

**Bebauungsplanänderung**

**Markt Eichendorf**

Landkreis Dingolfing-Landau

Reg. Bezirk Niederbayern

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**WANNERSDORF FL.NR. 751**

**Deckblatt Nr. 2**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Angaben zum Änderungsverfahren:**

Änderungsbeschluss:	20.03.2025
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB:	vom .....
Satzungs- und Abwägungsbeschluss:	.....
Ausgefertigt am:	.....
Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung:	.....

**Inkrafttreten:**

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan WANNERSDORF FL.NR. 751 - Deckblatt Nr. 2 - wurde am .....2025 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel und durch Bekanntmachung auf der Homepage des Marktes Eichendorf am .....2025 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft (§ 12 BauGB).

**Markt Eichendorf**

Eichendorf, .....

.....

Josef Beham

1. Bürgermeister

Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH) Architekt Eichendorfer Straße 10 94424 Arnstorf  
Tel. 08723 / 97 81 97, 0171 / 741 24 96  
E-Mail: [architekt.stadler@t-online.de](mailto:architekt.stadler@t-online.de)

**Datum: 10. April 2025**

**Bebauungsplanänderung**

**Markt Eichendorf**

Landkreis Dingolfing-Landau

Reg. Bezirk Niederbayern

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**WANNERSDORF FL.NR. 751**

**Deckblatt Nr. 2**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Stand vor der Änderung:**

**Zu den Festsetzungen durch Text**

**4.2 Gebäude**

- |       |             |  |
|-------|-------------|--|
| 4.2.3 | Dachform    | Geneigte Dächer mit An- und Vorbauten als Gliederungselement denkbar.  |
| 4.2.4 | Dachneigung | Ab 10°   |
| 4.2.5 | Dachdeckung | Pfannendeckung bzw. nicht spiegelnde Metalldeckungen. Desweiteren sind auch Polyethylen-Luftpolster-Folien zulässig. |



**Bebauungsplanänderung**  
**Markt Eichendorf**  
Landkreis Dingolfing-Landau  
Reg. Bezirk Niederbayern  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**WANNERSDORF FL.NR. 751**  
**Deckblatt Nr. 2**  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Stand nach der Änderung:**

**Zu den Festsetzungen durch Text**

**4.2 Gebäude**

- |       |             |  |
|-------|-------------|--|
| 4.2.3 | Dachform    | Geneigte Dächer mit An- und Vorbauten als Gliederungselement denkbar, Flachdächer  |
| 4.2.4 | Dachneigung | Ab 2 %   |
| 4.2.5 | Dachdeckung | Pfannendeckung bzw. nicht spiegelnde Metalldeckungen. Desweiteren sind auch Polyethylen-Luftpolster-Folien zulässig. Flachdachabdichtungen jeglicher Art |



Stand nach der Änderung

**Architekturbüro Stadler**

Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
 Eichendorfer Straße 10, 94424 Arnstorf  
 E-Mail: [architekt.stadler@t-online.de](mailto:architekt.stadler@t-online.de)  
 Tel. 08723 / 97 81 97, 0171 / 741 24 96

**Bebauungsplanänderung**  
**Markt Eichendorf**  
Landkreis Dingolfing-Landau  
Reg. Bezirk Niederbayern  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**WANNERSDORF FL.NR. 751**  
**Deckblatt Nr. 2**  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Begründung:**

Eine Teilverschmelzung der Baufenster III und IV ist aus Gründen der besseren Einteilung bzw. Ausnutzbarkeit der Grundstücke erforderlich.

Die Grundkonzeption des Sondergebietes bleibt trotz der beabsichtigten Änderung im Wesentlichen bestehen.

Durch die Teilverschmelzung der Baufenster III und IV auf einer Länge von ca. 35,0 m von Osten nach Westen wird die Grundstruktur des Sondergebietes nicht beeinträchtigt und nicht verändert.

Die durch die geplante Baumaßnahme wegfallende Fläche für die Bepflanzung und Regenrückhaltung in einer Größe von 476 m<sup>2</sup> wird an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

Es wird eine Bodenplatte aus Stahlbeton mit den Maßen L= 26,0 m und B= 13,7 m zwischen bestehenden Motorenhaus (Baufenster III) und bestehender Lager- und Trocknungshalle (Baufenster IV) errichtet.

Diese Bodenplatte dient als Fundament zur Aufstellung eines neuen BHKW-Moduls mit dazugehörigen Anlagen. Die Aufstellung eines neuen BHKW-Moduls ist aus folgenden Gründen notwendig:

- Besserer Wirkungsgrad des Aggregats, d.h. bessere Ausnutzung des Energieinhaltes des erzeugten Biogases
- Bessere Abgasreinigung hinsichtlich NO<sub>x</sub> durch Verwendung einer SNCR-Abgasreinigungsanlage
- Bessere Biogasaufbereitungsanlage, dadurch bessere und saubere Verbrennung des Biogases als Treibstoff für das BHKW
- Alle Elemente der Gasaufbereitung, BHKW-Modul und Abgasreinigung sind als System ausgelegt, somit sind die einzelnen Aggregate aufeinander abgestimmt um optimale Leistung zu erzielen

Das neu geplante BHKW-Modul und die dazugehörigen Komponenten werden komplett vorinstalliert in den einzelnen Einhausungen angeliefert und installiert, dadurch wird die Installationszeit auf ein Minimum reduziert.

**Bebauungsplanänderung**  
**Markt Eichendorf**  
Landkreis Dingolfing-Landau  
Reg. Bezirk Niederbayern  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**WANNERSDORF FL.NR. 751**  
**Deckblatt Nr. 2**  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Eine Aufrüstung der vorhandenen BHKWs auf den modernen Standard der obengenannten Anlage ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. Ein Einbau in das bestehende Motorenhaus würde die Produktion von regenerativen Strom für mindestens ein halbes Jahr unterbrechen, da der Ausbau der alten BHKWs und der Neueinbau der neuen Anlage solange brauchen würden. Durch den Aufbau der neuen BHKW-Anlage parallel zum Betrieb der alten BHKW-Anlage erfolgt keine Unterbrechung der Stromproduktion und der Fernwärmeversorgung des bestehenden Wärmenetzes in Wannersdorf. Es sind keine Betriebsunterbrechungen zu erwarten.

Die neue BHKW-Anlage entspricht hinsichtlich der elektrischen Leistung der bereits installierten elektrischen Leistung, somit wird die genehmigte Einsatzstoffmenge von 49,0 t/d nicht erhöht.

Durch die Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird.

#### **Hinweis zur Grünordnung bzw. Umweltbericht**

Die Änderungen sind aus umweltschutztechnischer Sicht hinsichtlich Wirkungsgrad und Abgas als positiv zu werten.

Die neue Versiegelung von 476 m<sup>2</sup> erfolgt auf einer Durchgrünungsmaßnahme, die im Umweltbericht der Urfassung als Ausgleichsfläche anerkannt wurde.

Es muss dadurch der ursprüngliche Ausgleich ersetzt werden und zusätzlich die neue Versiegelung mit einem Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.

Es ergibt sich hierzu eine Ersatzausgleichsfläche von  $476 \text{ m}^2 \times 2 = 952 \text{ m}^2$

Siehe Anlage zum Bebauungsplan: „Ersatzausgleichsfläche“

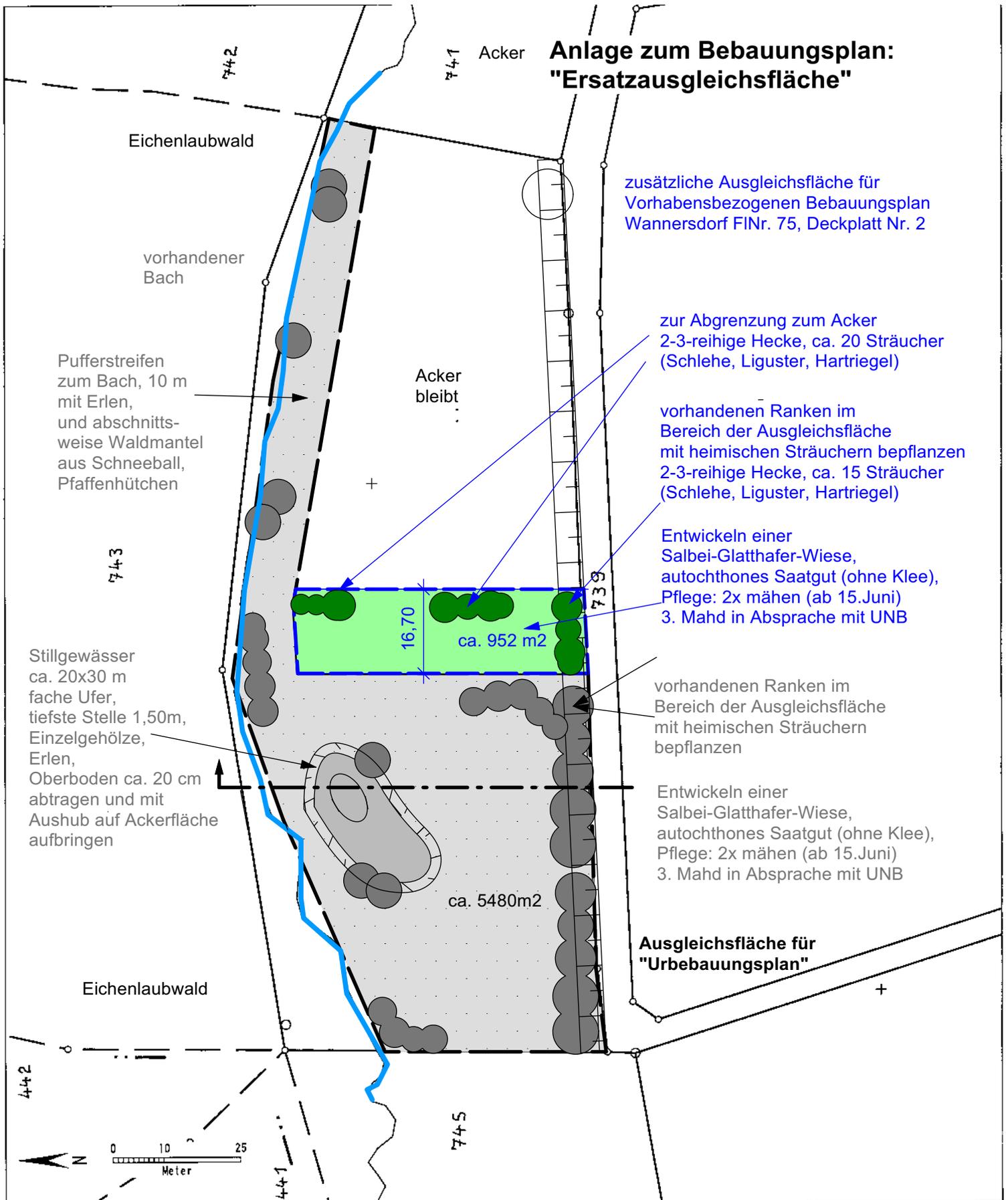
Ein Teil der in der Urfassung des Bebauungsplanes berechneten Ausgleichsfläche wurde auf der Fl.Nr. 744 Gemarkung Adldorf umgesetzt. Diese Fläche wird um die 952 m<sup>2</sup> erweitert.

Es sind durch die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da es sich um keine natürlich gewachsenen Strukturen handelt. Die Flächen wurden bereits überplant und verändert durch die Urfassung des Bebauungsplanes.

Aus diesen Gründen ist keine Änderung des Umweltberichts notwendig.

#### **Hinweis zum Brandschutz**

Der Brandschutz ist nach den Festsetzungen des Kreisbrandrates vorzunehmen.



## Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Adldorf

Vermessungsamt Landau a.d.Isar, 05.08.2005

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

*Lehmann*



**Bebauungsplanänderung**

**Markt Eichendorf**

Landkreis Dingolfing-Landau

Reg. Bezirk Niederbayern

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**WANNERSDORF FL.NR. 751**

**Deckblatt Nr. 2**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Markt Eichendorf**

Eichendorf, .....

.....

Josef Beham

1. Bürgermeister