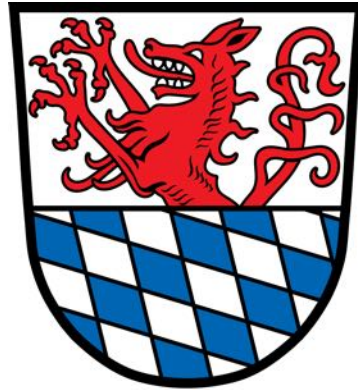


Stadt Eggenfelden



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Am Kloostergarten“ – 1.Änderung

VERFAHRENSSTAND	Entwurf
DATUM	21.10.2025

BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

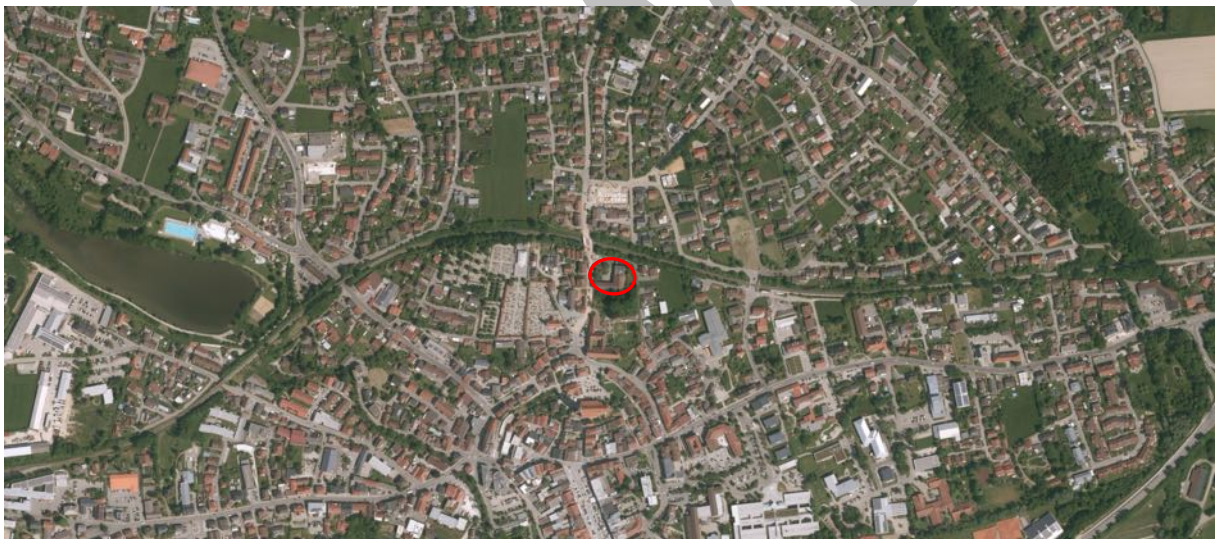
Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach
t. 08734 - 93 91 396
mail. info@breinl-planung.de
web. www.breinl-planung.de

B) Begründung

E.1 Lage im Raum



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



Ausschnitt des Luftbildes bei Eggenfelden. Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kloostergarten“ betrifft die Flurnummern 204 und 294/23, Gemarkung Eggenfelden, Stadt Eggenfelden.

E.2 Ziel und Zweck der Planung:

Der Bebauungsplan „Am Kloostergarten“ wurde bisher noch nicht geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im Wesentlichen eine Nachverdichtung durch die Erhöhung der Vollgeschosse von bisher max. 4 auf 5 erreicht werden.

Die Nachverdichtung bestehender Stadtstrukturen ist ein zentraler Bestandteil nachhaltiger Stadtentwicklung. Im Zuge steigender Einwohnerzahlen, wachsender Nachfrage nach Wohnraum und der Notwendigkeit, Flächen effizient zu nutzen, gewinnt die Erhöhung der Geschosshöhe von 4 auf 5 Vollgeschosse im städtischen Kontext zunehmend an Bedeutung.

Städtebauliche Zielsetzungen sind:

- **Flächensparendes Bauen:** Durch die Aufstockung auf 5 Vollgeschosse wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne dass neue Flächen versiegelt werden müssen. Dies trägt zur Schonung von Freiflächen und zum Erhalt von Grünräumen bei. Einer Flächenneuanspruchnahme wird dadurch entgegengewirkt.
- **Nutzung bestehender Infrastrukturen:** Die Erhöhung der Geschosshöhe nutzt vorhandene Infrastruktur wie Straßen, ÖPNV, Schulen und Versorgungsleitungen effizienter aus, was sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile bietet.
- **Stärkung urbaner Dichte:** Eine höhere bauliche Dichte fördert lebendige Stadtquartiere, kurze Wege und die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten und sozialen Einrichtungen.

Städtebauliche Einbindung und Gestaltung

Die Aufstockung auf 5 Vollgeschosse kann in vielen innerstädtischen Quartieren harmonisch in das bestehende Stadtbild integriert werden. Voraussetzung ist hierbei eine qualitätsvolle architektonische Gestaltung, die sich an der Maßstäblichkeit und Typologie der Umgebung orientiert.

Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- **Harmonische Höhenentwicklung:** Die neue Gebäudehöhe orientiert sich an markanten Bezugspunkten der Umgebung und schafft eine abgestufte Höhenentwicklung im Quartier (z.B. durch das zurückversetzte Terrassengeschoss)
- **Stärkung der Straßenräume:** Durch die Erhöhung der Geschosshöhe werden Straßenräume gefasst und urbaner geprägt, was die Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher steigert.
- **Gestalterische Akzentuierung:** Die Nachverdichtung bietet Chancen, städtebauliche Akzente zu setzen, etwa durch markante Eckbebauungen oder gestalterisch ansprechende Neubauten.

Der geplante Neubau, insbesondere die Erhöhung der Geschosshöhe von bisher max. 4 Geschosse auf max. 5 Vollgeschosse stellt zwar gegenüber der bisherigen Bebauung eine deutliche Erhöhung dar, ist aber aufgrund seiner Lage (Zwischen Bahn, Kloostergarten und Straße) städtebaulich gut für eine Nachverdichtung geeignet.

Soziale und ökologische Vorteile

- Schaffung von Wohnraum: Die zusätzliche Etage ermöglicht mehr Wohnungen, was zur Entspannung des Wohnungsmarktes beiträgt und unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ein Zuhause bietet.
- Förderung sozialer Vielfalt: Eine höhere Dichte unterstützt die Mischung verschiedener Wohnformen und sozialer Gruppen, was die Lebendigkeit und Resilienz von Stadtquartieren stärkt.
- Klimaschutz und Energieeffizienz: Kompakte Bauweisen reduzieren den Energiebedarf für Heizung und Infrastruktur und ermöglichen nachhaltige Mobilitätskonzepte.

Fazit

Die Nachverdichtung von 4 auf 5 Vollgeschosse ist im städtischen Kontext ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie ermöglicht die effiziente Nutzung vorhandener Flächen, stärkt urbane Strukturen, schafft dringend benötigten Wohnraum und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung ist eine qualitätsvolle, städtebaulich und architektonisch integrierte Planung, die die Belange der Anwohner und die Identität des Quartiers berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Planänderung verfolgt die Stadt weiterhin das Ziel einer konsequenten Innen- bzw. Nachverdichtung. Das Vorhaben steht den städtebaulichen Zielen der Stadt daher nicht entgegen.

Durch die geplante Nachverdichtung im bereits qualifiziert überplanten Bereich (§ 30 Abs. 1 BauGB) kann ein weiterer Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet werden.

E 3 Wesentliche (Spezifische) Änderungen:

E 3.1 Art der Nutzung

Keine Änderungen.

E 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird nicht geändert. Verändert wurde die die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, hier von max. 4 VG auf max. 5 VG. Infolge dieser Änderungen wurde die Wandhöhe 2 von bisher 10,0m auf 12,50m und die Wandhöhe 1 von bisher 12,50m auf 15,0m sowie die Firsthöhe von bisher 12,80m auf 15,30m erhöht.

E 3.3 Baugrenzen / Bauweise / Wohnungen

Es wurden keine Änderungen bei den Baugrenzen und der Bauweise vorgenommen. Die zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wurde von max. 45 Stück auf max. 60 Stück erhöht.

E 3.4 Stellplätze / Straßenverkehrsflächen

Es wird auf die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültige Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden verwiesen. Ansonsten keine Änderungen.

E 3.5 Garagen / Nebengebäude / Nebenanlagen

Keine Änderungen.

E 3.6 Grünordnung / Kompensation

Eingriffsregelung: Die Bebauung führt zu keiner wesentlichen Änderung der Eingriffsschwere, die GRZ bleibt unverändert, daher führt die Planung zu keinen bilanzpflichtigen Eingriffen.

E 3.7 Artenschutz:

Im Rahmen der Ausarbeitung der Urfassung des Bebauungsplanes wurde eine Relevanzprüfung mit Potenzialabschätzung für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durch das Büro Team Umwelt und Landschaft mit Datum 09.01.2023 und Projektnummer 5226 erstellt. Diese ist weiterhin gültig.

E 3.8 Denkmalschutz:

Aufgrund der Nähe zu Baudenkmalern (u.a. Kloster) und Bodendenkmälern hat eine besonders sensible Planung zu erfolgen.

E 3.9 Immissionsschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Urbebauungsplanes "Am Kloostergarten" durch die Stadt Eggenfelden wurde durch das Sachverständigenbüro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 23.03.2023 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses ist weiterhin gültig.

.....
Erster Bürgermeister
Martin Biber


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