GEMEINDE EGGLHAM

16. DECKBLATTÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. INTEGR. LANDSCHAFTSPLAN

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

Gemarkung Egglham; Fl.Nr. 188, 2769/2, 2771, 2773, 2775, 2775/2 und 2787; Fl.Nr.Tlfl. 2770/3, 2783 Gemeinde Egglham

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 3

II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS 3

III. BEDARFSNACHWEIS 4

IV. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN 5

IV.1. LEP Bayern 2022 5

IV.2. Regionalplan Landshut Region 13 5

IV.3. Bestehender Flächennutzungsplan 5

IV.4. Weitere Planungsvorgaben 7

V. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET 7

V.1. Geltungsbereich 7

V.2. Lage im Gemeindegebiet 7

V.3. Beschaffenheit 8

VI. UMWELTBERICHT 9

VI.1. Einleitung 9

VI.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung 9

VI.2.1. Methodik der Umweltprüfung 9

VI.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter 10

VI.2.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter 15

VI.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung 17

VI.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens 17

VI.3.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens 17

VI.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 17

VI.4.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 17

VI.5. Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche 18

VI.6. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring 18

VI.6.1. Standortwahl (FNP-Ebene) 18

VI.6.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung 18

VI.6.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring 19

VII. ZUSAMMENFASSUNG **19**

I. EINLEITUNG

Die Gemeinde Egglham hat in der Sitzung vom 28.11.2024 beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 16 zu ändern und das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Das Deckblatt Nr. 16 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Egglham wird im Parallelverfahren zu einem Bebauungsplan GE „Amshamer Str.“ aufgestellt und geändert.

II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes mit parallelem Bebauungsplan 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.

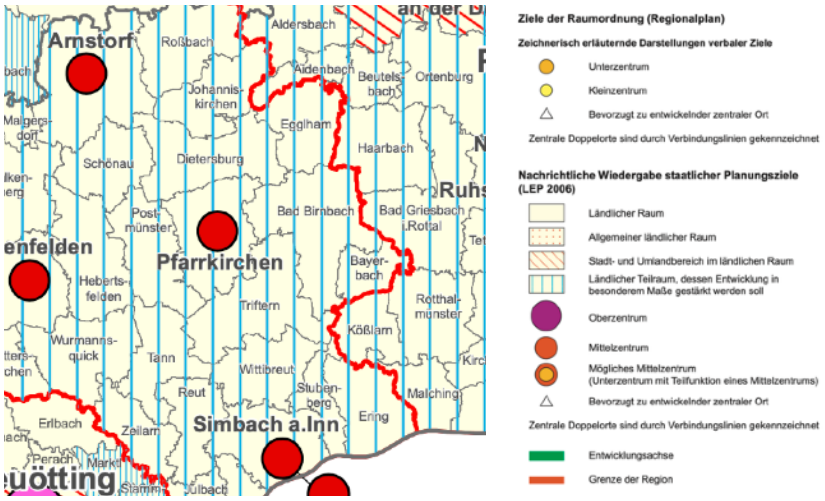
III. BEDARFSNACHWEIS

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 2020** 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.

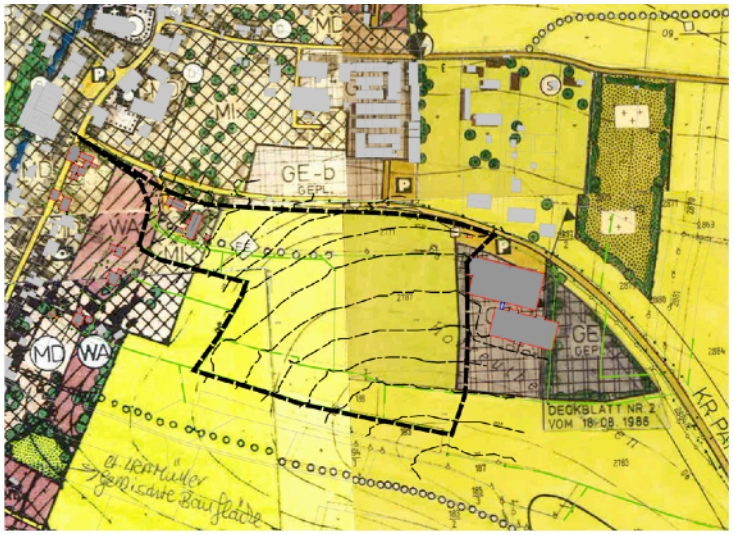
IV.2.Regionalplan Landshut Region 13

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

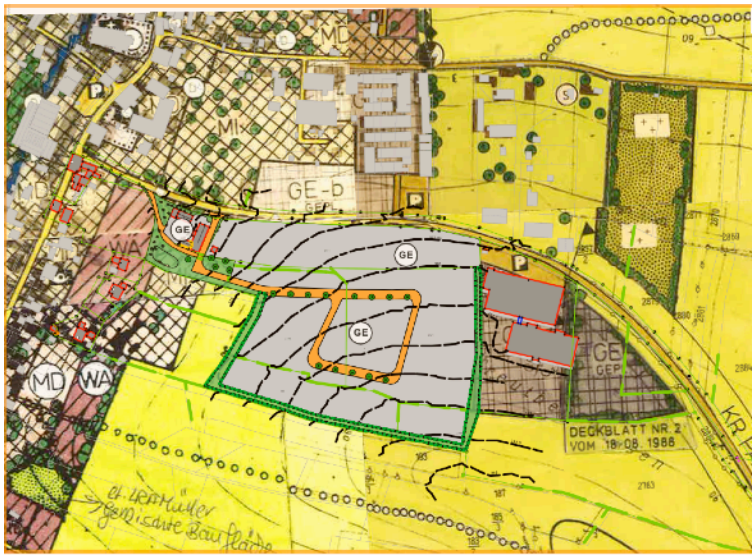
Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Der Planungsumgriff wird im Parallelverfahren der 16. Änderung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Flächennutzungsplan v. Deckblattänderung



Die Vorhabenfläche ist bis auf eine Teilfläche, die bereits als MI ausgewiesen ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Flächennutzungsplan n. Deckblattänderung Nr. 16



Die bestehende Lücke zwischen dem Ortsrand und dem bestehenden Gewerbe wird nun durch eine Gewerbespange geschlossen. Der Anschluss bzw. der Übergang zur Wohnbebauung wird durch eine grüne Spange im Norden bereits angedeutet.

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 Flächennutzungsplan-Deckblattes Nr. 16 für das Gewerbegebiet „Amshamer Str.“ umfasst die Fl.Nr. 188, 2769/2, 2771, 2773, 2775, 2775/2 und 2787 und Fl.Nr.Tlfl. 2770/3, 2783 der Gemarkung Egglham mit einer Fläche von 61.671 qm.

V.2. Lage im Gemeindegebiet

Das Vorhaben liegt im direkten Anschluss an den Ortskern Egglham anliegend an die PAN6 - Amshamer Str. und ist durch die bestehenden Gewerbegebiete an der Amshamer Straße 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.

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. UMWELTBERICHT

VI.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.

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

VI.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

VI.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;
	ZIELE UND MAßNAHMEN

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN 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
	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

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
ARTEN / LEBENS-RÄUME	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
	Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
	Naturraum-Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	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
	Baudenkmäler Keine nach Auskunft vorhanden
	Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Bodendenkmäler Vermuteter Pestfriedhof anliegend u. Innerhalb des Geltungsbereiches
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.
	Maßnahmen • Im Rahmen der Erdarbeiten, der Erschließung und der Gewerbeflächen ist jeweils eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig; s. Hinweis im Bebauungsplan

VI.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	- s. Bebauungsplan - denkmalschutzrechtliche Erlaubnis f. Grabungen	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING

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

VI.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

VI.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.

VI.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.

VI.4.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die genaue Bilanzierung ist dem parallel aufgestellten Bebauungsplan zu entnehmen.

VI.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.

VI.6. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

VI.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

VI.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.

VI.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.

VII. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die weitere Erschließung und Schaffung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet vorbereitet. Die neue Gewerbeeinheit schließt nahtlos an bestehende Einheit an.

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