

**DECKBLATT NR. 94**  
**ZUM**  
**FLÄCHENNUTZUNGS- MIT INTEGRIERTEM**  
**LANDSCHAFTSPAN DER STADT EGGENFELDEN**  
**FÜR DEN BEREICH**  
**BEBAUUNGSPLAN „FALTERER BERG“, 9. ÄNDERUNG**

Stadt Eggenfelden  
Landkreis Rottal-Inn  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2023  
Billigungsbeschluss vom 05.03.2024  
Auslegungsbeschluss vom .....  
Feststellungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Stadt Eggenfelden  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bürgermeister  
Martin Biber

Rathausplatz 1  
84307 Eggenfelden

Fon 08721 708-0  
Fax 08721 708-10  
stadt@eggenfelden.de

.....  
Martin Biber  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Übersichtslageplan .....	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
1.5 Derzeitige Nutzung .....	10
1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung.....	11
<b>2. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>12</b>
2.1 Wasserversorgung .....	12
2.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	13
2.3 Energieversorgung, Beleuchtung .....	13
2.4 Telekommunikation .....	13
2.5 Abfallentsorgung .....	14
<b>3. Abwehrender Brandschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>4. Immissionsschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>15</b>
<b>1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>15</b>
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>15</b>
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung.....	16
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	17
2.2.1 Bestandsaufnahme .....	17
2.3 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung.....	18
2.3.1 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	20
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	21
2.5 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	21
2.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	23
2.7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	23
2.8 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	23
2.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24

## Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP mit LP	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Stadt Eggenfelden, Rathausplatz 1, 84307 Eggenfelden vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Eggenfelden beabsichtigt im Anschluss an den westlichen Bereich des Bebauungsplans „Falterer Berg“ weitere Wohnbauflächen in Form von drei Parzellen zu schaffen, um den örtlichen, unverändert anhaltenden Bedarf nach Wohnraum zu decken. Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 632/18, 646/TF, 646/3/TF, 646/6, 648 und 648/1, alle der Gemarkung Peterskirchen mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 9.845 m<sup>2</sup>, wobei für die reine Wohnbebauung (Baugrenze) ca. 1.890 m<sup>2</sup> und Erschließung ca. 580 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um private Grünflächen bzw. neu zu schaffende Ausgleichsflächen.

#### 1.2 Verfahren

Das geplante Gelände soll als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. So können u. a. die Auswirkungen der geplanten wohnlichen Nutzung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, über den Bebauungsplan die Lage und Größe der baulichen Anlagen gesteuert und neue Regelungen zur gestalterischen Einbindung und zur ökologischen Verträglichkeit festgesetzt werden.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.10.2023 die 94. Fortschreibung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplans sowie der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 24.10.2023 beschlossen das vorliegende Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan aufzustellen. Beide Verfahren werden im Regelverfahren durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

### 1.3 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 17.02.2024, ohne Maßstab

### 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Stadt Eggenfelden im „allgemeinen ländlichen Raum“ als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf in der Region 13 „Landshut“ nördlich mehrerer Oberzentren.

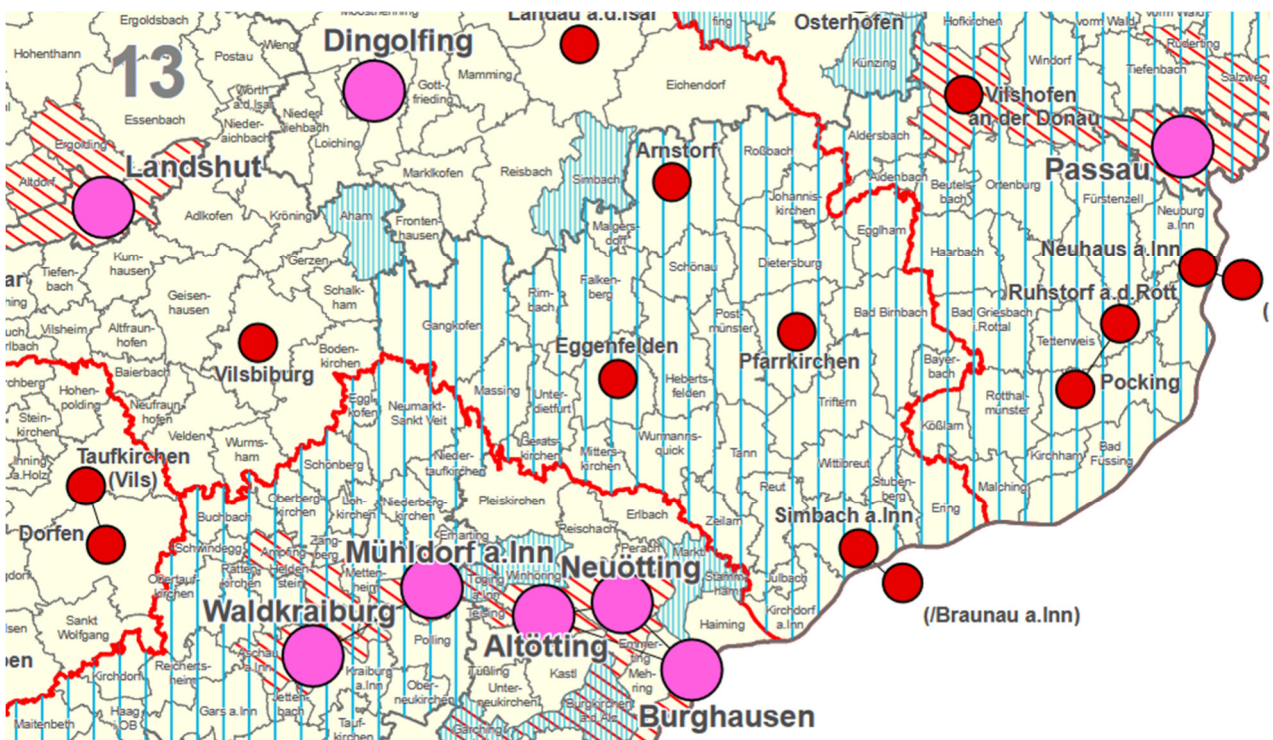


Abbildung 2: Ausschnitt aus Anhang 2 Strukturkarte, LEP Bayern - ohne Maßstab

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

## 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

(Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

(G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

## 1.2 Demografischer Wandel

### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*

- zur *Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Klimaschutz

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung ...*

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für eine geringfügige Erweiterung eines allgemeinen Wohngebiet mit drei weiteren Parzellen gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und

wirtschaftliche Erschließungsplanung (Anbindung an vorhandene Straßen). Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

### ➤ Regionalplan Region Landshut (RP 13) Stand 28.09.2007

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2007) des Regionalplans Region Landshut liegt die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse zwischen Pfarrkirchen im Osten und Vilsbiburg / Landshut im Westen und im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll.

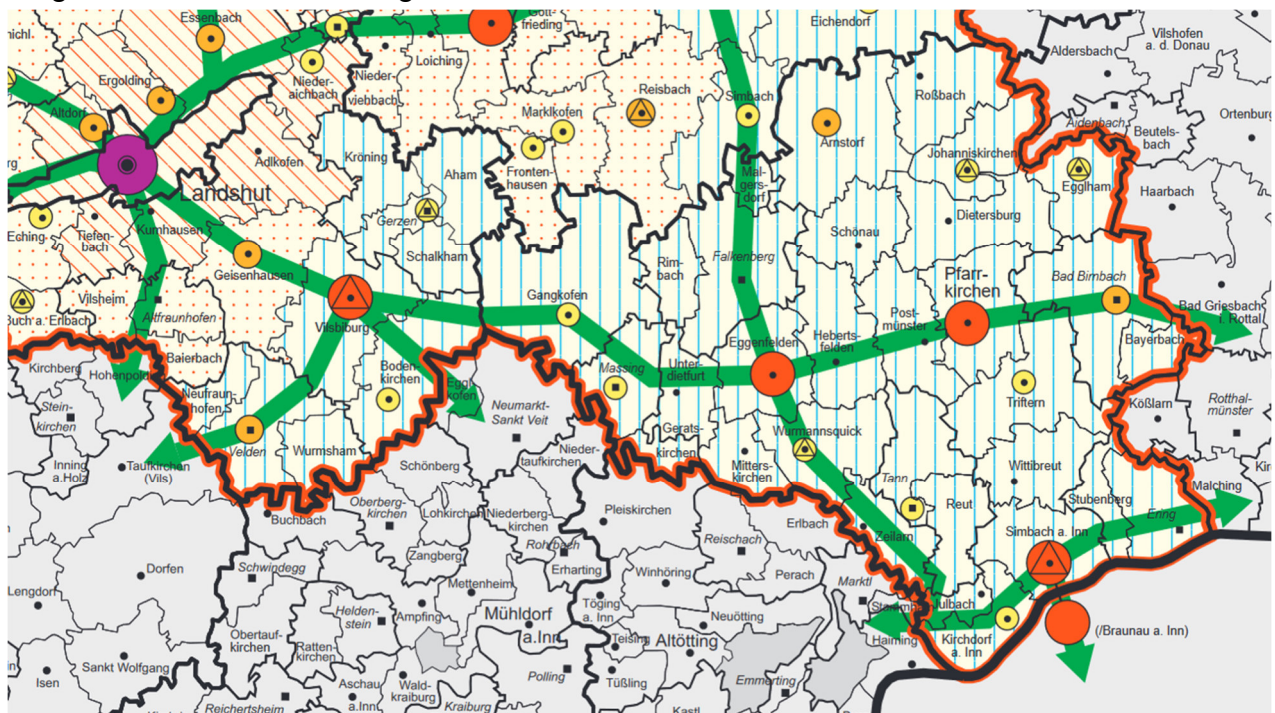


Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 1 Raumstruktur, RP Region Landshut - ohne Maßstab

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### A I - Leitbild

- 1 (Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.*
- 2 (G) *Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu.*

#### A II - Raumstruktur



- 3 (G) *Für die bevorzugte Entwicklung der von Strukturschwächen gekennzeichneten Mittelbereiche Landau a. d. Isar, Eggenfelden, Pfarrkirchen und Simbach a. Inn ist das interkommunale Bündnis „Xper Regio“ von Bedeutung.*
- 5 (G) *Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben.*

## *B II – Siedlungswesen*

### *1 Siedlungsentwicklung*

- 1.1 (G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*
- 1.2 (G) *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen*
- 1.4 (G) *Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch die Revitalisierung bestehender Strukturen und die Einrichtung eines Flächenmanagements reduziert werden.*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

#### ➤ **Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan**

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden ist das Planungsgebiet im nördlichen Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und der südliche und westliche Bereich als Grünland dargestellt. Im Westen schließen Flächen für die Forstwirtschaft an. Mit der 68. Fortschreibung wurde der nördliche Bereich als WA und weiter westlich in Richtung Forst als Ausgleichsfläche dargestellt.

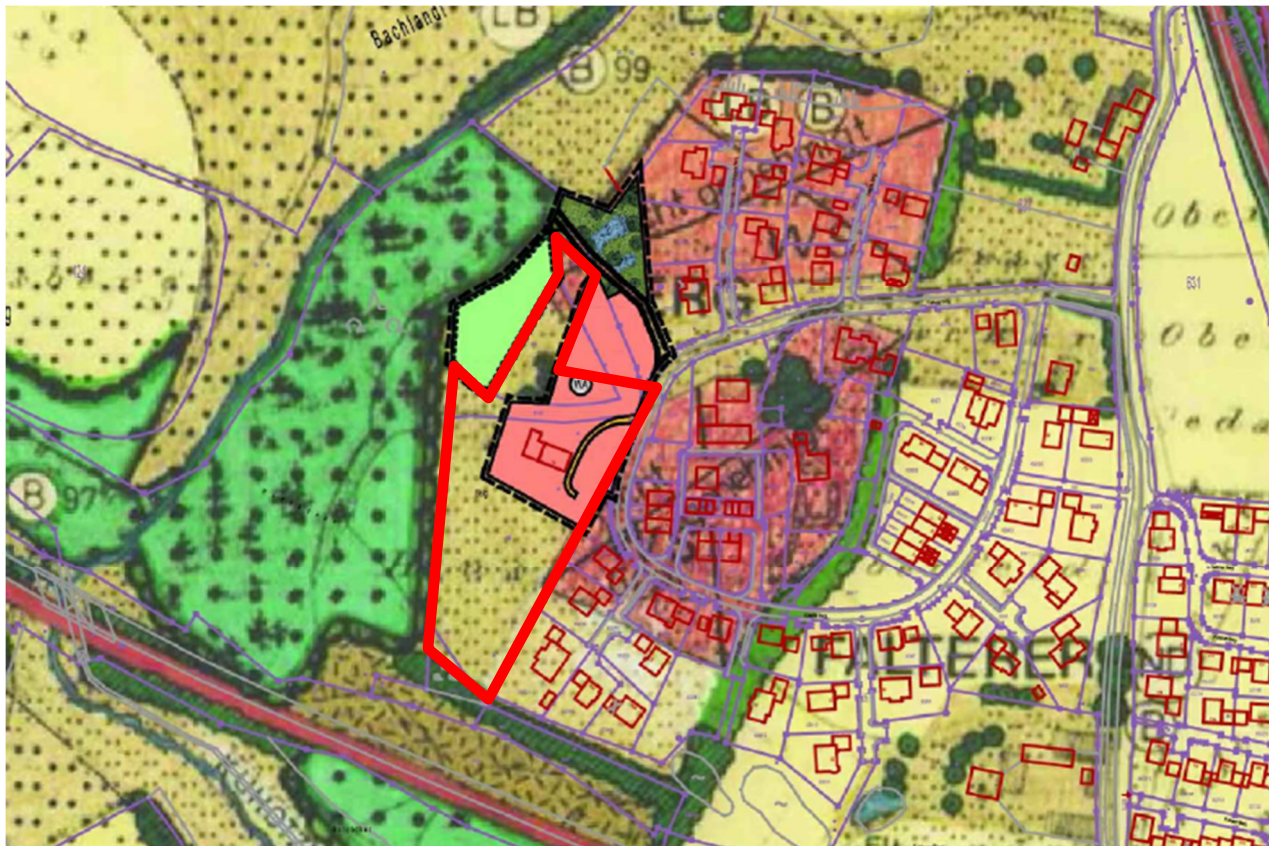


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 68. Fortschreibung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplanes, ohne Maßstab

## 1.5 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit u. a. als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese) dar. Auf der Fläche befindet sich eine alte Hofstelle, welche abgebrochen werden soll. Zu dieser Hofstelle führt ein geschotterter Feldweg. Östlich des Geltungsbereiches verläuft eine Wohnstraße, welche das gesamte Baugebiet erschließt. Im Straßenbereich sind mehrere junge Hochstammbäume vorhanden. Nach Südosten schließt ein Wohngebiet mit Hausgärten an. Im Süden, Westen und Norden befinden sich Waldflächen. In ca. 40 m Entfernung vom südlichsten Punkt des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße 20 in West-Ost-Richtung.

Das überplante Gebiet fällt von Osten nach Westen und weist Geländehöhen von 452 m (im Nord-Osten) bis 444 m ü. NHN im Westen unmittelbar entlang des vorhandenen Waldes auf. Bis zur südlichsten Grenze fällt das Gelände um weitere 2 m auf 442 m ü. NHN.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotopie vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$  bzw. der Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$  (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen). Der Kühötzbach befindet sich in ca. 100 m südlicher Entfernung.



Abbildung 5: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 17.02.2024, ohne Maßstab

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Stadt auf der Fläche nicht bekannt.

### **1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). Um der aktuell vorherrschenden und zukünftigen Nachfrage von kleineren Wohnungen für ein bis zwei Personen – auch im ländlichen Raum - gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan auf den kleinen Parzellen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Stadt Eggenfelden vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind keine grundlegenden Widersprüche zu Selbigem zu verzeichnen.

Innerhalb der Stadt Eggenfelden sind zwar noch Wohnbaugrundstücke vorhanden. Die aktuell erschlossenen noch nicht bebauten Wohnbauflächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Stadt nicht zu erwerben. Zahlreiche Versuche scheiterten. Somit ist es momentan kurzfristig nicht möglich, auf anderen

Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Stadt Eggenfelden veräußert die städt. Baugrundstücke bereits seit Jahrzehnten ausschließlich mit Bauzwang (in der Regel 3 Jahre, Verlängerungsoption im begründeten Fall auf max. 5 Jahre). Im Rahmen des Förderprogramms „Innen statt Außen (ISA)“ hat sich die Stadt im März 2020 verpflichtet auch künftig bei Veräußerung von Baugrundstücken einen Bauzwang mit max. fünf Jahren vorzusehen. In den letzten Jahren wurden mehrere Baugebiete (u. a. Bruck, Bruck II) ausgewiesen. Die Baugrundstücke waren innerhalb weniger Minuten reserviert.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die vorliegende Erweiterung schließt direkt an ein vorhandenes Wohngebiet an. Dadurch kann ein Lückenschluss der noch unbebauten Fläche erfolgen.

2011 hatte die Stadt Eggenfelden 12.755 Einwohner. Bis zum Jahr 2019 konnte ein stetiges Wachstum auf 13.840 Einwohner verzeichnet werden, im Jahr 2020 ein leichter Rückgang auf 13.817 (aus *Statistik kommunal 2021*).

In Eggenfelden zeichnet sich jedoch der Bedarf an Bauland über das bereitgestellte Maß hinaus ab. Aus der amtlichen Statistik (*Demographiespiegel bis 2039*) geht hervor, dass die Stadt Eggenfelden in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hatte und diese Entwicklung auch in der Zukunft erwartet wird. Für die Jahre 2039 wird ein Wachstum der Bevölkerung auf ca. 14.800 Personen vorausberechnet.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung diesem Ziel. Die Planungsflächen knüpfen unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen an.

Aufgrund dieser Ausgangslage - Anbindegebot, Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind gewährleistet - hat der Stadtrat - um der unverminderten Wohnraum-Nachfrage zu begegnen - die entsprechenden Schritte unternommen und das Bauleitplanverfahren in die Wege geleitet, nicht zuletzt auch um die Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern.

## **2. Ver- und Entsorgung**

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

### **2.1 Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Netzes der Stadt Eggenfelden erfolgen.

## 2.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des städtischen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage geplant. Die Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

### Regenwasser der öffentlichen Flächen:

Das Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen soll durch neu zu errichtende Leitungen ausgehend vom nördlichen Bereich des Wendehammers nach Westen und im weiteren Verlauf nach Süden zum im südlichen Bereich des vorhandenen Baugebietes vorhandenes Regenrückhaltebecken abgeleitet und versickert werden. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit für die Leitungsführung wird in Aussicht gestellt.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

### Regenwasser der privaten Flächen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind auf den einzelnen Baugrundstücken kombinierte Puffer- und Speicherzisterne zu errichten. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist nur in Form von Notüberläufen möglich.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

Wird bei Metalldächern eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Metalldächer sind jedoch ausgeschlossen.

## 2.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerke AG vorgesehen.

## 2.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser wird angestrebt.

## **2.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Abfallwirtschaftsverband sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof des Abfallwirtschaftsverbandes gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

## **3. Abwehrender Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die örtlichen Wehren der Stadt Eggenfelden (Peterskirchen, Eggenfelden) sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung (hier: Grundschutz mit 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 h) ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers gesichert. Ist für geplante Bauvorhaben eine erhöhte Menge erforderlich, ist auf dem Grundstück eine Löschwasserezisterne zu errichten.

## **4. Immissionsschutz**

Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ betragen tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) max. 55 db(A), nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) max. 45 dB(A) für Verkehrslärm und max. 40 dB(A) für Anlagenlärm.

## UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 94. Änderung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene der 9. Änderung Bebauungsplans „Falterer Berg“ sind.

### 1. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die vorliegende 94. Änderung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden hat u. a. die Umwandlung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO zum Inhalt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 632/18, 646/TF, 646/3/TF, 646/6, 648 und 648/1, alle der Gemarkung Peterskirchen mit einer Gesamtfläche von ca. 9.845 m<sup>2</sup>.

### 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### ➤ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Stadt Eggenfelden im „allgemeinen ländlichen Raum“ als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf in der Region 13 „Landshut“ nördlich mehrerer Oberzentren.

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2007) des Regionalplans Region Landshut liegt die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse zwischen Pfarrkirchen im Osten und Vilsbiburg / Landshut im Westen und im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll.

Detailliertere Ausführungen sind dem Kapitel 1.4 der Begründung zu entnehmen.

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein kleines allgemeines Wohngebiet mit drei weiteren Parzellen gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung (Anbindung an vorhandene Straßen).

## ➤ Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden ist das Planungsgebiet im nördlichen Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und der südliche und westliche Bereich als Grünland dargestellt. Im Westen schließen Flächen für die Forstwirtschaft an. Mit der 68. Fortschreibung wurde der nördliche Bereich als WA und weiter westlich in Richtung Forst als Ausgleichsfläche.

### 2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den nachfolgenden Natur- und Denkmalschutzgesetzen, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden auch der Flächennutzungsplan sowie Arten- und Biotopschutzprogramm beachtet.

## ➤ Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche incl. einer älteren Hofstelle. Ein geschotterter Weg dient als Erschließung zur Hofstelle. Bei der Wiesenfläche handelt es sich um Grünland G11, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

### Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan getroffen (private und öffentliche grünordnerische Maßnahmen).

## ➤ Denkmalschutzrecht

### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler vorhanden.

### Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art innerhalb von Verdachtsflächen sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.



## **Baudenkmäler**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler:

### **Berücksichtigung:**

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### **➤ Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$  bzw. der Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$  (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen).

Vorgaben für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus nicht.

### **➤ Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstige Bauteile das Grundwasser angeschnitten wird oder Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

### **Berücksichtigung:**

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

## **2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **2.2.1 Bestandsaufnahme**

#### **➤ Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Isar-Inn-Hügelland“ (060) zugerechnet. Das Isar-Inn-Hügelland wird durch die naturraumbürtigen Flüsse Rott und Kollbach entwässert und zusammen mit den zahllosen Bächen in eine strukturreiche Hügellandschaft gegliedert.

Das **Gelände** des geplanten Wohngebietes ist hängig. Es fällt von Osten nach Westen und weist Geländehöhen von 452 m (im Nord-Osten) bis 444 m ü. NHN im Westen unmittelbar entlang des vorhandenen Waldes. Bis zur südlichsten Grenze fällt das Gelände um weitere 2 m auf 442 m ü. NHN.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (L6b).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete und sog. „wassersensible Bereiche“ sind ebenso nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind der Stadt auf der Fläche nicht bekannt.

### 2.3 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

#### **Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie (FFH-RL):**

Die Auswertung der Grundlagen sowie eine Ortseinsicht der Fläche erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um eine Wiesenfläche, welche dem Grünland G11 zuzuordnen ist.

#### **Artengruppen Reptilien und Amphibien:**

Das Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

#### **Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse:**

Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baumarder, Eichhörnchen) hätten, sind nicht vorhanden.

#### **Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:**

Wiesen- bzw. Bodenbrüter benötigen Offenland als geeigneten Lebensraum. Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche dar. Darüber hinaus grenzen im Norden, Westen und Süden Waldflächen an und im Osten Wohnbebauung. Von diesen „Störelementen“ geht eine Kullissenwirkung aus, welche etwa im 100 m-Radius meist gemieden wird.

Das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten kann u.a. aufgrund der bestehenden Barriere- und Störwirkungen ausgeschlossen werden.

#### **Artengruppe Schmetterlinge:**

Im Geltungsbereich konnte der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, nicht festgestellt werden.

Für den Nachtkerzenschwärmer sind Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) und Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*) essentiell notwendige Nektar- und Raupenfutterpflanzen.

Die Betroffenheit der o.g. Schmetterlingsarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) kann aufgrund der Habitatausstattung (intensive Wiesenfläche) ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt.

### **Zusammenfassung:**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig.

Die im Norden, Westen und Süden, sowie die in den privaten Hausgärten vorhandenen Gehölze bleiben erhalten und dienen weiterhin u.a. als Leitstruktur für strukturgebundene fliegende Arten oder auch für gehölzbrütende Vogelarten.

### **2.3.1 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

Aufgrund der Bauten ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Dauerhafte Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden
- Veränderung der Bodenstruktur durch Erdbewegungen sowie durch Einsatz von Baumaschinen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Veränderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens durch Versiegelungen
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Kleinflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung)
- Geringfügige Behinderung von Kaltluftentstehungsbereichen
- Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.
- Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude können betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO<sub>2</sub> führen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt.
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch seitliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren
- Verbesserung der gesamtökologischen Situation durch Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Gebäude
- Keine gravierend störende Fernwirkung aufgrund des vorhandenen Waldbestandes, sowie des direkten Anschlusses an ein Wohngebiet

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Beeinträchtigungen durch anlagebedingte Lärmemissionen und Verkehr
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Gehölzpflanzungen) und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen auf der Fläche selbst. Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

## Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Sind nicht bekannt.

### **2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### ➤ **Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen, etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Große Teile der Grundstücke werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch eingriffsminimierende Pflanzmaßnahmen kleinräumig ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf den kompletten Flächen direkt über die Beläge oder Rückhaltebecken und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes durch Anlage von Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

#### ➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich bzw. gem. dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre weitestgehend keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Von Seiten der Stadt ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

### **2.5 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### ➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich

- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
  - Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen)
  - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
  - Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen entlang der kurzen Erschließungsstraße
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
  - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
  - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
  - Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
  - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
  - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
  - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
  - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
- Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Flächen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

## 2.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021. Es wird das Regelverfahren angewandt.

Der benötigte Kompensationsbedarf von ca. 3.192 Wertpunkten kann innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

## 2.7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umwelt Atlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rottal-Inn
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Landshut (RP 13)
- Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden
- Bebauungsplan „Falterer Berg“
- Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan „Falterer Berg“
- Ortseinsicht des Büro Heigl im Oktober 2023

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, sowie die oben genannten Quellen.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

## 2.8 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet. Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Stadt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungs- umsetzung möglich.

## **2.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Eggenfelden beabsichtigt im Anschluss an den westlichen Bereich des Bebauungsplans „Falterer Berg“ weitere Wohnbauflächen in Form von drei Parzellen zu schaffen, um den örtlichen, unverändert anhaltenden Bedarf nach Wohnraum zu decken.

Das Gebiet fällt von Osten nach Westen und weist Geländehöhen von 452 m (im Nord-Osten) bis 444 m ü. NHN im Westen unmittelbar entlang des vorhandenen Waldes auf. Bis zur südlichsten Grenze fällt das Gelände um weitere 2 m auf 442 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 632/18, 646/TF, 646/3/TF, 646/6, 648 und 648/1, alle der Gemarkung Peterskirchen mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 9.845 m<sup>2</sup>, wobei für die reine Wohnbebauung (Baugrenze) ca. 1.890 m<sup>2</sup> und Erschließung ca. 580 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um private Grünflächen bzw. neu zu schaffende Ausgleichsflächen.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

### **Schutzgut Wasser**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahmen die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Grünlandfläche). Es handelt sich insgesamt betrachtet um Flächen mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Der entsprechende baurechtliche Ausgleich wird durch Ausweisung von Ausgleichsflächen ortsnah ausgeglichen.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das allgemeine Wohngebiet entlang der vorhandenen Wohnbebauung bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle.

### **Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)**

Der nicht hohe Erholungswert im Eingriffsgebiet geht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen



werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Wohngebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.