GEMEINDE EGGLHAM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

GE - GEWERBEGEBIET n. §8 BauNVO
„Amshamer Str.“

Gemarkung Egglham; Fl.Nr. 188, 2769/2, 2775, 2775/2, 2773 und 2787; Fl.Nr.Tlfl. 2770/3, 2783
Externe Ausgleichsfläche; Gemarkung Egglham Fl.Nr.Tlfl. 1744/2

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 31.07.2025 Geändert:

Bearbeitung:
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland
Joseph-von-Eichendorff Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13

GEMEINDE EGGLHAM **1**

I. EINLEITUNG **4**

II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS **4**

III. BEDARFSNACHWEIS **5**

IV. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN **6**

IV.1. LEP Bayern 2022 6

IV.2. Regionalplan Landshut Region 13 6

IV.3. Bestehender Flächennutzungsplan 6

IV.4. Weitere Planungsvorgaben 7

V. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET **8**

V.1. Geltungsbereich 8

V.2. Lage im Gemeindegebiet 8

V.3. Beschaffenheit 8

VI. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN **9**

VI.1. Bebauung und Festsetzungen 9

VI.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung 9

VII. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG **10**

VII.1. Verkehrserschließung 10

VII.2. Abwasserentsorgung 10

VII.3. Niederschlagswasserbeseitigung 11

VII.4. Wasserversorgung 11

VII.5. Abfallentsorgung 11

VII.6. Telekommunikation 11

VIII. UMWELTBERICHT **12**

VIII.1. Einleitung 12

VIII.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung 12

VIII.2.1. Methodik der Umweltprüfung 12

VIII.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter 13

VIII.2.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter 18

VIII.3.Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht-durchführung der Planung 19

VIII.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens 19

VIII.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens 19

VIII.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 20

VIII.4.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 20

VIII.5.Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussen-bereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche 23

VIII.6.Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring 24

VIII.6.1.Standortwahl (FNP-Ebene) 24

VIII.6.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung 24

VIII.6.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring 24

VIII.7.Allgemein verständliche Zusammenfassung 25

IX. KLIMASCHUTZ 25

X. ZUSAMMENFASSUNG 26

I. EINLEITUNG

Die Gemeinde Egglham hat in der Sitzung vom 28.11.2024 beschlossen einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung für das Gewerbegebiet GE „Amshamer Str.“ n. §8 BauNVO aufzustellen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren n. §30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung) durchgeführt. Grundlage der Planung ist die im Parallelverfahren durchgeführte 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Ziel des Bebauungsplanes ist es Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Momentan sind am Hauptort Egglham der Gemeinde keine Grundstücke mehr verfügbar.

Die Entwicklung des Standortes schließt die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Westen der Amshamer Str. und dem bestehenden Gewerbegebiet im Osten, Ortsausgang, Richtung Amsham. Der gemeindliche Bauhof liegt östlich an, der vom Bebauungsplan nun von Westen her eingebunden wird. Für den Bauhof werden im Rahmen des Bebauungsplanes Flächen zur weiteren Entwicklung des Standortes integriert. Die Fl.Nr. 2771, Gemarkung Egglham, wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 16 bereits als Gewerbe ausgewiesen. Eine Entwicklung zur Amshamer Str. ist in der Planung berücksichtigt. Die Entwicklung hin zur Amshamer Str. kann nach Erwerb der Fl.Nr. lückenlos angebunden werden um die Gewerbespange schließen zu können.

Die betroffenen Grundstücke werden im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (16. Deckblatt) der Gemeinde Egglham als Gewerbegebiet n. §8 BauNVO ausgewiesen. Der qualifizierte Bebauungsplan, mit integrierter Grünordnungsplanung setzt nun die Fläche auch auf Ebene der Bauleitplanung, innerhalb eines Bebauungsplanes, als Gewerbegebiet fest.

Zusammenfassend kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) die bauliche Entwicklung der Gemeinde Egglham gestärkt, Gewerbeflächen geschaffen und eine Zersiedelung durch den Anschluss an bestehende Gewerbegebiete und Siedlungseinheiten entgegengewirkt werden (s. Punkt 3.3 (G) und (Z) „… Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung

an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen …“ . Diesem Grundsatz und Ziel entspricht die vorgelegte Bauleitplanung.

Weiterhin wird im vorliegenden Bauleitplan der Punkt 5.1 (G) berücksichtigt. „… Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden…“ hier konkret soll eine örtliche Zimmerei ihren Firmenstandort entwickeln können.

Abschließend wird auch im Sinne des Landesentwicklungsprogramms der ländliche Teilraum gestärkt, da ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden können, die wiederum die Wirtschaftskraft der Gemeinde Egglham stärken kann.

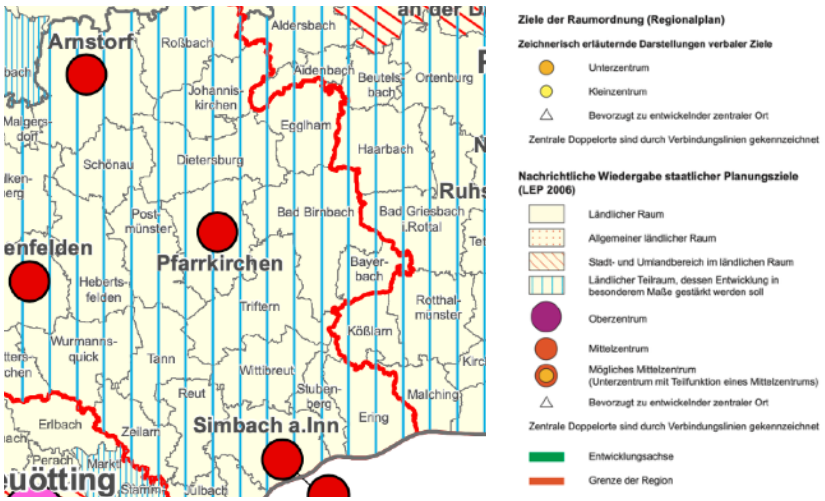
III. BEDARFSNACHWEIS

s. Anlage Bedarfsnachweis an Gewerbe-, Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Egglham; St. 01.07.2025

IV. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

IV.1. LEP Bayern 2022

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2022** liegt die Gemeinde Egglham im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.



Die Gemeinde Egglham (Kleinzentrum) liegt in der Nähe des Mittelzentrums Pfarrkirchen und ist somit auch als Gewerbestandort mit kurzer Anbindung an das Mittelzentrum gut angebunden.

IV.2. Regionalplan Landshut Region 13

Nach dem **Regionalplan Landshut**, **Region 13** liegt das Gebiet im Ortsbereich der Gemeinde Egglham im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 3 außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

IV.3. Bestehender Flächennutzungsplan

Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Der Planungsumgriff wird im Parallelverfahren der 16. Änderung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

IV.4.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.

V. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

V.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Gewerbegebiet „Amshamer Str.“ umfasst die Fl.Nr. 188, 2769/2, 2775, 2775/2, 2773 und 2787 und Fl.Nr.Tlfl. 2770/3, 2783 der Gemarkung Egglham mit einer Fläche von 49.117 qm.

V.2. Lage im Gemeindegebiet

Das Vorhaben liegt im direkten Anschluss an den Ortskern Egglham anliegend an die PAN6 - Amshamer Str. und ist über das bestehende Gewerbegebiet an der Amshamer Str. im Westen und an der Hofreuther Straße im Norden gut an die bestehenden Gewerbeeinheiten angeschlossen.

Die Vorhabenfläche liegt auch im direkten Anschluss an den gemeindlichen Bauhof. Die Freiwillige Feuerwehr, die Grundschule sowie die örtliche Nahversorgung liegen z.T. in fußläufiger Entfernung zum Gewerbegebiet.

Eine kurze Anbindung über die ST2109 Richtung Aidenbach-Aldersbach im Norden und Pfarrkirchen - Bad Birnbach im Süden stärkt den gewerblichen Standort und bindet diesen auch regional gut in die umliegenden Wirtschaftsnetze ein.

Durch die räumliche Nähe zu bestehenden Wohnbereichen wird im Westen, anliegend an die Gewerbeflächen, eine großzügige Grünfläche als Puffer und Ausgleichsfläche geschaffen. Diese soll den Übergang zwischen Gewerbe und Wohnbereiche definieren und den Kernbereich durch eine Grünachse von den Gewerbeflächen trennen.

V.3. Beschaffenheit

Die Fläche ist von Süd nach Nord geneigt. Der Höhenunterschied liegt bei ca. 15,00m Richtung PAN 6 und zum Ortskern 30,00m. Die Vorhabensfläche ist momentan überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die anliegenden Flächen sind im Norden eine Ackerfläche mit Anschluss an die PAN6, im Osten die Gewerbeflächen der Amshamer Str., im Süden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen und im Westen der gemeindliche Bauhof sowie in einer Entfernung von ca. 130m Wohnbauflächen.

VI. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

VI.1. Bebauung und Festsetzungen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan umfasst alle Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und dessen Gestaltung auf der Vorhabenfläche.

Es ist vorgesehen ein Gewerbegebiet n. § 8 BauNVO auszuweisen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,80 der Grundstücksfläche begrenzt.
Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird auf 1,6 begrenzt.

Angaben zur baulichen Gestaltung und die Gestaltung der Verkehrsanlagen wurden getroffen, sowie auch eine ausführliche Beschreibung zur Gestaltung der Grünflächen. Notwendige Angaben zur Erschließung und zur Entsorgung von Schmutzwasser und Regenwasser wurden integriert.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Bebauung so schonend wie möglich zu integrieren und den Verlust an bestehender landwirtschaftlicher Nutzfläche wenigstens z.T. durch höherwertige Naturraumausstattungen auszugleichen.

VI.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

Momentan wird die Vorhabenfläche als intensives Ackerland - Grünland genutzt. Die Lebensraumausstattung ist als gering zu werten. (s. Bestandsaufnahme Umweltbericht ff.)

VII. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

VII.1. Verkehrserschließung

Das neue Gewerbegebiet „Amshamer Str.“ ist durch die PAN 6 im Norden im des Vorhabensbereiches gut angeschloßen. Es muss im Zuge der neuen Erschließung eine neue Zufahrt zur PAN 6 über den bestehenden Bauhof östlich an der Amshamer Str. errichtet werden, um die Ringerschließung des neuen Baugebietes anschließen zu können. Dazu wurde im Bebauungsplan ein Sichtdreieck integriert, um sicherzustellen, dass ein schadloser Anschluss möglich wird. Innerhalb der Gewerbeflächen ist ein Anschluss an die Ringerschließung für die nördlichen Gewerbeflächen geplant. Die südlichen Gewerbeflächen werden jeweils über die interne Ringstraße erschloßen.

Das Straßenprofil mit einer Fahrspur von 6,50m Breite ist so gewählt, dass mit dem anliegenden Multifunktionsstreifen (Breite von 3,50m) auch ein Begegnungsverkehr von Schwerlastfahrzeugen reibungslos abgewickelt werden kann. Die Anlagerung von teilbefestigten Park- und Zufahrtsflächen senkt die Flächenversiegelung und soll zugleich die Durchfahrtsgeschwindigkeit im Gewerbegebiet durch die einreihige Baumpflanzung minimieren.

Der Multifunktionsstreifen im Querprofil ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasenwaben zu gestalten, so dass die abzuleitende Menge an Oberflächenwasser reduziert werden kann. Der Streifen ist zugleich temporäre Parkfläche und Zufahrtsfläche, somit ist diese barrierefrei zu gestalten.

Die Multifunktionsstreifen sind im Querprofil gegen den Hang zu neigen, so dass diese als Entwässerungsschwellen und zur Entlastung der Unterlieger vor wild abfließendem Oberflächenwasser dienen können.

VII.2. Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld und auf der Vorhabenfläche gesichert. Eine Einleitung in den gemeindlichen Kanal ist vor Errichtung des Gewerbegebietes zu prüfen.

VII.3.Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort auf den Grünflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung des Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan in den Festsetzungen verankert. Die neu zu errichtenden Anschlüsse sind an bestehende Systeme oder Rückhaltungssysteme anzuschließen und sind im Rahmen der Erschließung vorzunehmen. Maßnahmen zum Schutz der anliegenden Nachbarn vor wild abfließendem Wasser werden im Rahmen der Erschließung berücksichtigt. Ein Hinweis wurde im Bebauungsplan verankert.

Über die geregelte Ableitung des Oberflächenwassers hinweg, kann bei Sturzfluten auch das Oberflächenwasser gesammelt zu den Mulitfunktionsstreifen abgeleitet werden. Etwaige Flutachsen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen und mit entsprechenden Ableitungssystemen zu versehen.

VII.4.Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld gegeben.

VII.5.Abfallentsorgung

Ausreichend dimensionierte Straßen- und Wendeanlagen wurden in der Planung berücksichtigt. Für die geregelte Wertstoffabholung wurde eine Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes verankert, welche die Sammlung auf dem Grundstück und die fristgerechte Bereitstellung an der nächsten Abholstelle regelt.

VII.6.Telekommunikation

Anlagen zur Versorgung sind bereits anliegend an die Vorhabenfläche vorhanden.

VIII.UMWELTBERICHT

VIII.1. Einleitung

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der §2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbstständigen Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

VIII.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung

VIII.2.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:
Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Egglham. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Region Landshut Nr. 13) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web und Umweltatlas Bayern, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen

VIII.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Nr. 12 - Tertiärhügelland Iller-Lechplatte und Donautal
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 40 - Braunerden aus Lösslehm mit Anteilen an Gesteinen der Molasse über Molasse. Bodenkarte M. 1/25000 Nr.8a Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : • Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt. • Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens) • Den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bauweise zur Sicherung, dass größere Erdbewegungen und die Erstellung von großflächigen Böschungen ausgeschlossen wird.
	Maßnahmen: • Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung • Integration der internen Erschließungswege und Straßen entlang vorhandener Höhensituationen (parallel zur Bestandshöhe) • Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen freiwachsenden autochthonen Hecken innerhalb der Baufläche als Baugebietseingrünungsflächen und extensiv genutzte Wiesenflächen im Streuobstbereich. • Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.
WASSER	BESTAND
	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung • Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser. • Planung von Flutachsen bei Sturzflutereignissen; Schadlose Ableitung in Nebenbereiche und Grünflächen
	Maßnahmen
	• Festsetzung von Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen oder als Gartenbereiche • Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht oder Einleitung in bestehende Systeme des anliegenden Gewerbegebietes. • Die inneren Erschließungswege (Multifunktionsstreifen) sind z.T., wo keine Barrierefreiheit notwendig ist als einfache Kieswege oder Pflasterwege mit hohem Fugenanteil vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig in angrenzende Seitenflächen abgeleitet. • Errichtung eines Regenrückhaltebeckens
LUFT / KLIMA	BESTAND
	Jahresniederschlagssumme 776,4 mm (Prognostiziert v. 2021-2050) + 4,7% (b. Wahrscheinlich häufigeren Starkregenereignisse)
	Jahresmitteltemperatur 8,2°C; Prognostiziert v. 2021-2050 (+1,5°C)
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele: • Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert. • Schaffung von Ausgleich- und Regenerations-, sowie Rückhalteflächen (naturnah gestaltete Bereiche mit Abflussverzögerung und Pufferung • Schaffung von beschattete Bereiche, auch auf öffentlichen Verkehrsflächen zur Reduzierung der Bodenaufheizung

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Maßnahmen: • Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege • Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches • Festsetzung von straßenraumgliedernden und beschattenden Bäumen zur Reduzierung der Bodenaufheizung; kleinklimatische Wirkung
ARTEN / LEBENSRÄUME	BESTAND Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen
	Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. HPNV ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Gebietseigenes Saatgut Nr. 16/ Gebietseigene Gehölze Nr. 6.1; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland Nächst gelegende Biotopflächen / ohne Beeinträchtigung - Integration in Ausgleichsfläche
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Durch die Anlage einer mehrreigen freiwachsenden Hecke zur Baugebietseingrünung (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden. • Anlage von extensiven Obststreuwiesen als Baugebietseingrünung • Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissenstand nicht betroffen - da landwirtschaftlich intensiv genutzt
	Maßnahmen • Festsetzung einer Baugebietseingrünung durch freiwachsende Hecken • Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Druchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger • Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten zu mal die Ausgleichsfläche z.T. für die nächsten Entwicklungen am Standort geschaffen werden
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	Großlandschaft Unterbayerisches Hügelland

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
	Naturraum-Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn
	Lage Die geplante Gewerbeausweisung schließt im Osten an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Norden sowie im Osten ist Bebauung ersichtlich. Hier ist Gewerbe, Wohnen und kommunale Einrichtungen (Bauhof) ersichtlich; bestehende Ortseingrünungsstrukturen werden in die neu geplante Eingrünung integriert; ein differenzierter Ortsrand mit Hecken- Baum und Wiesenstrukturen wird durch die Anlage von Ausgleichsflächen am Rand, im Übergang zur freien Landschaft, integriert.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung • Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen
	Maßnahmen • Festsetzung einer Eingrünung • Integration von freiwachsenden Hecken und Obststreuwiesen
MENSCH	BESTAND
	Erholungswirkung Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender Siedlungs- und Gewerbeflächen ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt.
	Lärm Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung
	Maßnahmen • Festlegung einer Eingrünung der Anlage • Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Elementen direkt anliegend.
Kultur- und Sachgüter	BESTAND

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Baudenkmäler Keine nach Auskunft vorhanden
	Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden
	Bodendenkmäler n. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde ist ein Bodendenkmal ohne nähere Beschreibung der Lage auf der Vorhabenfläche in der Nähe eines Pestkreuzes (Gottesacker) vermutet. Es wurde im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Bauwerber jeweils eine Bodendenkmalschutzrechtliche Erlaubnis für Grabungsarbeiten einholen müssen.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.
	Maßnahmen • im westlichen Bereich des Baugebietes wird ein Pestfriedhof vermutet. Für diesen Bereich ist eine bodendenkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Entsprechende sondierungsgrabungen sind im Vorfeld der Erschließung vorzunehmen. Diese sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

VIII.2.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:
Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Dorfgebietes an diesem Standort.
Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen	- Flächeninanspruchnahme durchGE Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (Gewerbegebiet)	- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)
Bewertung	HOCH	HOCH	MITTEL
WASSER	- Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens erhöhter Verlust der Filterfunktion	- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereiche - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs	- Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche - Sammelung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
LUFT / KLIMA	- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubeimissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen	- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung	- Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	HOCH	MITTEL
ARTEN / LEBENSRÄUME	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
LANDSCHAFTSBILD	-Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen	-Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert	- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
MENSCH	- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
KULTUR / SACHGÜTER	-denkmalschutzrechtliche Erlaubnis f. Grabungen notwendig; vorweg auf der gesamten Vorhabenfläche	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING

VIII.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

VIII.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

VIII.3.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens entsteht eine neue Gewerbefläche, die sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung in den bereits bestehenden Gewerbegürtel wiederspiegelt und diesen ortseinwärts erweitert. Die Ortsrandeingrünung / Baugebietseingrünung schafft grüne Korridore und Bereiche, die ohne Bearbeitung extensiv bewirtschaftet werden. Die Fläche wird bis auf den südlichen Bereich bereits von Verkehr und Bebauung geprägt und hinsichtlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist durch die Anlage von Hecken eine Artenanreicherung auf der Vorhabenfläche wahrscheinlich.

VIII.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die Eingrünung, der Minimierung der Bewirtschaftung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland, minimiert werden.

Die neu geschaffenen Grünflächen und Ausgleichsflächen intern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:
Eingrünung der Baugebietsflächen mit Einzelbäumen und Strauchgruppen.

Tier- und Pflanzenwelt:
Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Veg etationsschicht,
Ansaat der (ehemaligen) Ackerflächen durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft
Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung
Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.

Boden und Wasser:
Örtliche, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers wo möglich.
Minimierung der Bodenverdichtung in Wiesen- und Gehölzbereiche

VIII.4.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB und §15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Eingriffsbilanzierung n. Tabelle 5 - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume („Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung) des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (qm)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering A11 (38743 qm); G11 (587qm)	38236	3	0,8	91766
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				91766
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			s. Fest.
Zulassung von Dachbegrünung zur Retention des Regenwassers	Rückhaltung und Retention des Oberflächenwassers auf der Vorhabenfläche			s. Fest.
Festsetzung von naturnahen Pflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich (1reihige Hecke im Bereich des Regenrückhaltebeckens; Obststreuwiese auf 500qm im Geltungsbereich)	Steigerung der Artenvielfalt, Erhöhung der Biodiversität auf der Vorhabenfläche			s. Fest.
Festsetzung zur Rückhaltung, Sammlung und Nutzung von Regenwasser auf den jeweiligen Gewerbeflächen	Rückhaltung und Retention des Oberflächenwassers auf der Vorhabenfläche			s. Fest.
Verbot von Kies-/Schotterflächen mit Kiesunterlegung	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			s. Fest.
Summe 5% (max. 20 %)			Abschlag wg. Festsetzung auf Grundstücken	
Summe				87.178

Bewertung des Ausgleichsumfangs n. Tabelle 6 - Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume („Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung) des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (qm)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
A1	G11	Int.Grün-land	3	B112	Mesoph.	10	434	7	-	3.038
A2	A11	Acker	2	B112	Mesoph.	10	5955	8	-	47640
Ext. Fl.										
	A11	Acker	2	G212	Ext.-Grünfl	8	6238	6	-	37428
Summe Ausgleichsumfang										88.106

Wie die Gegenüberstellung zwischen Eingriff- und Ausgleich zeigt kann der Eingriff im Umfang von ca. 87178 WP noch ausreichend kompensiert werden. Die Überdeckung wird dem Vorhaben gewidmet.

Maßnahmenteilfläche A1 - Interne Ausgleichsfläche
Die Interne Ausgleichsfläche wird mittels einer autochthonen - wärmeliebenden Hecke angelegt. Diese hat eine Mindestbreite von 5,00m. Die Hecken sind ausschließlich mit autochthonen Pflanzgut zu erstellen; Eine ensprechende Pflege wird festgesetzt.

Maßnahmenteilfläche A2 - Externe Ausgleichsfläche
Auf der externen Ausgleichsfläche wird eine intensiv bewirtschaftete Acker fläche stillgelegt und in eine extensiv genutzte artenreiche Wiese umgewandelt. Die Anlage, Pflege und der Unterhalt wird im Bebauungsplan über Festsetzungen definiert. Es ist hier nur autochthones, standortgerechtes Saatgut oder ein Mahdguttransfer zulässig. Die Anlage ist mit dem Landschaftspflegeverband Rottal-Inn umzusetzen.

VIII.5. Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche

Nach §1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen führen dauerhaft zum Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung im Kern der Ortschaft Egglham, und durch die umliegende Nutzung wird der Verlust, zu Gunsten kleinflächiger neuer Entwicklungen an anderer Stelle als verträglich erachtet.

Es wurde bei der Planung berücksichtigt, dass die Eingrünungs- und Ausgleichsflächen an bestehende Strukturen anschließen können und somit dauerhaft zwar die Nutzfläche verringern aber zu keinen negativen Auswirkungen auf die nachfolgende Nutzung führen.

VIII.6. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

VIII.6.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

Die Gemeinde Egglham erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen An forderungen).

Für die Wahl eines Standortes spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer -
- Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung
  => Alle diese Kriterien erfüllt der Standort

VIII.6.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

VIII.6.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie der Gemeinde Egglham überwacht.
Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang inbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz),
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie
- die fachgerechte Anlage und dauerhafte Pflege der angelagerten Grünflächen.

Das Planungsgebiet ist bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Mit der Planung soll eine neue Gewerbeentwicklung innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches erwirkt werden.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert. Hinzu kommen insbesondere Maßnahmen zur Einbindung. Durch Ausgleichsmaßnahmen können nicht vermeidbare Eingriffe und Auswirkungen funktionell im Plangebiet ausgeglichen werden.

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.

Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt

IX. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unverminderten CO2-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und der vorgesehenen Bebauung unter Bezug auf Nachhaltigkeit und reduzierter CO2 Bilanz angewandt:

- Durchgrünung der verbleibenden Grünflächen durch CO2-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Wiesen-Bereiche auch auf den geplanten Ausgleichsflächen
- Zulassung von PV-Modulen auf Dächern
- Regenwasser wird offen abgeleitet.
- Anpassung der Pflanzliste auf trockenheitsverträgliche Stadtbäume

X. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Amshamer Str.“ wird die Möglichkeit geschaffen, das mittelständische und kleinere Gewerbetreibende des Ortes Egglham und auch der umliegenden Orte sich nun heimatnah ansiedeln können.

ERSTELLT:

Eichendorf, 31.07.2025

LAR -
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland
Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de