

Markt Eichendorf
Landkreis Dingolfing – Landau

**Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt
Nr. 16
für das Gebiet nördlich der St2083,
Prunn, Gemarkung Adldorf**



INHALT
BEGRÜNDUNG

ENTWURF: 28.11.2021
FASSUNG: 02.07.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele der Planung
2. Lage und Zustand des Plangebietes
3. Umfang des Plangebietes
4. Planungskonzeption
5. Grünordnung
6. Umweltbericht

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Im Umfeld des Markt Eichendorf besteht derzeit ein gesteigerter Bedarf zur Errichtung von Wohnbauland.

Im gesamten Gemeindegebiet wird derzeit vereinzelt, im Rahmen von Ersatzbauten und Lückenschluss, die Bebauung nachverdichtet.

Jedoch stellt sich aufgrund der lediglich sporadisch verfügbaren Grundstücke eine intensive Nachverdichtung als sehr schwierig dar.

Das detaillierte Wohnraumkonzept des Markt Eichendorf für Nachverdichtung und Lückenschluss kann dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren entnommen werden.

Indes besteht für die Ortschaft Prunn ein erweiterter Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbebauung.

Daher wird beabsichtigt eine am westlichen Ortsrand gelegene Fläche als Dörfliches Wohngebiet (MDW) auszuweisen.

Die Entwicklungsfläche stellt sich im Vergleich zur vorhandenen Ortschaft als verhältnismäßig dar.

Ziel des Deckblatts ist folglich die Ausweisung baulicher Entwicklungsflächen in der Ortschaft Prunn zur Abdeckung des mittelfristigen Bedarfes.

2. Lage und Zustand des Plangebietes

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Prunn.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und gliedert sich an die bestehende Wohnbebauung.

Flächen für den ökologischen Ausgleich werden sowohl innerhalb, als auch in direktem Umfeld des Plangebiets zur Verfügung gestellt.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan ist das im geplanten Geltungsbereich (rot schraffiert) liegende Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Analog dazu wird diese auch landwirtschaftlich genutzt. Die genaue Nutzungstypologie derzeit kann dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren entnommen werden.

Im Planungsgebiet befinden sich keine vorhandenen Biotope.

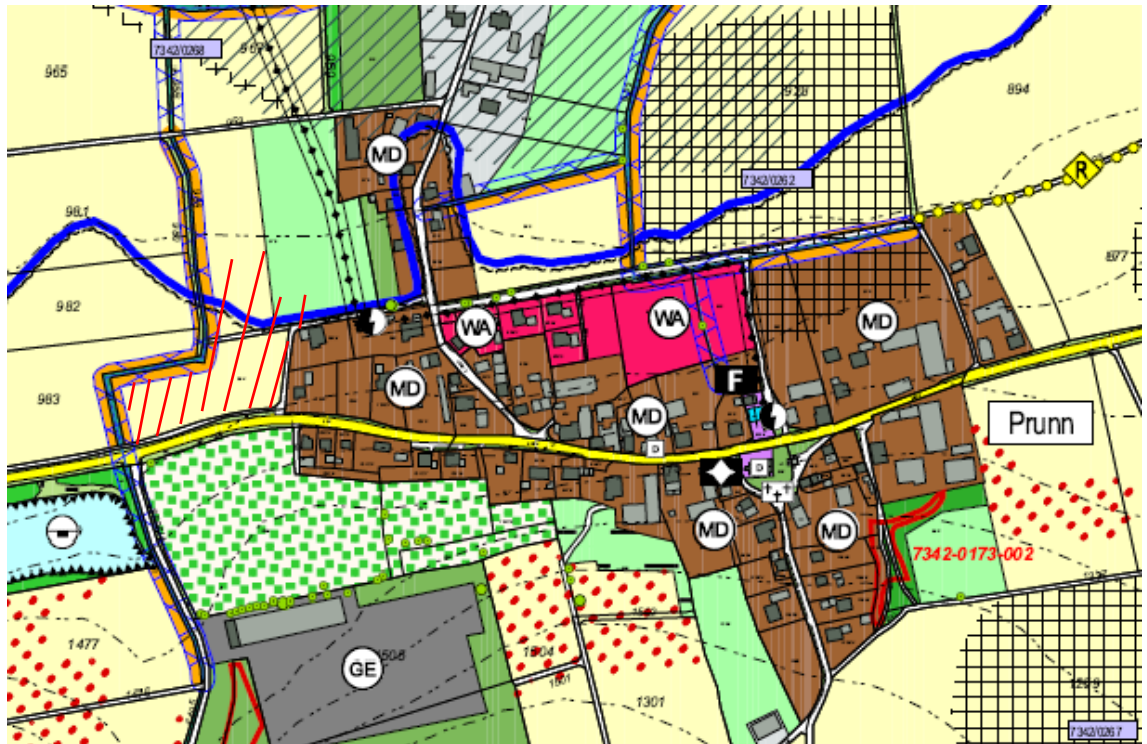


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Markt Eichendorf

3. Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ungefähr 14.140 m².

Eine genaue Flächenbilanzierung kann dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren entnommen werden.

Von der Planung betroffen sind dabei die die Flurnummer 979/2, 984 und Teilflurnummern 954/1, 966, 978, 979 Gemarkung Adldorf.

4. Planungskonzept

Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine 5,00 m breite Erschließungsstraße zur St 2083.

Das konkrete Erschließungskonzept kann dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren im Einzelnen entnommen werden.

5. Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung wird auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Prunn - West“ verwiesen.

6. Umweltbericht

Hinsichtlich des Umweltberichts wird auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Prunn - West“ verwiesen.

Eichendorf, den _____

Landau a. d. Isar, den _____

Beham Josef, Erster Bürgermeister

Maximilian Able, B.Eng.