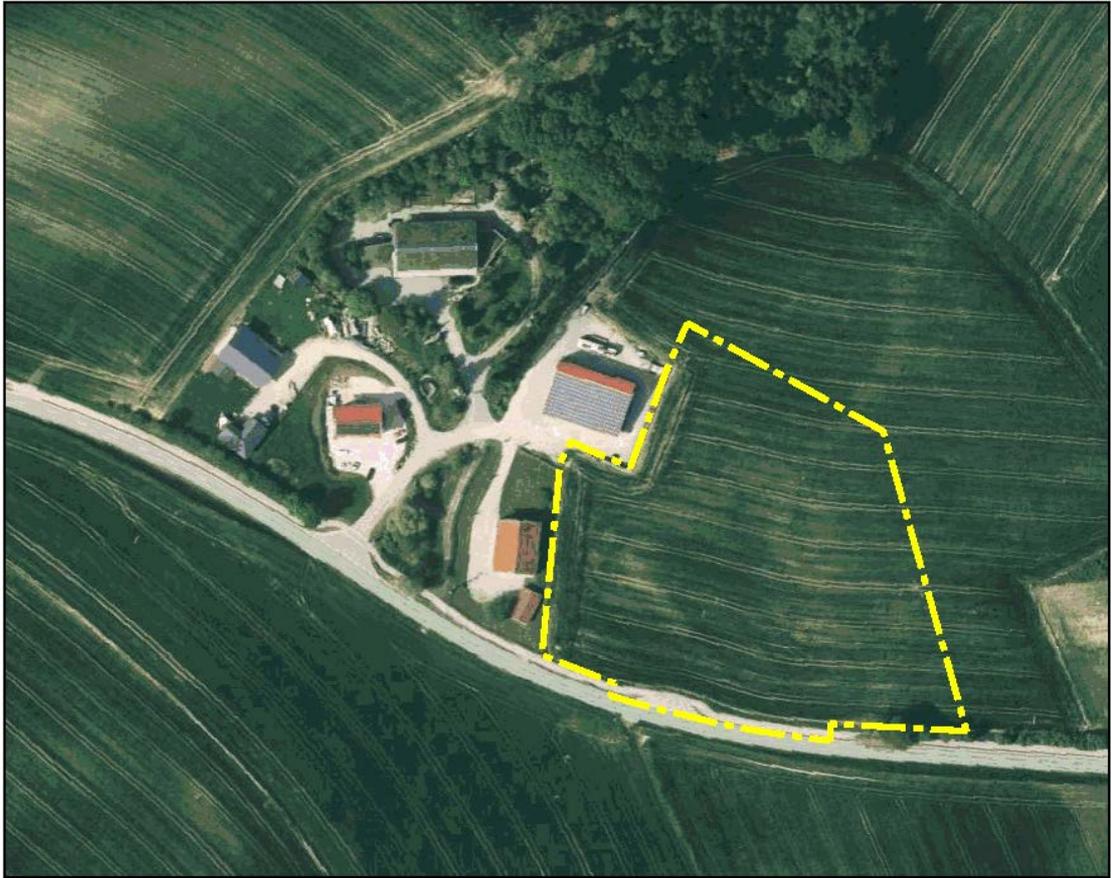
621, 622, 623/26 (Tfl.), 623/27, 623 (Tfl.), 594/5 (Tfl.)

Der Änderungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Süden durch die Veldener Straße (Gemeindeverbindungsstraße)
- Im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Westen durch bestehende Bebauung des Baugebiets „Am Eggersdorfer Feld“

Das Planungsgebiet selbst ist noch unbebaut und besteht aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerfläche).

Topographisch fällt das Gelände in südliche und westliche Richtungen ab. (ca. 10 % Neigung)



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom Baugebiet mit Eintragung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt)

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Bebauungsplan „Am Eggersdorfer Feld“ wurde auf der Grundlage und im Einklang mit den übergeordneten Planungen erstellt.

Die Gemeinde Wurmsham wird nach dem Landesentwicklungsprogramm dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und gehört nach der regionalplanerischen Gliederung zur Region 13 Landshut.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wurmsham weist für den Änderungsbereich gewerbliche Flächen aus.

### 3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

Bei der ursprünglichen Erschließung des Baugebiets wurde lediglich ein Teil der Straßenerschließung realisiert und die so erschlossenen Bauparzellen auch bebaut. Da nun Bedarf für weitere Gewerbegrundstücke besteht, wurde seitens der Gemeinde die Verlängerung der Erschließungsstraße mit einer zweiten Einmündung in die Veldener Straße geplant. Diese Einmündung liegt etwas weiter westlich, als im Bebauungsplan vorgesehen. Gleichzeitig wird von der neuen Erschließungsstraße eine Stichstraße nach Osten geplant, die für den Anschluss künftiger Baugebietserweiterungen verlängert werden könnte. Aus dieser Änderung der Straßenplanung und der damit verbundenen Änderung der Parzellierung ergibt sich die Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans.

Bisher werden für diesen Teilbereich im Bebauungsplan lediglich zwei Teilflächen ausgewiesen, die Fläche 2 nördlich der Straße und die Fläche 3 südlich der Straße. Mit der Änderung werden diese Flächen stärker differenziert in die Gewerbeflächen GE 4 bis GE 8.

Hinsichtlich Art und Maß der Nutzung werden dabei keine Änderungen vorgenommen, es bleibt bei der Gebietsart GE<sub>B</sub> (Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO mit Beschränkungen). Auch die Zahl der Vollgeschosse (II), die GRZ (0,8) und die GFZ (1,2) bleiben unverändert.

Aufgrund der topographischen Situation wird die Höhenlage der Gebäude über maximale Höhen für die Oberkanten der Rohfußböden im EG geregelt, die für jede Parzelle individuell festgesetzt wird. Für diese Festsetzung werden NN-Höhen gewählt, um hier eindeutige Festsetzungen treffen zu können. Die für die Gebäudetypen festgesetzten Wandhöhen beziehen sich dann auf die tatsächlich geplanten Oberkanten der Erdgeschossfußböden. Durch diese Festsetzungssystematik kann die Höhenentwicklung der Gebäude trotz des bewegten Geländes wirkungsvoll kontrolliert werden.

Die Baugrenzen werden nach wie vor umlaufend festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden ebenfalls nicht geändert, es werden nach wie vor Festsetzungen zur Randeingrünung am nördlichen und östlichen Rand sowie Festsetzungen zur Gehölzpflanzung von Einzelbäumen getroffen.

Alle nicht angesprochenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Eggersdorfer Feld“ behalten ihre Gültigkeit.

#### 4. **BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m<sup>2</sup> beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit ist kein Umweltbericht nach §2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

Vorentwurf	11.07.2019	Gebilligt laut Beschluss des Gemeinderats
Entwurf	09.09.2019	
		vom.....
Landshut, den	25.11.2019	Wurmsham, den
		.....
		
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl <b>PLANTEAM</b> Mühlenstraße 6 84028 Landshut		..... 1. Bürgermeisterin Neudecker