

BEBAUUNGSPLAN HARTKIRCHEN WEST BA III MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 1

BEGRÜNDUNG

blau = Fortschreibung

Träger der Planungshoheit:

Markt Eichendorf
Marktplatz 5
94428 Eichendorf



Tel.: 09952 / 9301-0
Fax: 09952 / 9301-35

www.markt-eichendorf.de
Email: info@markt-eichendorf.de

Markt Eichendorf, den 10.07.2025

Josef Beham (Erster Bürgermeister)

Bearbeitung:

SO+ **LAND**
SCHAFTS
ARCHITEKTUR

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, den 10.07.2025

Andreas Ortner (Landschaftsarchitekt)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom [Datum] gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2025 hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2025 hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: Marktplatz 5, 94428 Eichendorf, während folgender Zeiten *Montag bis Freitag vom 08:00 Uhr bis 11:45 Uhr und Montag, Dienstag und Donnerstag von 08:00 Uhr bis 11:45 Uhr und 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr* bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [Datum] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] festgestellt.

Marktgemeinde Eichendorf, den [Datum]

1. Bürgermeister Josef Beham

Siegel

7. Ausgefertigt
Marktgemeinde Eichendorf, den [Datum]

1. Bürgermeister Josef Beham

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Marktgemeinde Eichendorf, den [Datum]

1. Bürgermeister Josef Beham

Siegel

Inhalt

1	Änderungen durch Deckblatt Nr. 1	5
1.1	Lage.....	5
1.2	Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen	5
1.3	Künftige Festsetzungen.....	6
1.4	Hinweise	9
2	Begründung der Änderung.....	10
3	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	11
4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht).....	12
4.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	12
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
4.3	Schutzgut Boden	13
4.4	Schutzgut Klima und Luft.....	14
4.5	Schutzgut Wasser.....	14
4.6	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	15
4.7	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm	16
4.8	Schutzgut Landschaft	16
4.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.10	Wechselwirkungen	17
4.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
4.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
4.13	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	18
4.14	Angewandte Untersuchungsmethoden	18
4.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18
5	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	18
5.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	19

Anlagen:

Anlage 1	Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Hartkirchen West BA III“	M 1:1.000
Anlage 2	Lageplan	M 1:1.000
Anlage 3	Luftbild	M 1:1.000
Anlage 4	Auszug aus rechtskräftigem Bebauungsplan „Hartkirchen West BA III“	M 1:1.000
Anlage 5	Lageplan der Ausgleichsfläche	M 1:1.000

1 Änderungen durch Deckblatt Nr. 1

1.1 Lage

Der Änderungsbereich liegt in am südlichen Ortsrand von Hartkirchen und wird über die bestehende Kreisstraße DGF 33 erschlossen. Der Änderungsbereich beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Flur-Nr. 335/3 und 335 der Gemarkung Hartkirchen.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt, BayerAtlas

1.2 Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan werden im Änderungsbereich Pflanzgebote und ein Bau-fenster sowie private Ausgleichsfläche mit Pflanzgeboten zur Ortrandeingrünung definiert.

Als maximale GRZ wurde für die den Änderungsbereich mit 0,3 festgesetzt. Die max. Wand-höhe wurde durch die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze vorgegeben. Bei den Dachformen sind alle geneigten Dächer zulässig (vgl. Ziffer 4.3.1 der Festsetzungen).

Wie im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellt, verlief bisher eine bestehende Freileitung mit einer entsprechenden Sicherheitszone durch den süd-westlichen Änderungsbereich. Eine Bebauung des genannten Bereichs war hierdurch bisher nicht möglich.



Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan

1.3 Künftige Festsetzungen

Durch den Rückbau bzw. Verlegung der genannten Freileitung ergibt sich die Möglichkeit, zusätzliches Baurecht innerhalb des Änderungsbereiches zu schaffen und somit vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Zudem soll im Bereich der Flur-Nr. 335 der Gemarkung Hartkirchen eine zusätzliche Bauparzelle ausgewiesen werden. Die bestehenden Siedlungsflächen im Osten werden durch die weitere Bauparzelle abgerundet.

Gemäß dem vorliegenden Entwurf entstehen zukünftig sechs Bauparzellen mit einer Flächengröße zwischen 647 m² und 1.530 m². Um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, wird für die Parzellen 04 bis 08 eine max. **GRZ von 0,4** und eine **GFZ von 0,8** festgesetzt.

Für die Parzelle 3 wird eine **GRZ von 0,6** und eine **GFZ von 1,0** festgesetzt, um hier eine für ein Mischgebiet zulässige gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Die GRZ wird somit von 0,3 auf 0,4 bzw. 0,6 und die GFZ von 0,6 auf 0,8 bzw. 1,0 erhöht. Weiter wird die **max. Wandhöhe mit 6,7 m** ab dem definierten Höhenbezugspunkt (vgl. Ziffer 3.01 des rechtsgültigen Bebauungsplans) festgesetzt. Das Baufenster der ehemaligen Parzelle 3 wird in drei Baufenster aufgesplittet.

Die Dachformen unter Ziffer 4.3.1 der Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

- Dachform: zulässig sind folgende Dachformen:
geneigte Dächer und Flachdächer
- Dachdeckung: Pfannendeckung und Flachdächer sind ab einer Flachdachgröße von $\geq 20 \text{ m}^2$ extensiv zu begrünen Aufgeständerte Solar- oder PV-Anlagen sind nicht zulässig

Unter Ziffer 5.1 der Festsetzungen wird folgende Festsetzung ergänzt:

- Gestaltung des Geländes: Das bestehende Gelände ist auf den einzelnen Bauparzellen soweit möglich zu erhalten. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf Privatgrundstücken bis zu 1,25 m zulässig. An allen Parzellengrenzen ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau mit einer Böschungseigung von mind. 1:2 anzugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m als Naturstein- oder Sichtbetonmauer sowie als Gabionenmauer zulässig.

5.4 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Straßen, Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2000 Kelvin einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.

Ziffer 7.3 der Festsetzungen wird wie folgt ergänzt / geändert:

Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Wiederverwendung (z.B. zur Gartenbewässerung) in geeigneten Zisternen mit mind. 5 m³ Volumen zu sammeln und über einen Notüberlauf ist das überschüssige Regenwasser auf den jeweiligen Bauparzellen dem Grundwasser mittels einer Versickerungsmulde und über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zuzuführen. Sollte eine Versickerung aufgrund der Standortverhältnisse nicht möglich sein, kann das anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in den Vorfluter abgeleitet werden. Eine punktuelle Versickerung mittels eines Sickerschachtes ist nicht zulässig. Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Für den dargestellten HQ100 Bereich werden folgende Festsetzungen unter Ziffer 7.3 ergänzt:

Nicht zulässig im HQ100 Bereich ist die Errichtung von Zäunen, Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden, die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen, das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen.

Zur Erschließung der Parzellen 04 bis 07 wird eine Stichstraße mit einer Breite von 5,0 m mit anschließender öffentlicher Grünfläche vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche dient zur Verlegung der erforderlichen Leitungen / Kanäle. Aus Platzgründen kann kein für Müllfahrzeuge ausreichend großer Wendehammer vorgesehen werden. Die zukünftigen Anwohner müssen am Tag der Entleerung die Mülltonnen an die Sammelstellen (eine bei der Einfahrt zu den Parzellen sowie eine beim vorgesehenen Gehweg) an der Kreisstraße bringen. Für eine erforderliche Trafostation wird zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Entlang des vorhandenen Grabens bleibt eine öffentliche Grünfläche (ca. 5 m breit) erhalten.

Bei der Ausfahrt aus der Parzelle 3 wurde ein Sichtdreieck mit einem Sichtfeld von 70 m definiert, das Sichtfeld ist von Bepflanzung und baulichen Anlagen höher 0,8 m freizuhalten.

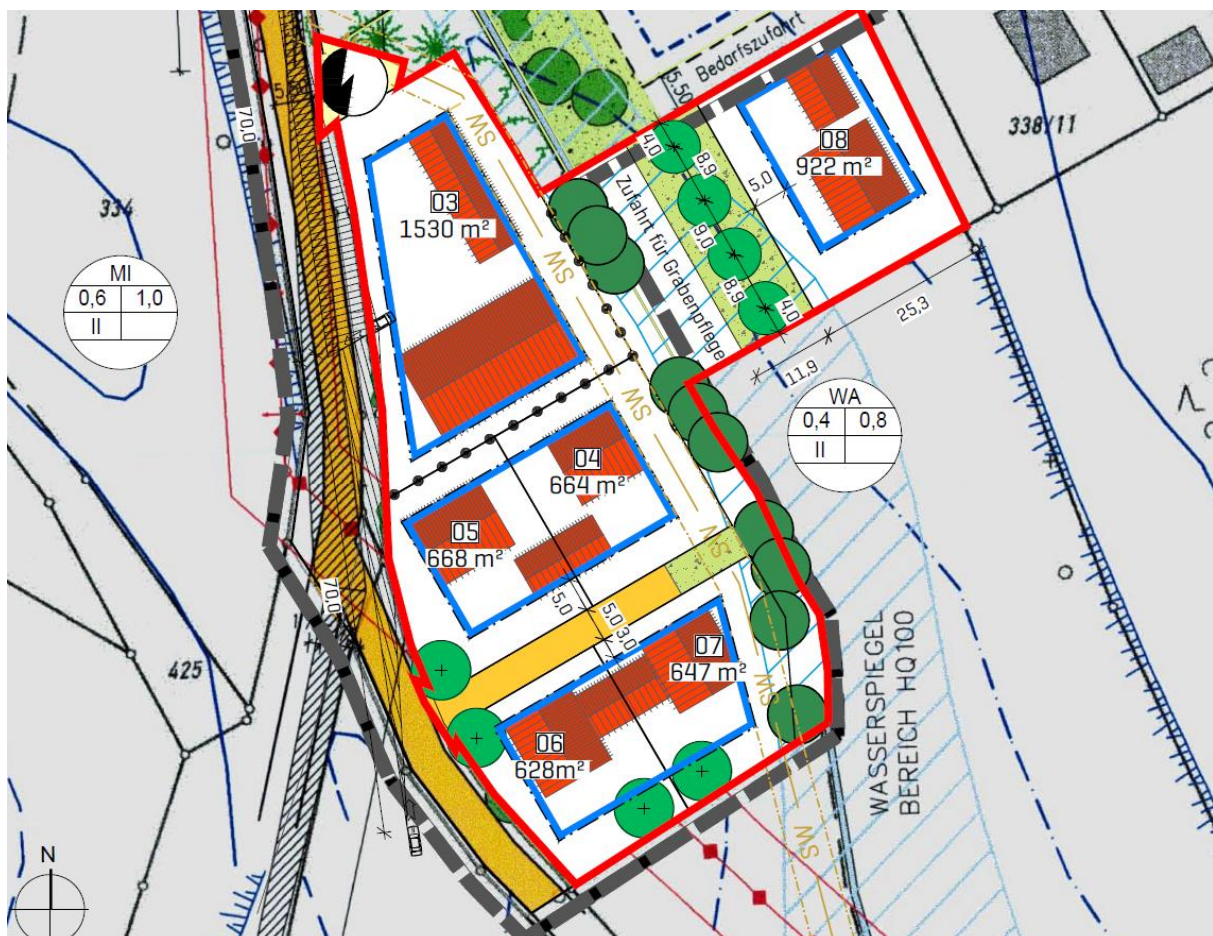


Abbildung 3: Ausschnitt Deckblatt Nr. 1

Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

1.4 Hinweise

Altlasten und Schadensfälle:

Über Altlasten und Schadensfälle ist bei den betroffenen Grundstücken nichts bekannt. Den Bauherren wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Abfallrecht und Bodenschutz:

Aufgrund der sich im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Hohertragsböden ist eine ordnungsgemäße und möglichst hochwertige Verwertung von anfallendem oberbodenmaterial sicherzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zum Teil ausgesprochen humose Böden ($\text{TOC} > 6\%$) vor. Humusreiches und organisches Bodenmaterial kann (in der Regel) nicht auf Deponien verbracht werden. Das anfallende Material ist landwirtschaftlich zu verwertet.

Ein horizontweiser Ausbau von Aushubmaterial, welches nicht wieder auf der beplanten Fläche verwendet werden kann, wird dringend abgeraten.

Bei der Verwertung von hochorganischem Bodenmaterial ($\text{TOC} > 6\%$) ist die Aufbringungshöhe auf 10 cm (auf der Verwertungsfläche) zu beschränken.

Das Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial“, LfU/LfL 2016, ist zu beachten.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird empfohlen.

Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten. Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen. Die DIN 19731(10/2023) ist zu beachten.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden kann. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Netzbetreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelhausanschlüsse

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Sturzfluten

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
- Es wird zudem empfohlen, innerhalb des Geltungsbereiches auf eine Unterkellerung der Gebäude zu verzichten bzw. eine Unterkellerung wasserdicht auszuführen.

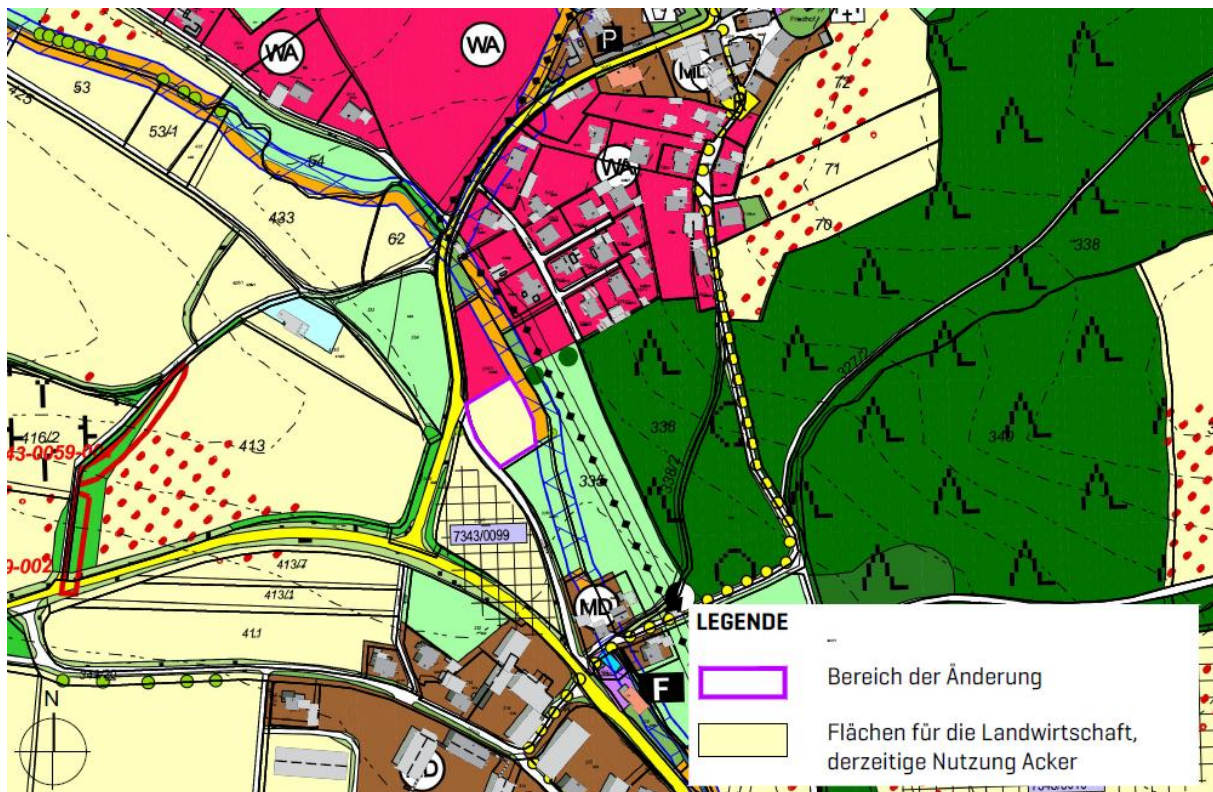
2 Begründung der Änderung

Durch den Rückbau bzw. Verlegung der genannten Freileitung im Bereich der geplanten Änderung ergibt sich für den Markt Eichendorf die Möglichkeit, zusätzliches Baurecht innerhalb des Änderungsbereiches zu schaffen und somit vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Neben der Aktivierung des Innenentwicklungspotentials soll durch entsprechende Änderungen der Festsetzungen zudem eine verdichtete Bauweise und somit einer optimierten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht werden.

Die bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellte Teilfläche der Flur-Nr. 335 Gmkg. Hartkirchen wird durch die Erweiterung des Geltungsbereiches in den Bebauungsplan einbezogen. Hierdurch können geplanten Bauvorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hartkirchen West BA III“ beurteilt werden.

3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich des Bebauungsplans als Wohngebiet sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang des angrenzenden Baches wird ein gewässerbegleitender Streifen zum Schutz der Gewässer vor Stoffeinträgen und zur Stärkung der Funktion der Gewässer für den Naturhaushalt ausgewiesen. Dieser Gewässerrandstreifen wird auch im Bebauungsplan berücksichtigt und von Bebauung freigehalten.



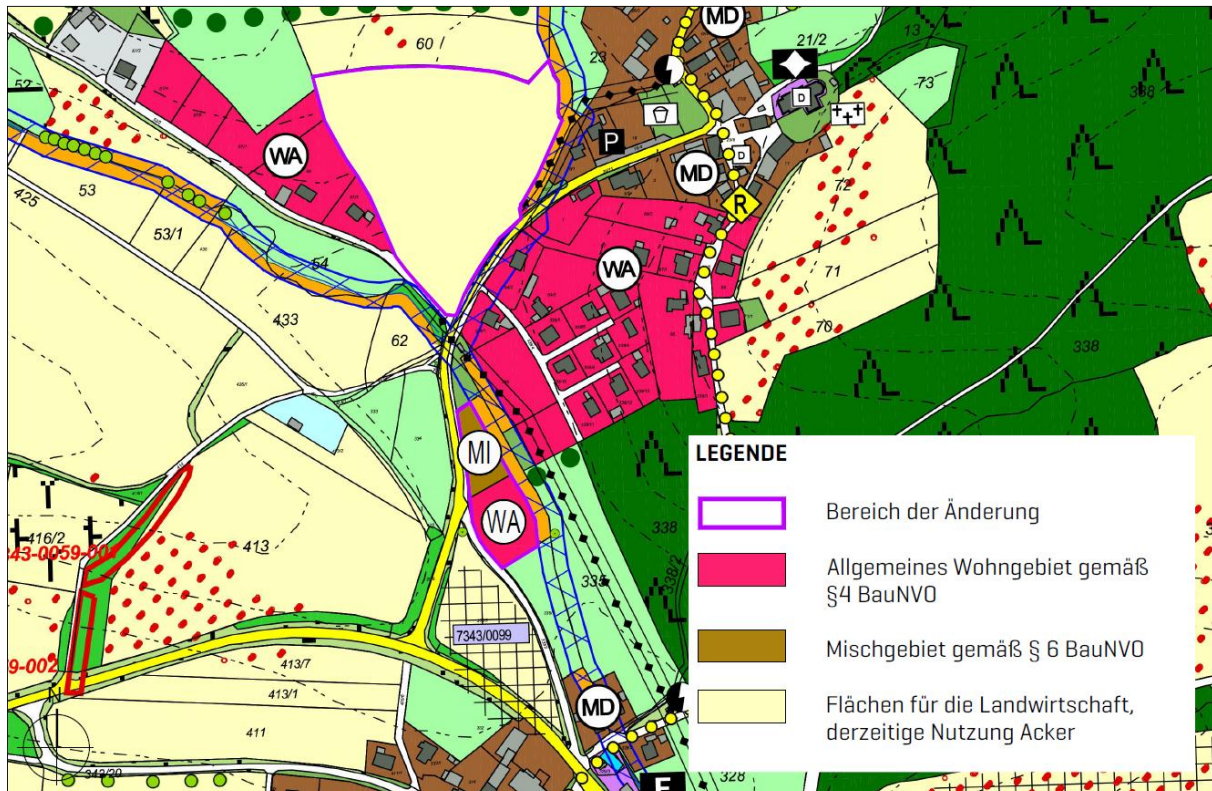


Abbildung 5: Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 18

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

4.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Durch den Rückbau bzw. Verlegung der genannten Freileitung im Bereich der geplanten Änderung ergibt sich für den Markt Eichendorf die Möglichkeit, zusätzliches Baurecht innerhalb des Änderungsbereiches zu schaffen und somit vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Neben der Aktivierung des Innenentwicklungspotentials soll durch entsprechende Änderungen der Festsetzungen zudem eine verdichtete Bauweise und somit einer optimierten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht werden.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dies erfolgt nachfolgend für den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1 unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen / unerheblich, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand.

4.3 Schutzgut Boden

Schutzgut	Boden
Beschreibung (Bestand):	Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern kommen innerhalb des Änderungsbereiches ein Bodenkomplex aus Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	▪ Baubedingt: Die geplanten Baumaßnahmen betreffen im Änderungsbereich vor allem intensiv genutzte Grünflächen sowie Ackerflächen. Für die einzelnen geplanten Gebäude wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Die natürliche Bodenstruktur geht hierdurch verloren. Lokal können auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglich sein. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Im Rahmen der Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen sind Geländeänderungen möglich. Die baubedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. ▪ Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vom zu erwartenden Versiegelungsgrad abhängig. Je nach Versiegelungsgrad wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat. Für das Wohngebiet innerhalb des Änderungsbereiches wird eine GRZ von 0,40 zulässig. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: Aufgrund der geplanten Nutzungen sind grundsätzlich betriebsbedingte Auswirkungen durch die verursachte Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie eine Störung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als mittel eingestuft werden.
Ergebnis (Erheblichkeit)	Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf Ebene des Bebauungsplans wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Durch die

Schutzgut	Boden
der Beeinträchtigung):	Festsetzung von offenporigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten u.ä. können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden. Gesamthaft sind jedoch mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.4 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut	Klima und Luft
Beschreibung (Bestand):	Der Geltungsbereich besteht aus Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion (Grünland). Es kommen jedoch keine kleinklimatischen Luftaustauschbahnen vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Durch den zukünftigen Bau von Wohngebäuden und der erforderlichen Erschließung entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubeentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. - Anlagebedingt: Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades und den Pflanzgeboten auf Ebene des Bebauungsplans entstehen im Wohngebiet kleinklimatisch wirksame Strukturen für die Frischluftproduktion, die zudem für Abkühlung sorgen und sich hierdurch positiv auf das Kleinklima auswirken. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als gering eingestuft werden. - Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind geringe Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Gesamthaft sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

4.5 Schutzgut Wasser

Schutzgut	Wasser
Beschreibung (Bestand):	- Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. - Der Änderungsbereich wird durch einen Graben durchquert. - Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. - Anlagebedingt: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch lokal reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern. - Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut	Wasser
	erwarten. Geringfügige Belastungen können ggf. durch den Winterdienst im Bereich der Erschließungswege und deren Randbereiche auftreten. Entlang des Grabens besteht eine öffentliche Grünfläche als Pufferstreifen. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, die durch die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung vermindert werden können.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung auf Ebene des Bebauungsplans von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

4.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut	Arten und Lebensräume
Beschreibung (Bestand):	- Das unmittelbar betroffene Gebiet wird ausschließlich von intensiv genutzten Grünflächen, Acker und vom Graben mit begleitenden Hochstaudenfluren / Gehölzen geprägt. - Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten. - Naturschutzgebiete und biotopkartierte Flächen sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Baubedingt sind (vorübergehende) Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. - Anlagebedingt: Durch die zukünftige Bebauung geht anlagebedingt überwiegend Grünflächen und Acker mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Aufgrund der benachbarten Siedlungsflächen ist die Habitatfunktion der Feldflur bzw. die Eignung als Habitat für naturschutzrelevante Arten jedoch eingeschränkt und somit sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzung werden umfangreiche Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung durchgeführt. - Betriebsbedingt: Als betriebsbedingte Wirkungen sind geringe Störungen im Zuge der Nutzung der Gebäude und deren Umfeld denkbar. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die angrenzenden bestehenden Straßen und Wege.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene des Bebauungsplans von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

4.7 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

Schutzgut	Mensch – Erholung und Lärm
Beschreibung (Bestand):	- Flächen mit einer gewissen Erholungsfunktion; die freie Feldflur ist jedoch gut durch Forst- und Feldwege erschlossen. - In der unmittelbaren Umgebung zum Änderungsbereich sind Wohnnutzungen und dörflichen Mischnutzungen vorhanden. - Eine gewisse Vorbelastung des Geltungsbereiches durch die angrenzende Kreisstraße ist gegeben.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastungen durch den Baustellenbetrieb ist zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch nur auf das Baufeld und die Bauzeit. Zwischenzeitlich ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. - Betriebs- und anlagebedingt: Der Geltungsbereich wird als Wohngebiet festgesetzt. In Bezug auf Erholung sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Ausweisung zu erwarten. Die Erholungsfunktion der umliegenden freien Landschaft wird nicht beeinträchtigt.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Flächen des Änderungsbereich werden zukünftig für eine verdichtete Wohnnutzung genutzt. Das Wohnumfeld wird durch Pflanzgebote aufgewertet. Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind gesamthaft geringe / keine Auswirkungen zu erwarten.

4.8 Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Landschaft
Beschreibung (Bestand):	- Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um intensiv genutztes Grünland sowie eines Ackers. - Der Änderungsbereich wird von einem Graben durchquert.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Durch die Umwidmung von Grünflächen in ein Wohngebiet und z.T. auch zu einer Ausgleichsfläche wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Baubedingt sind im Bereich der Wohnbauflächen Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. - Anlagebedingt: Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist zu erwarten, da zudem eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden soll. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung zur Durchgrünung auf Ebene des Bebauungsplans vermindert. Entlang des Grabens bleibt eine öffentliche Grünfläche als Puffer bestehen. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können als gering bis mittel erheblich eingestuft werden. - Betriebsbedingt: In Folge der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans ist mit einer unerheblichen Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering erheblich eingestuft werden können.
Ergebnis (Erheblichkeit)	Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft reduzieren. Hierzu dienen diverse grünordnerische Festsetzungen und eine

Schutzgut	Landschaft
der Beeinträchtigung):	entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen ist als gering bis mittel zu bewerten.

4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Beschreibung (Bestand):	Innerhalb des Änderungsbereiches kommen keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Jedoch befindet sich südlich vom Änderungsbereich ein Bodendenkmal.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Bau- / anlage- und betriebsbedingt: Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. - Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als gering eingestuft.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen ist als gering zu bewerten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Jedoch sind keine erheblichen und negativen Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Änderungsbereiches.

4.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Bebauungsplans / Änderung des Flächennutzungsplans würden im Änderungsbereich weiterhin Baurecht für eine kleinere Fläche bestehen. Zudem wäre der südliche Teil des Änderungsbereiches für eine Ausgleichsfläche vorgesehen. Gegenüber dem Deckblatt Nr. 1 könnte innerhalb des Änderungsbereiches eine Wohnbebauung mit einer geringeren GRZ stattfinden.

4.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach

Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Bei Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Die Maßnahmen zum Monitoring können sich auf die Kontrolle der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen beschränken.

4.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben, da es sich hier um eine Nachverdichtung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans sowie einer kleinen Erweiterung der Wohnbauflächen im Osten handelt.

4.14 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) verwendet.

4.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „WA Hartkirchen – West BA III“ soll mittels Deckblatt Nr. 1 geändert werden.

Es sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans wird ein schonender Umgang mit den Schutzgütern gewährleistet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtbewertung
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	unerheblich	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	keine	keine	gering
Landschaftsbild	mittel	gering bis mittel	gering	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	keine	keine bis gering

5 Abhandlung der Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die Änderung / Erweiterung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung aus dem Jahr 2006. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde im Februar / März 2006 durch das Planungsbüro Inge Haberl aus Wallersdorf erstellt. Für den Bauabschnitt III wurde ein Kompensationsbedarf von 2.303 m² ermittelt.

Der Eingriff wurde als Typ B mit geringem Versiegelungs- und Nutzungstyp eingestuft. Der Geltungsbereich des Bauabschnitts III wurde der Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung) zugeordnet. Der Kompensationsfaktor lag / liegt hier zwischen 0,2 und 0,5. Durch die geplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und sog. „qualitätsvolle“ Planung mit Pflanzgeboten v.a. im Vorbereich bzw. in den Gärten, Beschränkungen der Oberflächenversiegelung und Empfehlungen (z.B. Regenwassernutzung) wurde der Faktor damals mit 0,35 angesetzt.

Im Bauabschnitt II wurden bisher ausschließlich die Bauparzellen 1 und 2 bebaut. Diesen Bauparzellen wurden angrenzend die erforderlichen Ausgleichsflächen zugeordnet. Für die Bauparzellen 1 und 2 einschl. ihrer Ausgleichsflächen sind im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens keine Änderungen vorgesehen.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren wird für den Änderungsbereich die Abhandlung der Eingriffsregelung zum damaligen Bauleitplanverfahren fortgeschrieben.

5.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans mittels Deckblatt Nr. 1 wird die GRZ von 0,3 auf 0,4 bzw. 0,6 sowie die GFZ von 0,6 auf 0,8 erhöht. Hierdurch ändert sich die Eingriffsschwere vom Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) auf Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Der Bestand wird weiterhin der Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung) zugeordnet (vgl. Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Hartkirchen West BA III). Die Spanne des Kompensationsfaktors bewegt sich zwischen 0,3 und 0,6.

Als Eingriffsfläche werden die neu ausgewiesen Bauparzellen, die Verkehrsfläche und die Fläche für Versorgungsanlagen gewertet. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich weiterhin ein öffentlicher Streifen am angrenzenden Gewässer, der nicht als Eingriffsfläche gewertet wird.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die Parzelle 1 und 2 ebenso herangezogen und deren erforderliche Kompensation ermittelt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bauabschnitts BA III befindet sich eine Ausgleichsfläche auf der Flur-Nr. 336. Diese Ausgleichsfläche bleibt weiterhin bestehen und wird ggf. auch für den Änderungsbereich gemäß der nachfolgenden Berechnung des Ausgleichsbedarfs herangezogen.

Trotz der Möglichkeit einer verdichteten Bauweise im Zuge der Änderung des Bebauungsplans mittels Deckblatt Nr. 1 sind die textlichen Festsetzungen gemäß Ziffer 6.2.1 „Mindestbepflanzung“ des Bebauungsplans „Hartkirchen West BA III“ weiterhin uneingeschränkt gültig.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen und der bestehenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird der Kompensationsfaktor der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung mit 0,45 angesetzt.

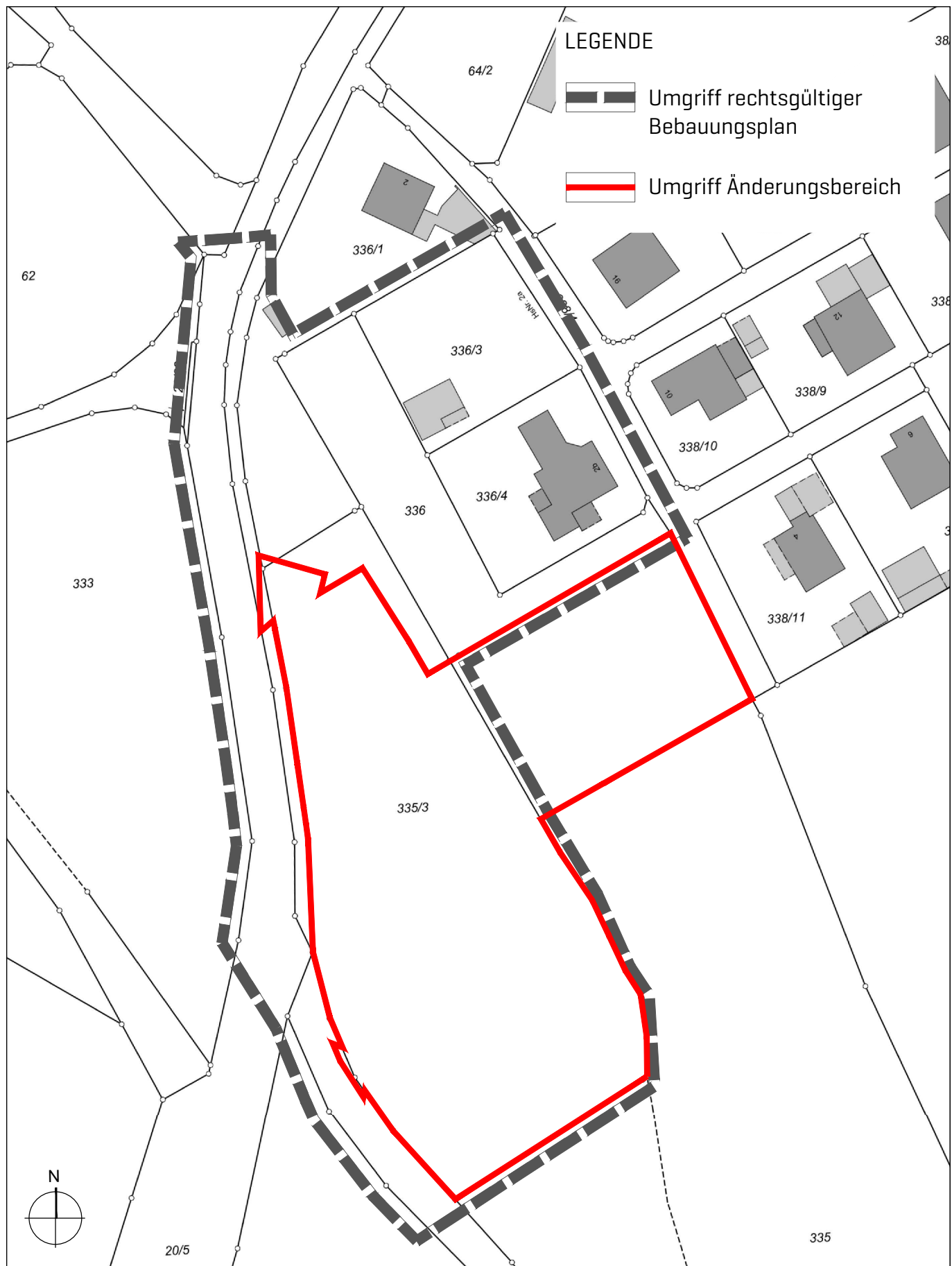
Ermittlung des Kompensationsbedarfs	Fläche		Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Geltungsbereich	10936	m ²			
Parzelle 1	973	m ²	0,3	0,35	341 m ²

Ermittlung des Kompensationsbedarfs	Fläche		Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Parzelle 2	1003	m ²	0,3	0,35	351 m ²
Parzelle 3	897	m ²	0,6	0,45	404 m ²
Parzelle 4	575	m ²	0,4	0,45	259 m ²
Parzelle 5	572	m ²	0,4	0,45	257 m ²
Parzelle 6	683	m ²	0,4	0,45	307 m ²
Parzelle 7	720	m ²	0,4	0,45	324 m ²
Parzelle 8	689	m ²	0,4	0,45	310 m ²
Parzelle 9	922	m ²	0,4	0,45	415 m ²
Erschließung	296	m ²	0,4	0,45	133 m ²
Versorgungsfläche	104	m ²	0,4	0,45	47 m ²
Straße (Bestand)	1090	m ²	ohne		
Restgrundstück der Straße mit Seitenstreifen	783	m ²	ohne		
Sonstige Restflächen*	1629	m ²	ohne		
				Gesamt	3.148 m²

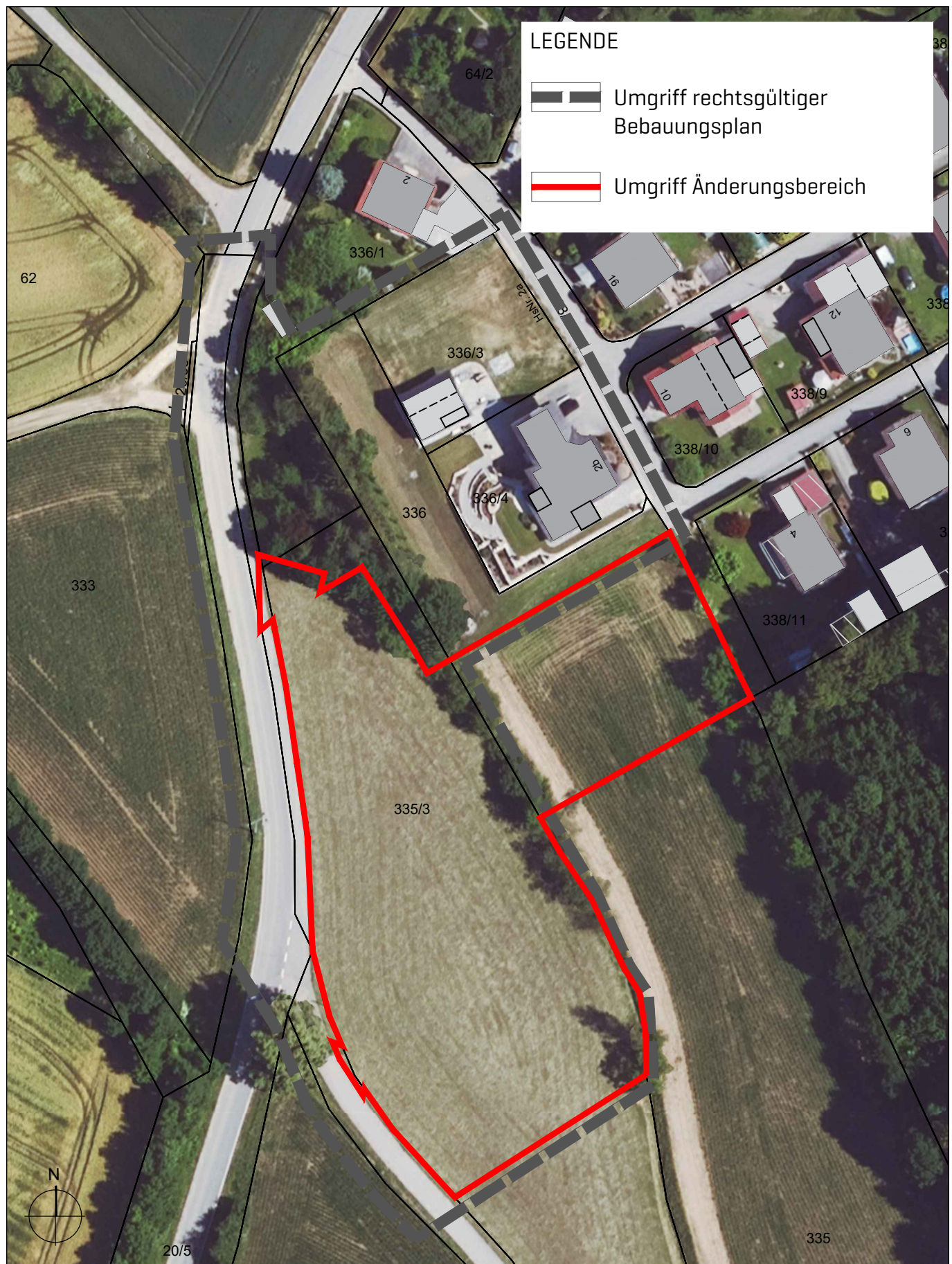
* bestehende Grünflächen entlang des Grabens (=öffentliche Grünflächen), Zufahrt zum Acker

Der öffentliche Streifen am Gewässer wurde als Pufferstreifen im pot. Überschwemmungsbereich (Teilfläche Flur-Nr. 336) mit einem Aufwertungsfaktor von 1,0 anerkannt. Diese Ausgleichsfläche wurde mit 833 m² bilanziert. Für die bereits bebauten Parzellen 1 und 2 werden nach der aktuellen Berechnung 692 m² Kompensation erforderlich. Dieser Kompensationsbedarf wird durch eine entsprechend große Teilfläche der Flur-Nr. 336 beglichen. Auf der Flur-Nr. 336 stehen somit noch 141 m² an Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Für die neu ausgewiesene Parzelle 8 werden gemäß der Berechnung Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 415 m² benötigt. Dieser Kompensationsbedarf wird angrenzend zur Parzelle 8 bereitgestellt. Für den weiteren Änderungsbereich werden weitere 1.900 m² Maßnahmen zur Kompensation benötigt. Dieser Kompensationsbedarf kann innerhalb des Änderungs- / Geltungsbereiches des Bauabschnitts BA III nicht mehr nachgewiesen werden. Die fehlende Kompensationsfläche wird von der gemeindlichen Ökokontofläche (Flur-Nr. 1506, Gemarkung Adldorf) abgebucht.



Vorhabensträger Markt Eichendorf Marktplatz 5 94428 Eichendorf	Planverfasser ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL ao@seidl-ortner.de		Bearb.	A.Ortner	10.07.2025
			Gez.	A.Ortner	10.07.2025
			Gepr.	S.Forstner	10.07.2025
			Maßstab 1:1.000		Plan - Nr. 881-2
Objekt Bebauungsplan "Hartkirchen West BA III" - Deckblatt Nr. 1			Planart Anlage 2 "Lageplan"		



LEGENDE

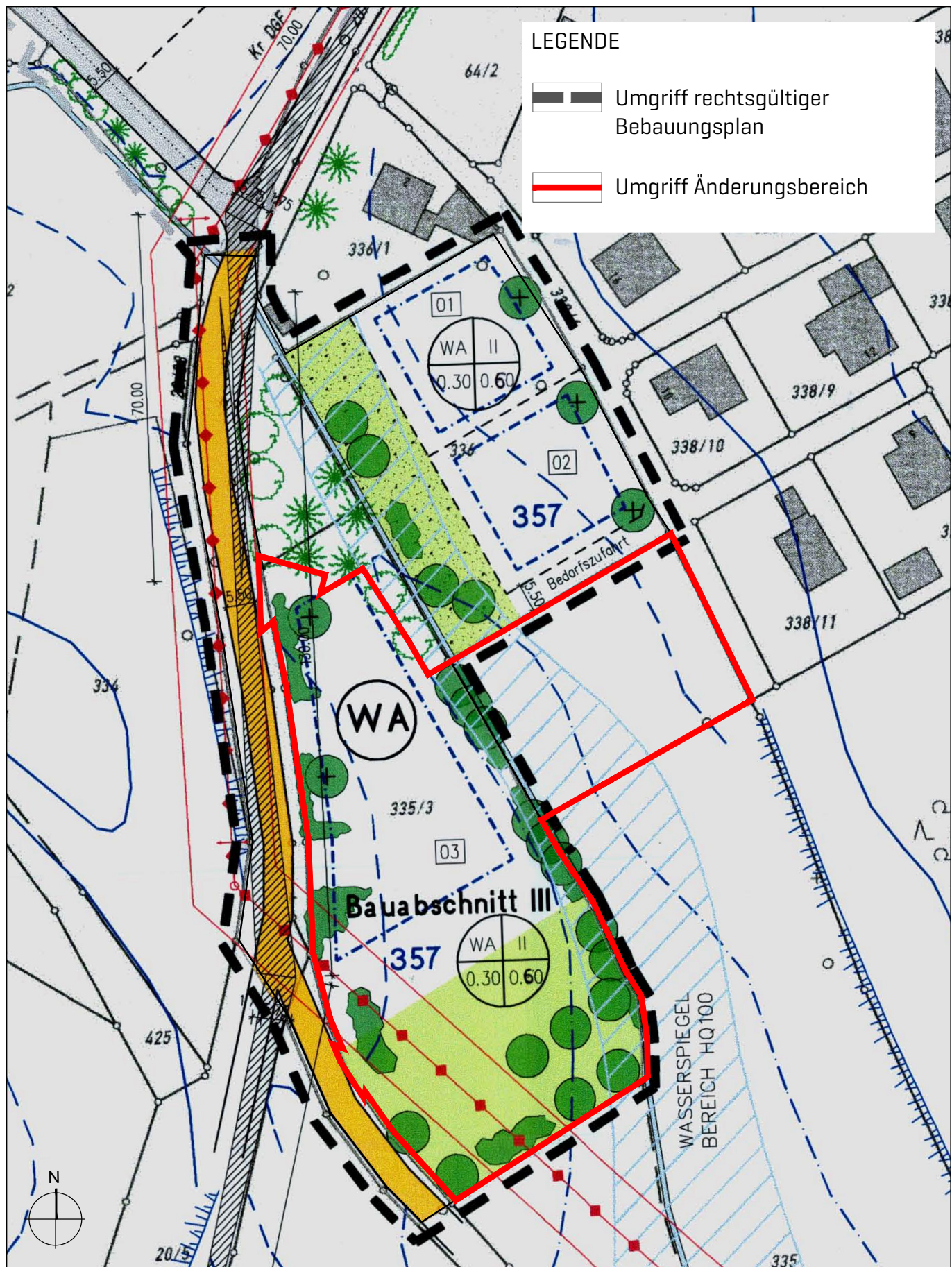


Umgriff rechtsgültiger
Bebauungsplan



Umgriff Änderungsbereich

Vorhabensträger	Planverfasser	Bearb.	A.Ortner	10.07.2025
Markt Eichendorf	ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL ao@seidl-ortner.de	Gez.	A.Ortner	10.07.2025
Marktplatz 5		Gepr.	S.Forstner	10.07.2025
94428 Eichendorf		Maßstab 1:1.000		Plan - Nr. 881-3
Objekt Bebauungsplan "Hartkirchen West BA III" - Deckblatt Nr. 1		Planart Anlage 3 "Luftbild-Ausschnitt"		



Vorhabensträger Markt Eichendorf Marktplatz 5 94428 Eichendorf	Planverfasser ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL ao@seidl-ortner.de	 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR VORSTADT 25 94486 OSTERHOFEN	Bearb.	A.Ortner	10.07.2025
			Gez.	A.Ortner	10.07.2025
Objekt Bebauungsplan "Hartkirchen West BA III" - Deckblatt Nr. 1			Gepr.	S.Forstner	10.07.2025
			Maßstab	1:1.000	Plan - Nr. 881-4
			Planart	Anlage 4 "BPlan rechtsgültig"	



Vorhabensträger Markt Eichendorf Marktplatz 5 94428 Eichendorf	Planverfasser ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL ao@seidl-ortner.de	 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR VORSTADT 25 94486 OSTERHOFEN	Bearb.	A.Ortner	10.07.2025
			Gez.	A.Ortner	10.07.2025
			Gepr.	S.Forstner	10.07.2025
			Maßstab 1:1.000		Plan - Nr. 881-5
Objekt Bebauungsplan "Hartkirchen West BA III" - Deckblatt Nr. 1			Planart Anlage 5 "Ausgleich extern"		