

# B E G R Ü N D U N G M I T U M W E L T B E R I C H T Z U R

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WA BRUCK"

Gemarkung Kirchberg  
Stadt Eggenfelden



Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Rottal-Inn  
Niederbayern

## Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES .....	6
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	6
2.1	Lage .....	6
2.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes .....	6
2.3	Derzeitige Nutzung .....	6
2.4	Topographie .....	7
2.5	Kultur- und Sachgüter .....	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan .....	8
3.2	Flächennutzungsplan .....	11
4.	PLANUNGSANLASS .....	13
4.1	Aufstellungsbeschluss .....	13
4.2	Ziel und Zweck der Planung .....	13
5.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG .....	14
5.1	Städtebauliches Ziel .....	14
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.4	Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen .....	16
5.5	Verkehrsflächen und Zufahrten .....	17
5.6	Gestalterische Festsetzungen .....	17
5.7	Grünordnung .....	17
6.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	18
6.1	Straßen- und Wegeverbindungen .....	18
6.2	Wasserversorgung .....	18
6.3	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung .....	19
6.4	Abwasserentsorgung .....	19
6.4.1	Schmutzwasser .....	19
6.4.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) .....	19
6.5	Stromversorgung .....	19
6.6	Telekommunikation .....	19
6.7	Abfallentsorgung .....	19
6.8	Altlasten .....	20
7.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	20
7.1	Lärm .....	20
7.2	Staub / Geruch .....	26
7.3	Lichtemissionen .....	26
7.4	Elektromagnetische Felder .....	27
8.	KLIMASCHUTZ .....	27
9.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	28
10.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN .....	28
11.	UMWELTBERICHT .....	29
11.1	Einleitung .....	29
11.1.1	Grundlagen .....	29
11.1.1.1	Rechtliche Grundlagen .....	29
11.1.1.2	Fachliche Grundlagen .....	29
11.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung .....	30
11.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	31

11.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung .....	33
11.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	34
11.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes .....	35
11.1.3.4	Schutzgebiete.....	36
11.1.3.5	Überschwemmungsgebiete .....	39
11.1.3.6	Wassersensibler Bereich.....	41
11.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht .....	42
11.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	43
11.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	43
11.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	44
11.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) .....	44
11.2.1.2	Schutzgut Boden.....	47
11.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	47
11.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft .....	47
11.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	47
11.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	47
11.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	48
11.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	48
11.2.1.9	Natura 2000-Gebiete .....	48
11.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern..	48
11.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	48
11.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 49	
11.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	49
11.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	50
11.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung .....	51
11.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	52
11.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	52
11.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) .....	52
11.3.2	Schutzgut Boden.....	52
11.3.3	Schutzgut Wasser .....	53
11.3.4	Schutzgut Klima / Luft .....	53
11.3.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	53
11.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	54
11.3.7	Schutzgut Fläche .....	55
11.3.8	Kultur- und Sachgüter .....	55
11.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	55
11.4	Eingriffsberechnung .....	55
11.5	Ausgleichsbedarf .....	57
11.6	Nachweis der Ausgleichsflächen .....	57
11.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall für die Erweiterungsfläche .....	60
11.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	65
11.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen .....	65

11.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	66
11.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	66
11.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	66
11.13	Zusammenfassung.....	67
<b>Literaturverzeichnis</b> .....		<b>69</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....		<b>70</b>

## Übersichtslageplan ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

## **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“**

## **1. ALLGEMEINES**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ liegt am nördlichen Rand von Eggenfelden zwischen dem Hauptort Eggenfelden und dem Ortsteil Bruck.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht durch die getroffenen Festsetzungen dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben werden.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **2.1 Lage**

Die Planungsfläche der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ liegt am nördlichen Rand von Eggenfelden zwischen dem Hauptort Eggenfelden und dem Ortsteil Bruck. Das dreieckige Planungsgebiet des allgemeinen Wohngebietes wird im Westen durch die Straubinger Straße und im Osten durch einen befestigten Weg begrenzt. Im Süden befindet sich der Einmündungsbereich des befestigten Weges. Im Norden schließt das bereits entwickelte Baugebiet „WA Bruck“ an. Im Westen befinden sich einzelne Anwesen im Außenbereich und eine Kleingartensiedlung, im Osten setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Eggenfelden in der Region 13 – Landshut und ist als Mittelzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.<sup>1</sup>

### **2.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 17.165 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 8.637 m<sup>2</sup> auf die Änderung sowie ca. 8.528 m<sup>2</sup> auf die Erweiterung. Dabei wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 626/4 und die Flur-Nr. 626/15 der Gemarkung Kirchberg überplant.

### **2.3 Derzeitige Nutzung**

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Rahmen eines genehmigten Antrages zur Geländeänderung aufgefüllt. Darauf hat sich eine Wiese entwickelt, die regelmäßig gemäht wird. Daher wird als Ausgangszustand von einer intensiv genutzten Grünlandfläche ausgegangen.

---

<sup>1</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)

### **Umgebende Bebauung**

Unmittelbar im Norden befinden sich die Neubauten des Baugebietes „WA Bruck“ mit 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden und verschiedenen geneigten Dachformen und Flachdächern.

## **2.4 Topographie**

Das Planungsgebiet der Änderungs- und Erweiterung fällt von ca. 460 m ü. NHN im Norden nach ca. 453 m ü. NHN im Süden auf einer Länge von ca. 500 m ab.

## **2.5 Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.<sup>2</sup>

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 12.1.3.7 zu entnehmen.

---

<sup>2</sup> (BayernAtlas, 2023)

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich die Stadt Eggenfelden nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 13 – Landshut. Eggenfelden ist als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) dargestellt.<sup>3</sup>

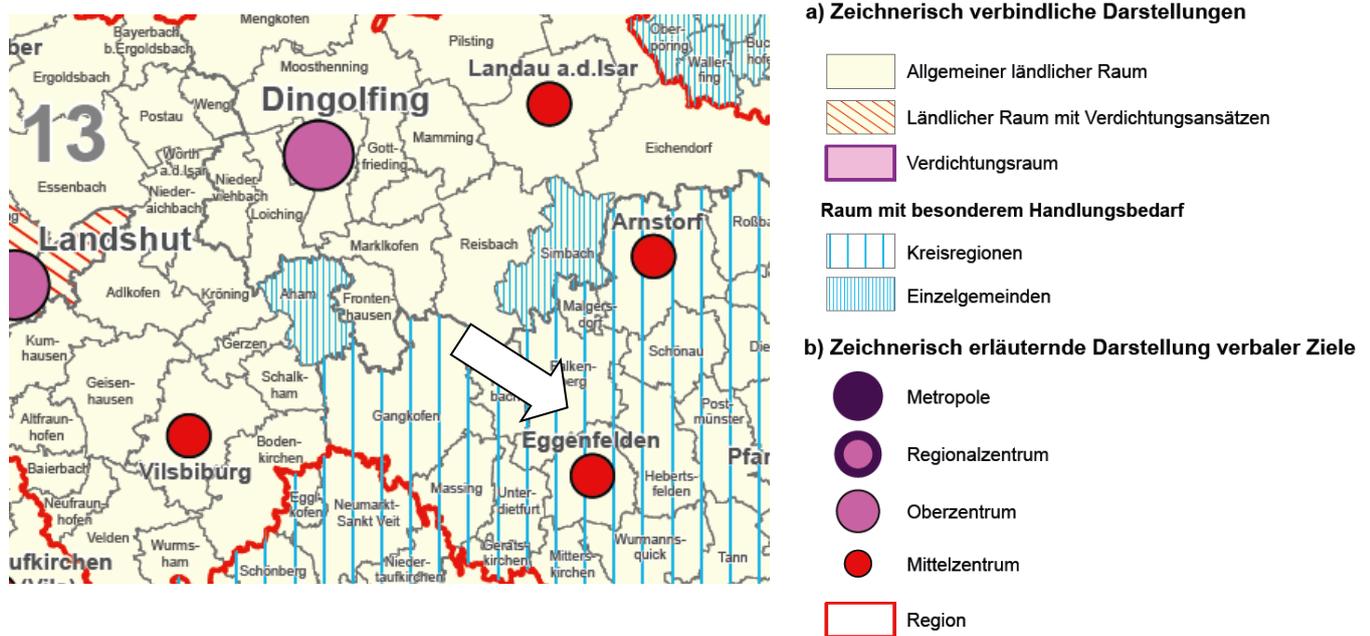


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

#### 1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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.*

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

<sup>3</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

**2. Raumstruktur**

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass  
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum  
nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.*

**3. Siedlungsentwicklung**

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete  
Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Stadt Eggenfelden - durch ihre Randlage im Osten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohnstandorte schaffen muss.

**Regionalplan**

Im Regionalplan 13 – Landshut ist der Raum um Eggenfelden als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Die Stadt Eggenfelden liegt an zwei Entwicklungsachsen wobei die erste entlang der Bundesstraße 20 Richtung Straubing und in die andere Richtung Bad Griesbach über Pfarrkirchen verläuft.<sup>4</sup>

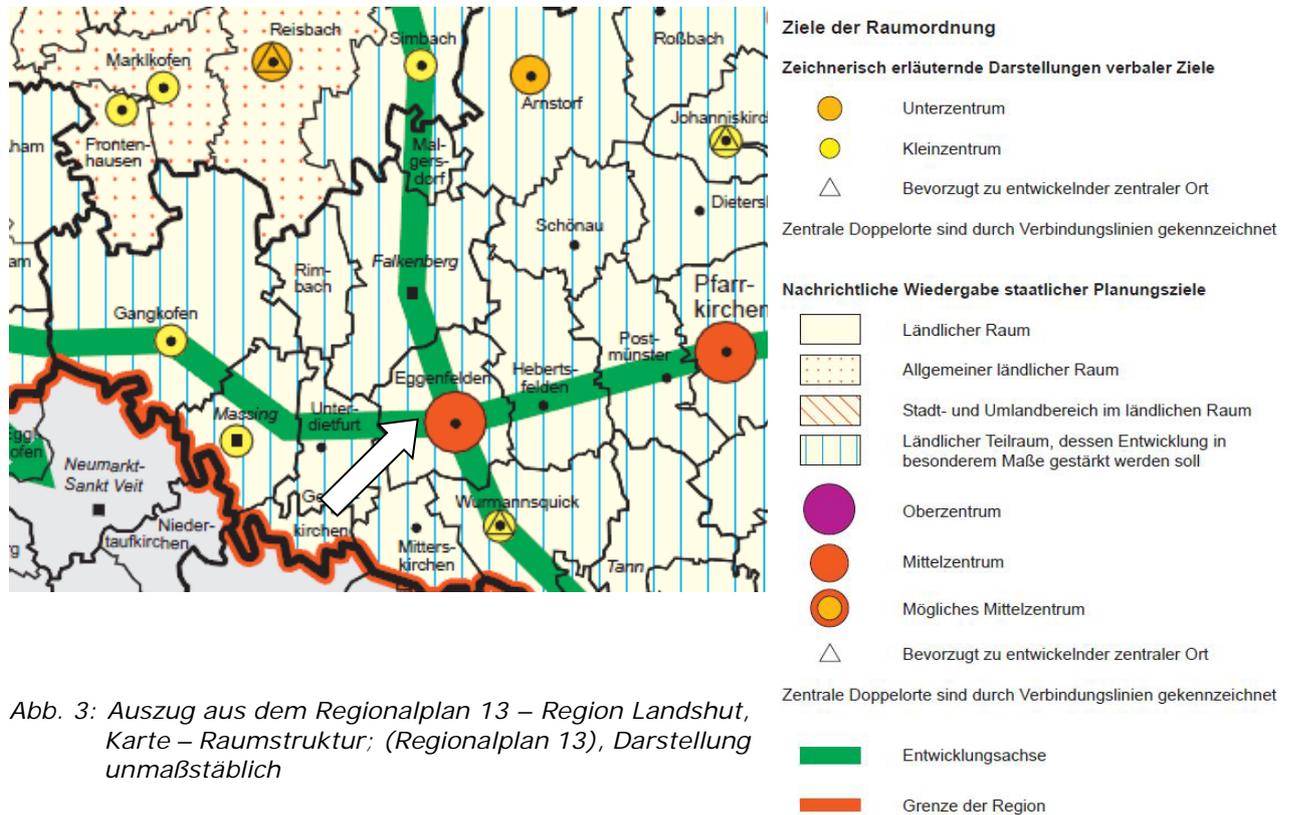


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

*Teil A I Leitbild*

1 (Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.*

*Teil A II Raumstruktur*

1 (G) *Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.*

<sup>4</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)

5 (G) *Eine ausgewogenen 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.*

*Teil A III Zentrale Orte*

3.6 (G) *Es ist von besonderer Bedeutung, das Mittelzentrum Eggenfelden in seinen mittelzentralen Versorgungsfunktionen für seinen Verflechtungsbereich zu stärken.*

*Dabei sind insbesondere anzustreben:*

- *Ausbau des Dienstleistungsbereichs*
- *Erweiterung und Stärkung der Industriestruktur, vor allem zur Schaffung von Arbeitsplätzen für Männer*
- *Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel*
- *Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, vor allem im öffentlichen Verkehr*

**Schlussfolgerungen**

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Eggenfelden für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Gerade zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnstandorts Eggenfelden ist die Stadt bestrebt in geeigneter Lage die Nachfrage nach größeren Baugrundstücken zu decken. Der Stadtrand im Umfeld von Bruck mit seinen bestehenden großflächigen Wohnbaugebieten erscheint geeignet für diese städtebauliche Zielsetzung. Nachdem die großflächigen Gewerbegebiete von Eggenfelden im Süden und Südwesten angesiedelt sind und im Norden von Eggenfelden die Wohnbaugebiete entstanden sind, ist dieser Stadtrandbereich geeignet für diese Planung. Ein Teilbereich der Fläche ist bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Fläche soll nun nach Süden hin erweitert werden.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch diese Planung erfüllt werden können.

**3.2 Flächennutzungsplan**

Das derzeit geltende, rechtswirksame Deckblatt Nr. 85 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden stellt das Planungsgebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" als allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) und als Grün- bzw. Ausgleichsfläche dar. Somit entwickelt sich die Planung aus dem Flächennutzungsplan.

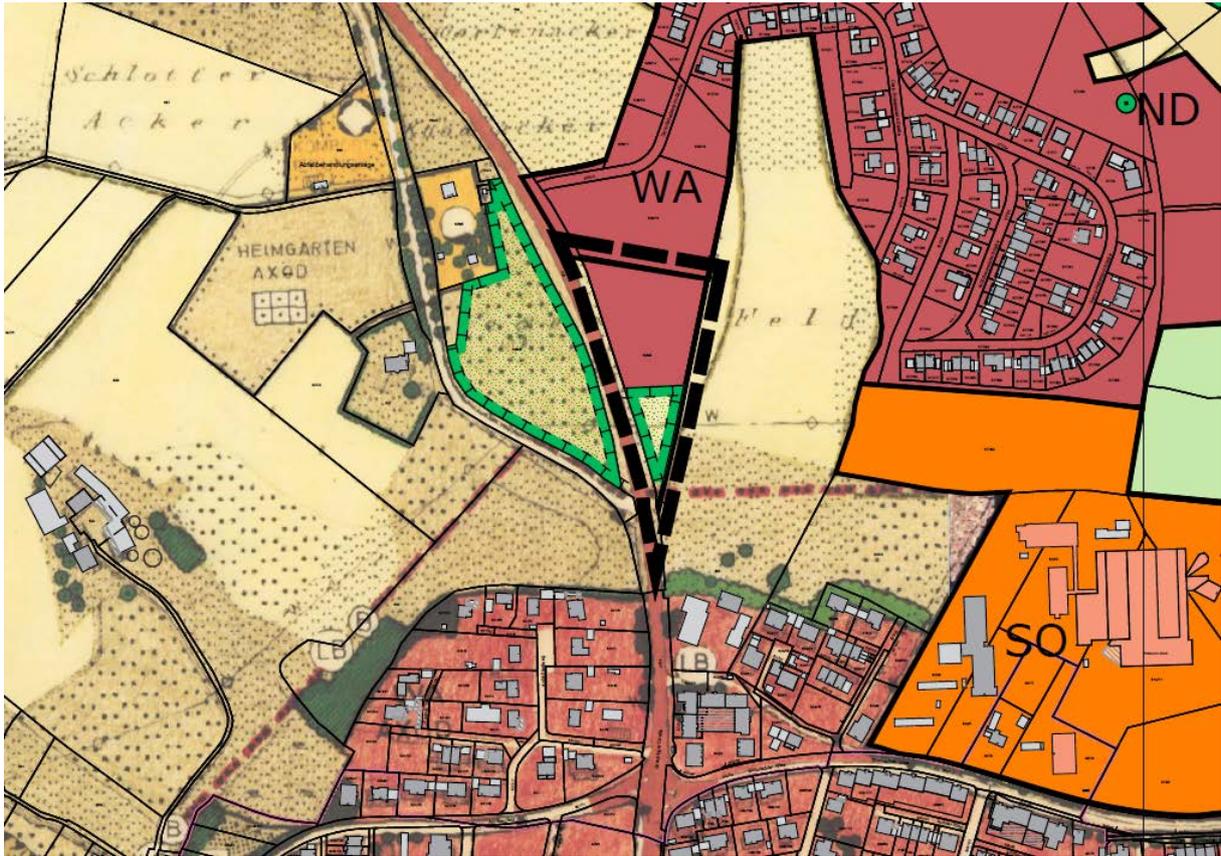


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Deckblatt Nr. 85 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

## **4. PLANUNGSANLASS**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss von Eggenfelden hat am 28.04.2020 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ für die Änderung und Erweiterung eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes (WA) beschlossen.

### **4.2 Ziel und Zweck der Planung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ liegt am nördlichen Rand von Eggenfelden zwischen dem Hauptort Eggenfelden und dem Ortsteil Bruck und ist bereits teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Diese Fläche soll nun überarbeitet und nach Süden hin erweitert werden.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht durch die getroffenen Festsetzungen dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben werden.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die 1. Änderung und Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche (WA) auf einer Fläche im Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet „WA Bruck“. Der Bereich B des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird dabei überplant. Ziel ist es, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan großzügigeren vorgeschlagenen Parzellen weiter zu vergrößern, um parkartige Freiflächen in diesem Bereich zu ermöglichen. Dadurch entsteht im Deckblatt eine größere Wohnbaufläche. Um trotzdem nicht mehr Baurecht auf den größeren Grundstücken mit den größeren Baufenstern zu ermöglichen und somit die geplanten hochwertigen Freiflächen zu sichern, werden die Grund- und Geschossflächenzahlen so reduziert, dass im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr Baurecht entsteht. Ebenso wird eine Mehrfamilienhausbebauung ausgeschlossen. Die bereits vorgesehene private Verkehrsfläche wird etwas verlegt.

Da es sich um eine Änderung und Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Die Erweiterungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig ebenfalls als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt werden. Die Erschließung erfolgt über eine bereits festgesetzte private Verkehrsfläche. Der Eingriff durch die Erweiterung wird im Süden durch eine interne Ausgleichsfläche kompensiert.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

## **5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

### **5.1 Städtebauliches Ziel**

Die städtebauliche Konzeption sieht die Änderung und Vergrößerung der Bauparzellen am südlichen Ortsrand von Bruck vor. Der ursprüngliche Bebauungsplan „WA Bruck“ hat bereits in diesem Bereich großflächigere Grundstücke vorgesehen, die nun hinsichtlich der Abmessungen der überbaubaren Fläche ohne Erhöhung des Baurechts geändert werden. Der erweiterte naturschutzfachliche Eingriff wird durch eine interne Ausgleichsfläche im Süden ausgeglichen und bildet zusammen mit einer Streuobstwiese auf privater Grünfläche eine Ortsrandeingrünung.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wird im Laufe des Verfahrens ein immissionschutztechnisches Gutachten nachgereicht, das den aktiven und passiven Lärmschutz auf der Planungsfläche regelt. Eine Vorabuntersuchung hat bereits die Erforderlichkeit einer Lärmschutzwand entlang der westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze aufgezeigt, auf deren Grundlage die Lage der Wand in den Vorentwurf des Bebauungsplanes übernommen wurde. Die genauen Angaben zum Umfang (Länge, Höhe, Dämmwert) der Lärmschutzwand werden im noch nachzureichenden Gutachten bestimmt.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht durch die getroffenen Festsetzungen dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben werden.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Überarbeitung der Grundstücksgrößen ohne Erhöhung des Baurechtes für ein allgemeines Wohngebiet, um eine Erweiterung nach Süden realisieren zu können.

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen
- der Immissionsschutz auf das geplante Wohngebiet
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO bleibt unverändert. Durch die Erweiterung nach Süden ändert sich lediglich die Grundstücks- und Baufenstergrößen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)**

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für die Planungsfläche von festgesetzt. Dies ermöglichte eine bebaubare Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Durch die Hinzunahme der Erweiterungsfläche und damit der Vergrößerung des für die GRZ anrechenbaren Baugrundstücks muss bezogen auf die damalige bebaubare Fläche die Grundflächenzahl auf 0,22 reduziert werden, um kein höheres Baurecht durch die Vergrößerung zu generieren.

#### **Geschossflächenzahl**

Entsprechend der Reduzierung der Grundflächenzahl und der zulässigen 2-Geschossigkeit muss die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls reduziert werden und wird auf 0,44 festgesetzt. Somit ist durch die Reduzierungen der GRZ und GFZ sichergestellt, dass trotz der größeren Baugrundstücke und großzügigeren Baufenster das Baurecht im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht wird.

#### **Zulässige Haustypen**

Innerhalb der Planungsflächen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mehrfamilienhäuser sind städtebaulich innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen. Daher wird die Festsetzung von Mehrfamilienhäusern gestrichen.

Entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind aus städtebaulichen Gründen beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

#### **Baugrenzen**

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Die 3 vorhandenen Baufenster werden hinsichtlich der Erweiterung angepasst und vergrößert.

Entlang der aus Immissionsschutzgründen benötigten Lärmschutzwand (immissionsschutztechnisches Gutachten wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht) wird im nordwestlichen Geltungsbereich zwischen Baufenster für den Hochbau und Lärmschutzwand ein Baufenster festgesetzt, in welchem Nebengebäude und untergeordnete Anbauten zulässig sind. Durch die Lage hinter der Lärmschutzwand sind diese von außen nicht sichtbar. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist die Länge der Nebengebäude auf 50 m beschränkt.

#### **maximale traufseitige Wandhöhen und Firsthöhen**

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Da die erfolgte Auffüllung der Bauflächen genehmigt und durchgeführt

wurde, entspricht das jetzige aufgefüllte und nahezu ebene Gelände dem natürlichen Gelände. Durch diese Auffüllung ist das Gelände relativ eben. Daher kann auf eine Differenzierung zwischen tal- und bergseitiger Wandhöhe verzichtet werden.

Für Bereich B wird bei den Dachformen SD, WD, FD die max. zulässige traufseitige Wandhöhe auf max. 7,50 m festgesetzt. Bei der Dachform PD darf die max. zulässige trauf- und giebelseitige Wandhöhe max. 7,50 m betragen. Für den Bereich B ist zur Gliederung der Wand- und Dachabwicklung die maximal zulässige Wandhöhe auf maximal einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudewand bis 8,0 m zulässig.

Ergänzend wird die traufseitige Wandhöhe für die mit Planzeichen festgesetzten Nebengebäude und untergeordneten Anbauten im Bereich der Lärmschutzwand auf max. 4,00 m und die max. zulässige Firsthöhe auf 5,00 m festgesetzt.

### **Nebenanlagen**

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan verankerte Festsetzung zu den Nebenanlagen bleibt unverändert.

Außerhalb der Baugrenzen sind nur verfahrensfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto- Rauminhalt bis 60 m<sup>3</sup>,
  - Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von max. 30 m<sup>2</sup> mit einer max. Tiefe von bis zu 3,0 m,
  - Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup>,
  - Zufahrten, Wege, Terrassen, Garagen und Stellplätze
- zulässig.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Im Übrigen sind Nebengebäude und untergeordnete Anbauten im Bereich der Lärmschutzwand innerhalb der Baugrenze gem. Planzeichen zulässig, sofern sie gleichzeitig die Festsetzungen zum Lärmschutz erfüllen.

### **5.4 Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen**

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, gelten im gesamten Geltungsbereich (Bereich A und B) die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6

Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe ausgehend vom natürlichen Gelände maßgebend. An der ursprünglichen Festsetzung ändert sich nichts. Da die erfolgte Auffüllung der Bauflächen genehmigt und durchgeführt wurde, entspricht das jetzige aufgefüllte und nahezu ebene Gelände dem natürlichen Gelände.

Ergänzend dazu wird für die mit Planzeichen festgesetzten Nebengebäude und untergeordneten Anbauten im Bereich der Lärmschutzwand festgesetzt, dass die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO nicht gelten. Es darf das Baufenster bis zu den Grenzen und in der max. festgesetzten Höhe maximal ausgenutzt werden.

## **5.5 Verkehrsflächen und Zufahrten**

Die Erschließung wird über eine ca. 79 m lange Privatstraße mit einem ca. 16 m großen Wendehammer gesichert. Die Fläche ist über eine Dienstbarkeit dinglich zu sichern.

## **5.6 Gestalterische Festsetzungen**

### **Dachform und -neigung**

Die zulässigen Dachneigungen werden für den Bereich B überarbeitet. Hier sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Sattel- / Walmdach	12° - 25°
Pulldach	5° - 12°
Flachdach	bis 5°

ausnahmwese im Bereich B zulässig:

Sattel- / Walmdach bei einer max. traufseitigen Wandhöhe bis zu 5,5 m:  
bis max. 38°

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht durch die getroffenen Festsetzungen dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben werden.

## **5.7 Grünordnung**

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" einschließlich der Auswahlliste der Pflanzen bleiben unverändert. Die Eingrünung im Westen entfällt, da hier die Lärmschutzwand errichtet werden muss (immissionsschutztechnisches Gutachten wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht) und die Planungsfläche überwiegend von Westen her nicht mehr einsehbar ist. Die Baumreihe entlang der Straubinger Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) bleibt erhalten.

Zur Durchgrünung der Wohnbaufläche sind mind. 4 Laubbäume I. Ordnung (nach Artenliste, Pflanzabstand mind. 12 m) westlich der geplanten privaten Verkehrsfläche, mind. 4 Laubbäume I. Ordnung östlich der geplanten privaten Erschließungsstraße und mind. 5 Laubbäume I. Ordnung südlich der geplanten privaten Verkehrsfläche zu pflanzen. Damit wird die im ursprünglichen Bebauungsplan

festgesetzte Pflanzaufgabe E5 kompensiert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zusätzlich bereits festgesetzt, dass pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind.

Von Süden her erfolgt eine Eingrünung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche überstellt mit Obstbäumen. Zusätzlich befindet sich dort auch die interne Ausgleichsfläche als Streuobstwiese.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

## **6. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **6.1 Straßen- und Wegeverbindungen**

#### **Verkehr**

Die Planungsfläche wird über die Straubinger Straße im Norden erschlossen. Die innere Erschließung wird über eine ca. 79 m lange Privatstraße mit einem ca. 16 m großen Wendehammer gesichert. Die Fläche ist über eine Dienstbarkeit dinglich zu sichern.

Der Geh- und Radweg im Osten liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt unverändert.

#### **Wirtschaftswege**

Die bestehenden umgebenden Wirtschaftswege bleiben unverändert. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

### **6.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Eggenfelden GmbH.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

#### **Regenwassernutzung**

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

### **6.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt Eggenfelden bereitgestellte Maß von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

### **6.4 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung des Wassers wird über ein Trennsystem gewährleistet.

#### **6.4.1 Schmutzwasser**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den städtischen Schmutzwasserkanal.

#### **6.4.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Die Planungsfläche ist an den Regenwasserkanal in der Carlo-Schellemann-Straße angeschlossen. Dieser leitet das Niederschlagswasser aus den Bauparzellen in das nordöstlich gelegene Regenrückhaltebecken ab. Die wasserrechtlichen Ableitungsvoraussetzungen sind geklärt.

### **6.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind in der weiterführenden Bauleitplanung bzw. beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

### **6.6 Telekommunikation**

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

### **6.7 Abfallentsorgung**

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt. Die Mülltonnen sind an den Abfuhrtagen an der Carlo-Schellemann-Straße zur Abholung bereitzustellen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

## **6.8 Altlasten**

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

## **7. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **7.1 Lärm**

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt, das den aktiven und passiven Lärmschutz auf der Planungsfläche regelt. Der Schalltechnische Bericht Nr. S2306062 "Erweiterung WA Bruck, Eggenfelden" vom 12.01.2024, GeoPlan GmbH, Osterhofen liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Im Umgriff der Planfläche befindet sich die Straubinger Straße. Darüber hinaus liegt südöstlich das örtliche Krankenhaus, welches nordwestlich des Krankenhauses eine Erweiterung der Mitarbeiterparkplatzes plant.

Für die Erarbeitung der Festsetzungen wurde der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche Nord (Fläche bereits im bestehenden B-Plan) und Süd unterteilt:

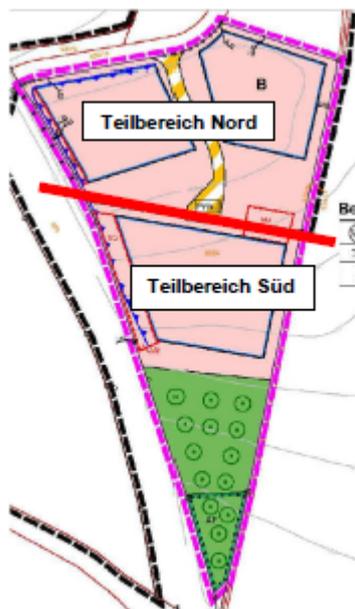


Abbildung 5.1: Teilbereich Nord und Süd

Trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV durch den Verkehrslärm zum Teil überschritten. Aufgrund dessen, werden zum Schutz der zukünftigen Anwohner in den nachfolgenden Absätzen Vorschläge für textliche Festsetzungen erarbeitet.

#### **TEILBEREICH NORD**

##### 1. Aktiver Lärmschutz

Im Teilbereich Nord ist eine Lärmschutzwand (Lage sowie Länge ist dem Bebauungsplan zu entnehmen) mit einer Höhe von mindestens 3,2 m über GOK entlang der Westseite und 2,5 m über GOK entlang der Nordseite zu errichten. Alternativ kann die Lärmschutzwand gänzlich oder in Teilbereichen auch durch Gebäude (Mindesthöhe Westen 3,2 m/ Norden 2,5 m) ersetzt werden, welche nur Räume enthalten, die keine schutzbedürftige Nutzung gemäß DIN 4109 besitzen. Es ist darauf zu achten, dass die Wand, auch bei möglichen Verbindungen zwischen Lärmschutzwand oder Gebäuden, fugen- und flächendicht ausgeführt wird. Zudem muss die Wand ein Mindest-Schalldämm-Maß von 15 dB aufweisen.

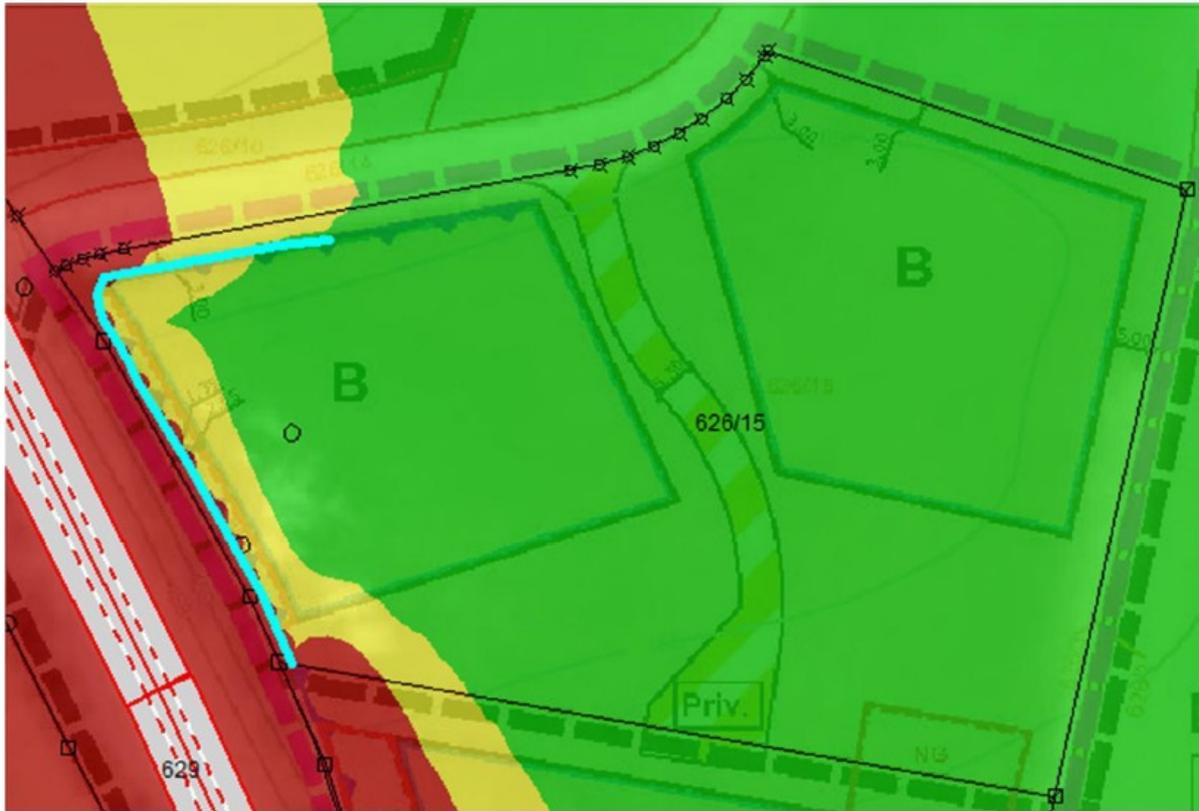
*Die Lärmschutzwand des Teilbereiches Nord muss erst erbaut werden, wenn Gebäude im nordwestlichen Baufenster errichtet werden, welche schutzbedürftige Räume enthalten.*

##### 2. Angepasste Planung/Grundrissorientierung

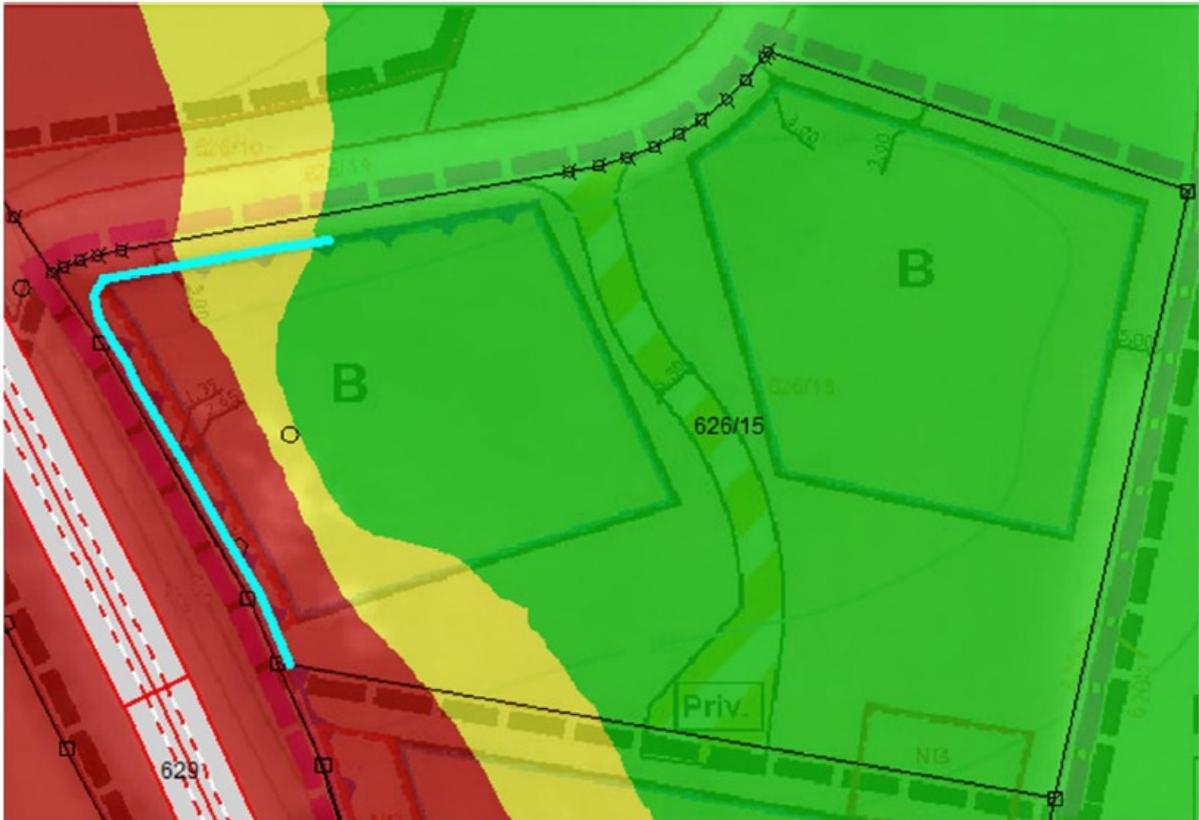
Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 dürfen nur innerhalb des grünen ( $\leq 45$  dB) Bereiches ohne weitere Vorkehrungen errichtet werden. Innerhalb des gelben Bereiches ( $\leq 49$  dB) müssen ausreichend lärmindernde Maßnahmen (z. B. Laubengang, Glaselemente, Hafencity-Fenster) vorgebaut werden. Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, müssen Fenster von schutzbedürftigen Räumen, insbesondere Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist. Im roten Bereich ( $\geq 49$  dB) dürfen keine Räume mit schutzbedürftiger Nutzung errichtet werden.

Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Balkone, Terrassen) sind im grünen Bereich zu errichten. Alternativ können die Aufenthaltsbereiche so errichtet werden, dass der tagsüber (6-22Uhr) geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB (A) der 16. BImSchV in 2 m über der Mitte der als Frei- oder Außenwohnbereich genutzten Fläche nachweislich eingehalten wird. Bei Überschreitungen können Glaselemente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen Abhilfe schaffen. Allgemein ist hier im Einzelbaugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis erforderlich

EG:

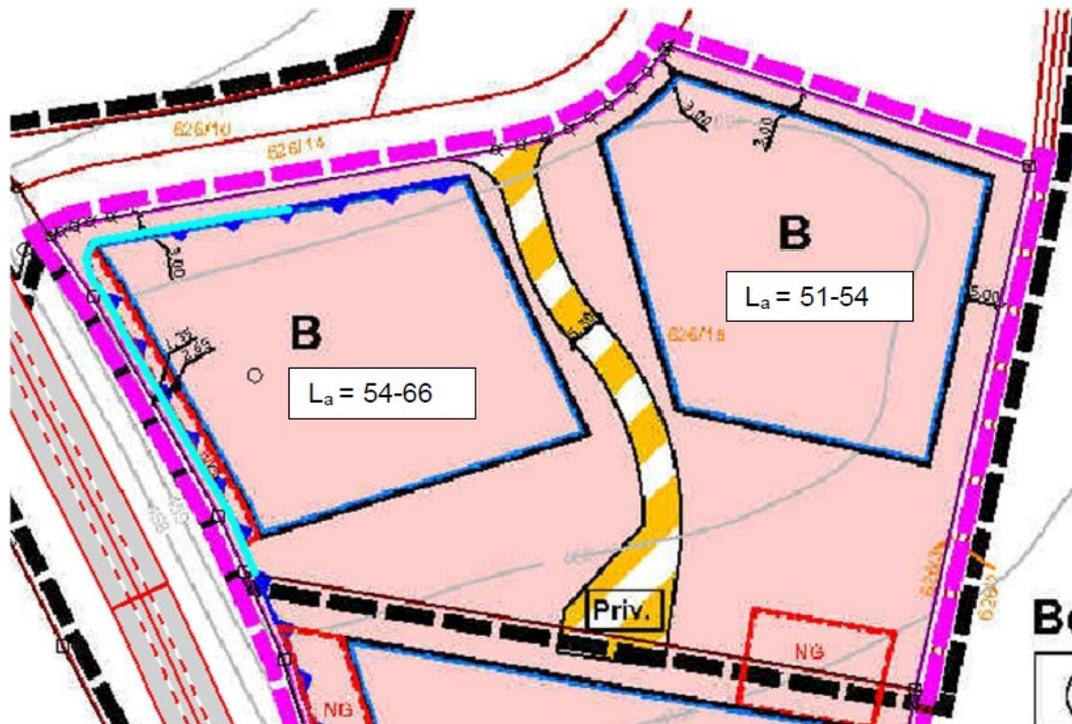


OG:



#### 3. Passiver Lärmschutz

Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 61$  dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Straßenlärms sowie den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende maßgebliche Außenlärmpegel für die Baufenster:



Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 erfüllen. Der rechnerische Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrages von einem geeigneten Fachbüro zu erbringen. Falls es im Zuge der Berechnungen durch z.B. Gebäudeabschirmungen zu Verbesserungen der Lärmsituation kommt, kann von den unter 2. genannten Bereichen abgewichen werden.

#### TEILBEREICH SÜD

##### 1. Aktiver Lärmschutz

Im Teilbereich Süd ist eine Lärmschutzwand (Lage sowie Länge sh. Planzeichen I.5.7) mit einer Höhe von mindestens 3,2 m über GOK entlang der Westseite zu errichten.

Alternativ kann die Lärmschutzwand gänzlich oder in Teilbereichen auch durch Gebäude (Mindesthöhe der Gebäude von 3,2 m an der eingezeichneten Lärmschutzwand) ersetzt werden, welche nur Räume enthalten, die keine schutzbedürftige Nutzung gemäß DIN 4109 besitzen.

Es ist darauf zu achten, dass die Wand, auch bei möglichen Verbindungen zwischen Lärmschutzwand oder Gebäuden, fugen- und flächendicht ausgeführt wird. Zudem muss die Wand ein Mindest-Schalldämm-Maß von 15 dB aufweisen.

Die Lärmschutzwand des Teilbereiches Süd muss erst erbaut werden, wenn

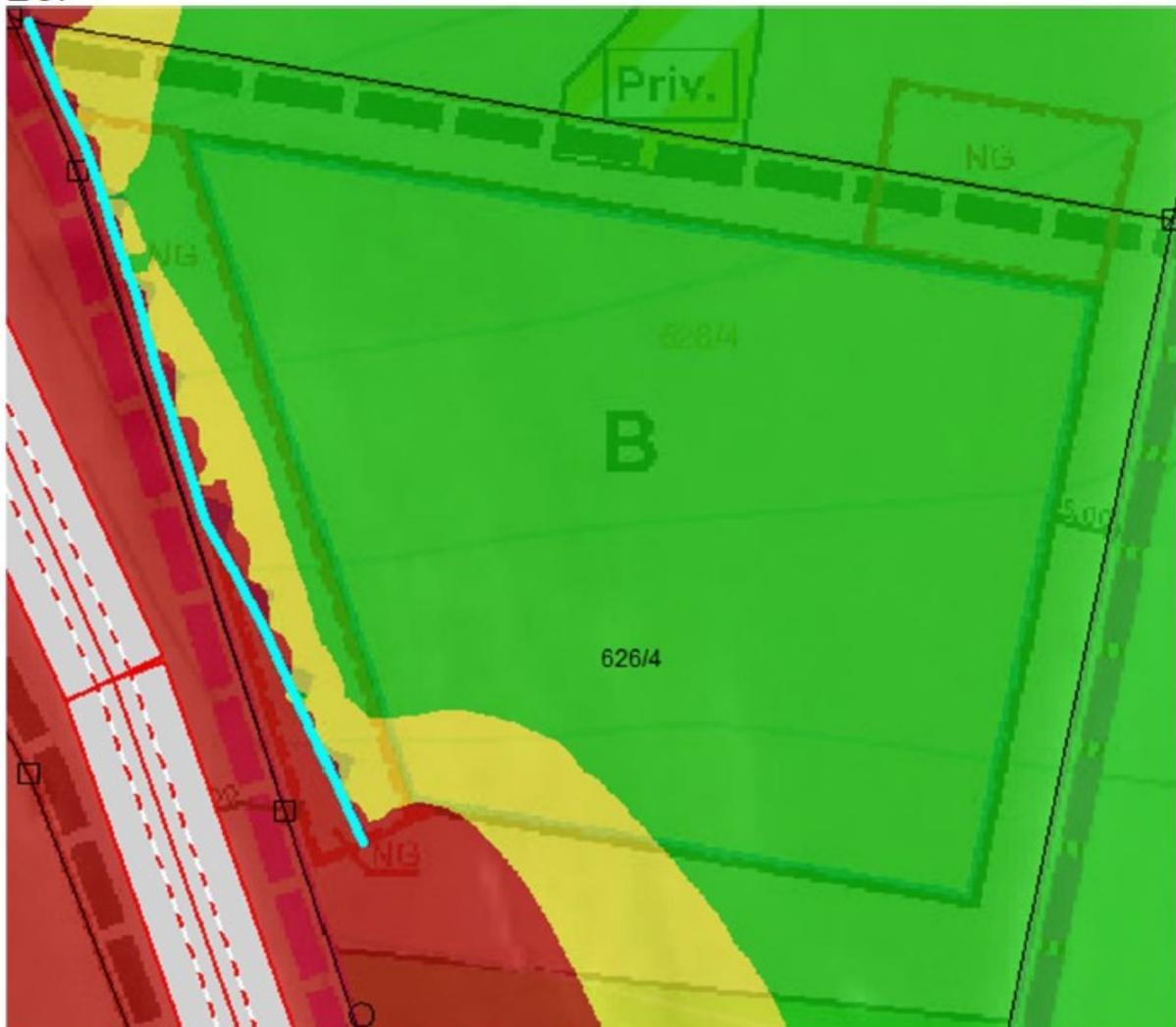
Gebäude im südlichen Baufenster errichtet werden, welche schutzbedürftige Räume enthalten.

## 2. Angepasste Planung/Grundrissorientierung

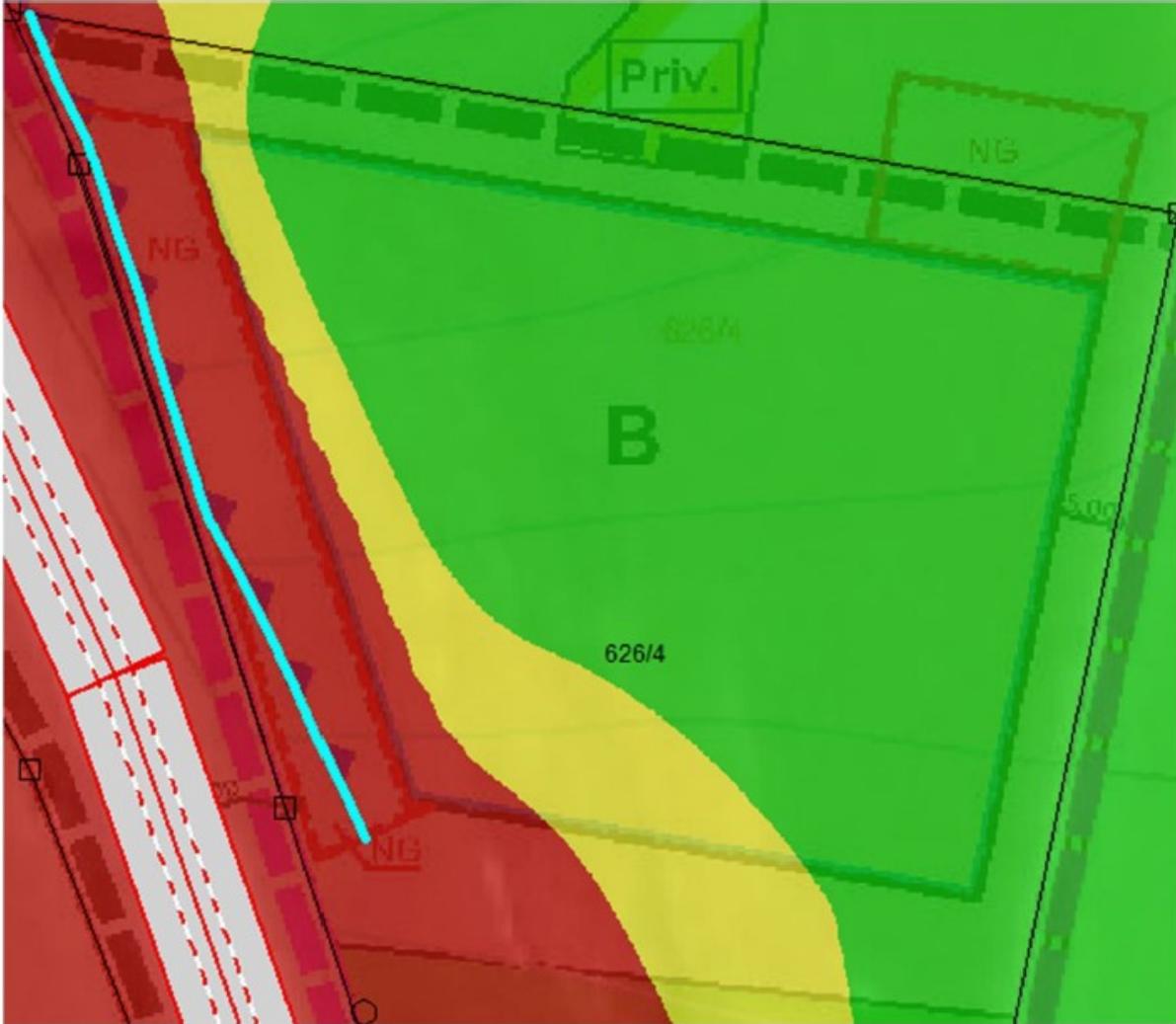
Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 dürfen nur innerhalb des grünen ( $\leq 45$  dB) Bereiches ohne weitere Vorkehrungen errichtet werden. Innerhalb des gelben Bereiches ( $\leq 49$  dB) müssen ausreichend lärmindernde Maßnahmen (z. B. Laubengang, Glaselemente, Hafencity-Fenster) vorgebaut werden. Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, müssen Fenster von schutzbedürftigen Räumen, insbesondere Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist. Im roten Bereich ( $\geq 49$  dB) dürfen keine Räume mit schutzbedürftiger Nutzung errichtet werden.

Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Balkone, Terrassen) sind im grünen Bereich zu errichten. Alternativ können die Aufenthaltsbereiche so errichtet werden dass der tagsüber (6-22Uhr) geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB (A) der 16. Bim-SchV in 2 m über der Mitte der als Frei- oder Außenwohnbereich genutzten Fläche nachweislich eingehalten wird. Bei Überschreitungen können Glaselemente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen Abhilfe schaffen.

EG:

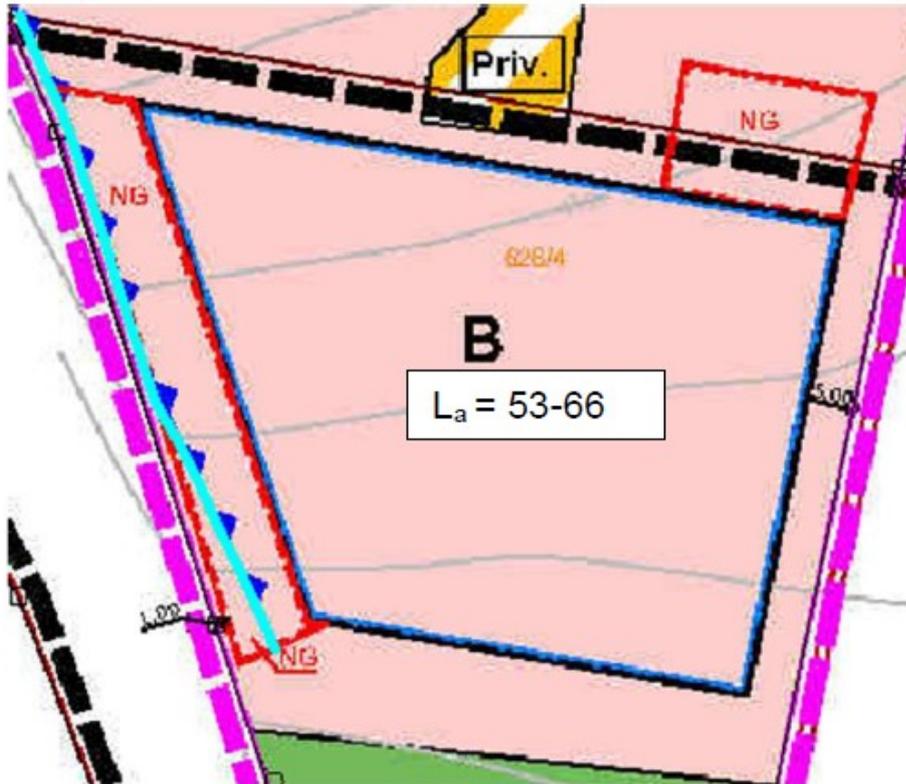


OG:



### 3. Passiver Lärmschutz

Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 61$  dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Straßenlärms sowie den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende maßgebliche Außenlärmpegel für die Baufenster:



Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 erfüllen. Der rechnerische Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrages von einem geeigneten Fachbüro zu erbringen. Falls es im Zuge der Berechnungen durch z.B. Gebäudeabschirmungen zu Verbesserungen der Lärmsituation kommt, kann von den unter 2. genannten Bereichen abgewichen werden.

## **7.2 Staub / Geruch**

Durch die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche ist nicht von einer Zunahme des PKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht erhöht.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

## **7.3 Lichtemissionen**

Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Ebenso soll das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf Mensch und Natur minimiert werden.

Zur detaillierteren Ausführung der Beleuchtung wird auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom September 2020 verwiesen.<sup>5</sup>

#### 7.4 Elektromagnetische Felder

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 45 m nordwestlich der Planungsfläche.<sup>6</sup> Richtwerte für Abstände zu Hochfrequenzanlagen, d.h. Sender und Funkanlagen, bestehen nicht. Sender und Funkanlagen unterliegen jedoch neben anderen ggf. erforderlichen Genehmigungen der Standortprüfung durch die Bundesnetzagentur. Mit der für den Betrieb erforderlichen Standortbescheinigung wird insbesondere die Einhaltung der o.g. Grenzwerte und damit die Verträglichkeit des genehmigten Senders für Menschen bescheinigt. Die jeweils mit der Genehmigung verbundenen Abstände zu anderen Nutzungen variieren anlagenbezogen, sind aber häufig gering. So beträgt etwa der Schutzabstand einer 20 m hohen Mobilfunkbasisstation in Hauptabstrahlrichtung im Regelfall bis zu 20 m.

Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

## 8. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.<sup>7</sup> Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.<sup>8</sup> Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

---

<sup>5</sup> (Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2020)

<sup>6</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)

<sup>7</sup> (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

<sup>8</sup> (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem in ein Retentionsbecken
- Empfehlung der Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

## **9. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetzte Grundflächenzahl

Für die 1. Änderung und Erweiterung:

GRZ = 0,22

## **10. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN**

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches  
der 1. Änderung und Erweiterung:

ca. 17.165 m<sup>2</sup>

Abzüglich:

private Verkehrsfläche

ca. 592 m<sup>2</sup>

private Grünfläche

ca. 2.300 m<sup>2</sup>

private interne Ausgleichsfläche

ca. 727 m<sup>2</sup>

Nettobaufläche WA

der 1. Änderung und Erweiterung:

ca. 13.546 m<sup>2</sup>

## **11. UMWELTBERICHT**

### **11.1 Einleitung**

#### **11.1.1 Grundlagen**

##### **11.1.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG<sup>9</sup>.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.<sup>10</sup> In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

##### **11.1.1.2 Fachliche Grundlagen**

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>11</sup> (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

---

<sup>9</sup> (BNatSchG, 2022)

<sup>10</sup> (BauGB, 2022)

<sup>11</sup> (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand + Eingriff M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

#### **11.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ liegt am nördlichen Rand von Eggenfelden zwischen dem Hauptort Eggenfelden und dem Ortsteil Bruck und ist bereits teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Diese Fläche soll nun überarbeitet und nach Süden hin erweitert werden.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht durch die getroffenen Festsetzungen dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben werden.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die 1. Änderung und Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche (WA) auf einer Fläche im Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet „WA Bruck“. Der Bereich B des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird dabei überplant. Ziel ist es, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan großzügigeren vorgeschlagenen Parzellen weiter zu vergrößern, um parkartige Freiflächen in diesem Bereich zu ermöglichen. Dadurch entsteht im Deckblatt eine größere Wohnbaufläche. Um trotzdem nicht mehr Baurecht auf den größeren Grundstücken mit den größeren Baufenstern zu ermöglichen und somit die geplanten hochwertigen Freiflächen zu sichern, werden die Grund- und Geschossflächenzahlen so reduziert, dass im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr Baurecht entsteht. Ebenso wird eine Mehrfamilienhausbebauung ausgeschlossen. Die bereits vorgesehene private Verkehrsfläche wird etwas verlegt.

Die Erweiterungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig ebenfalls als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt werden. Die Erschließung erfolgt über eine bereits festgesetzte private Verkehrsfläche. Der Eingriff durch die Erweiterung wird im Süden durch eine interne Ausgleichsfläche kompensiert.

Die städtebauliche Konzeption für die Erweiterung des Baugebietes „WA Bruck“ sieht eine Änderung von einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche im

unmittelbaren Anschluss an das Wohnbaugebiet, das allseitig von Straßen und Wegen umschlossen ist, vor. Grünstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 17.165 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 8.637 m<sup>2</sup> auf die Änderung sowie ca. 8.528 m<sup>2</sup> auf die Erweiterung. Dabei wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 626/4 und die Flur-Nr. 626/15 der Gemarkung Kirchberg überplant.

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Rahmen eines genehmigten Antrages zur Geländeänderung aufgefüllt. Darauf hat sich eine Wiese entwickelt, die regelmäßig gemäht wird. Daher wird als Ausgangszustand von einer intensiv genutzten Grünlandfläche ausgegangen.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten allgemeinen Wohngebietes
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

**Die nachfolgende Bestandsaufnahme betrifft nur den Bereich der Erweiterung.**

### **11.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	<b>Ziele</b>	<b>nach Fachgesetz, Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung</b>
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung einer Wohngebietsfläche im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (WA). Anschluss an eine bestehende Erschließungsstraße und bestehende Infrastruktur. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden über den öffentlichen Regenwasserkanal in das nordöstlich gelegene Retentionsbecken geleitet. Die Erweiterungsfläche ist im genehmigten Wasserrechtsverfahren berücksichtigt.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsausweisung nicht zu erwarten.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Hinsichtlich des Lärmschutzes wird im Laufe des Verfahrens ein immissionsschutztechnisches Gutachten nachgereicht, das den aktiven und passiven Lärmschutz auf der Planungsfläche regelt. Eine Vorabuntersuchung hat bereits die Erforderlichkeit einer Lärmschutzwand entlang der westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze aufgezeigt, auf deren Grundlage die Lage der Wand in den Vorentwurf des Bebauungsplanes übernommen wurde. Die genauen Angaben zum Umfang (Länge, Höhe, Dämmwert) der Lärmschutzwand werden im noch nachzureichenden Gutachten bestimmt.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.  Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Die Abfalltonnen sind an den Abfuhrtagen an der Carlo-Schellemann-Straße bereitzustellen.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden über den öffentlichen Regenwasserkanal in das nordöstlich gelegene Retentionsbecken geleitet. Die Erweiterungsfläche ist im genehmigten Wasserrechtsverfahren berücksichtigt.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Von Nordwesten her ist die Planungsfläche durch die Bestandsbäume entlang der Straubinger

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			<p>Straße eingegrünt. Im Südwesten und Südosten wird neben der internen Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) eine private Grünfläche ebenfalls als Streuobstwiese festgesetzt.</p> <p>Durch diese Ein- und Durchgrünung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.</p>

### **11.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung**

Im Regionalplan 13 – Landshut ist der Raum um Eggenfelden als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Die Stadt Eggenfelden liegt an zwei Entwicklungsachsen wobei die erste entlang der Bundesstraße 20 Richtung Straubing und in die andere Richtung Bad Griesbach über Pfarrkirchen verläuft.<sup>12</sup>

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur
- ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe
- Siedlungsentwicklung insbesondere entlang der Entwicklungsachsen

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Eggenfelden für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen, zumal sich hier bereits das Wohnbaugebiet „WA Bruck“ befindet.

<sup>12</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)

### 11.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der *Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald*; örtlich *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald* in Erscheinung.<sup>13</sup>

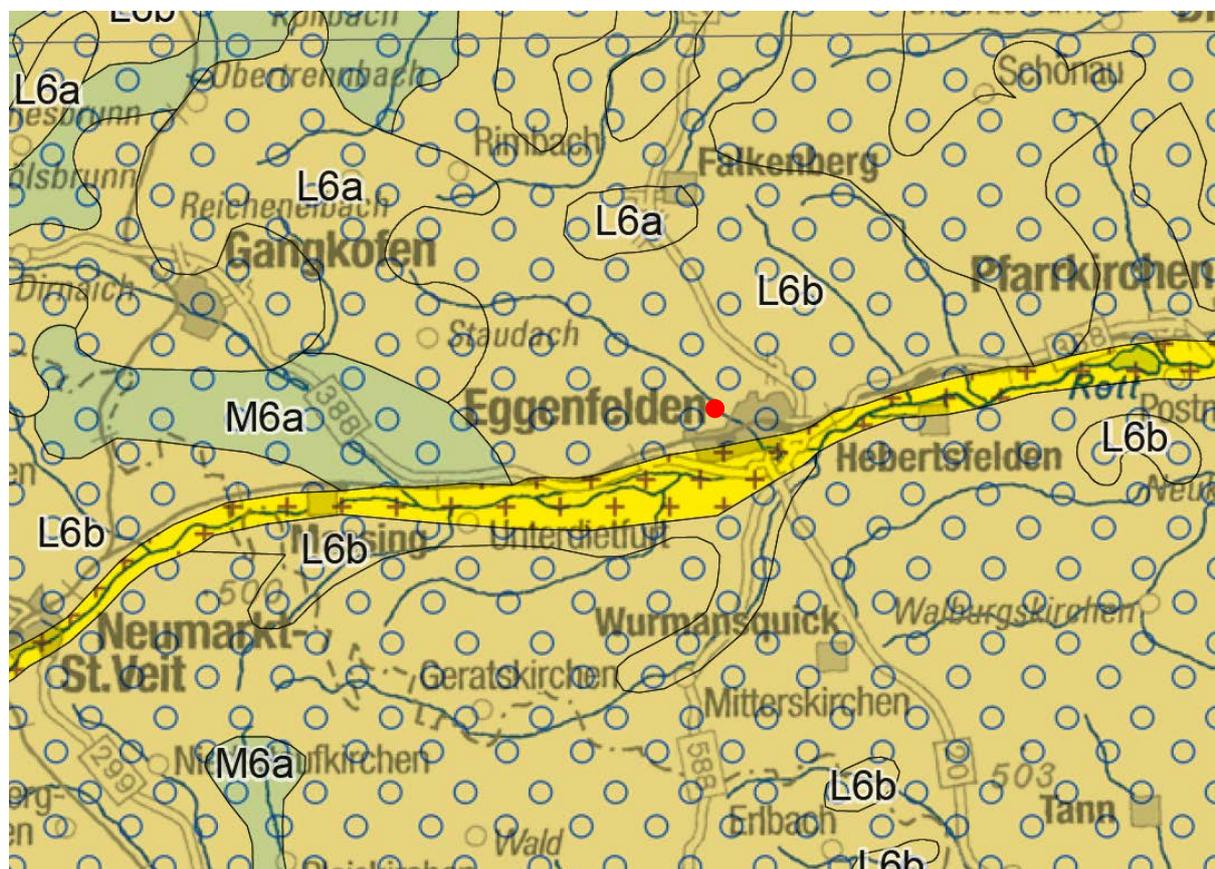
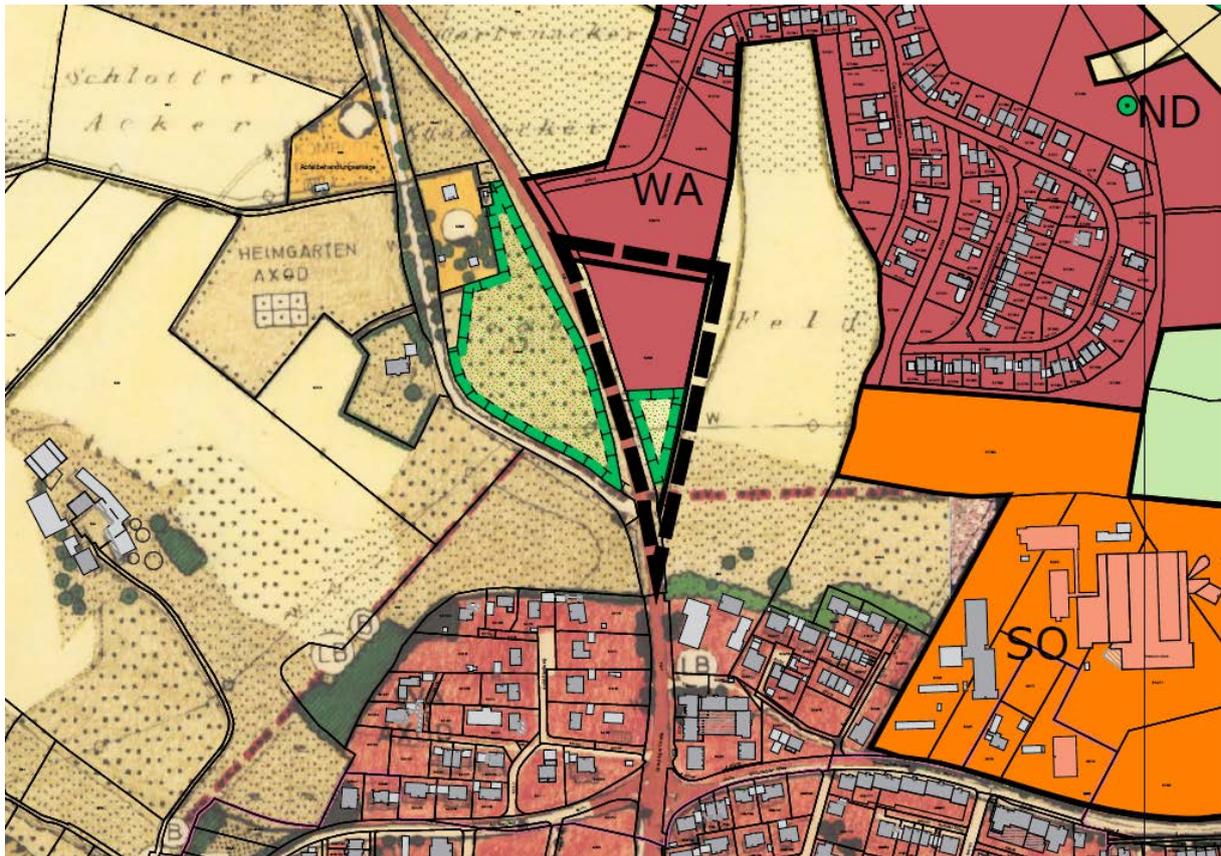


Abb. 5: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

<sup>13</sup> (pnV Bayern, 2017)

### **11.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes**

Das derzeit geltende, rechtswirksame Deckblatt Nr. 85 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden stellt das Planungsgebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" als allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) und als Grün- bzw. Ausgleichsfläche dar. Somit entwickelt sich die Planung aus dem Flächennutzungsplan.



*Abb. 6: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Deckblatt Nr. 85 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich*

### **11.1.3.4 Schutzgebiete**

#### **11.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).<sup>14</sup>

Auf Grund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FinWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

<sup>14</sup> (FINWeb, 2023)

#### **11.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

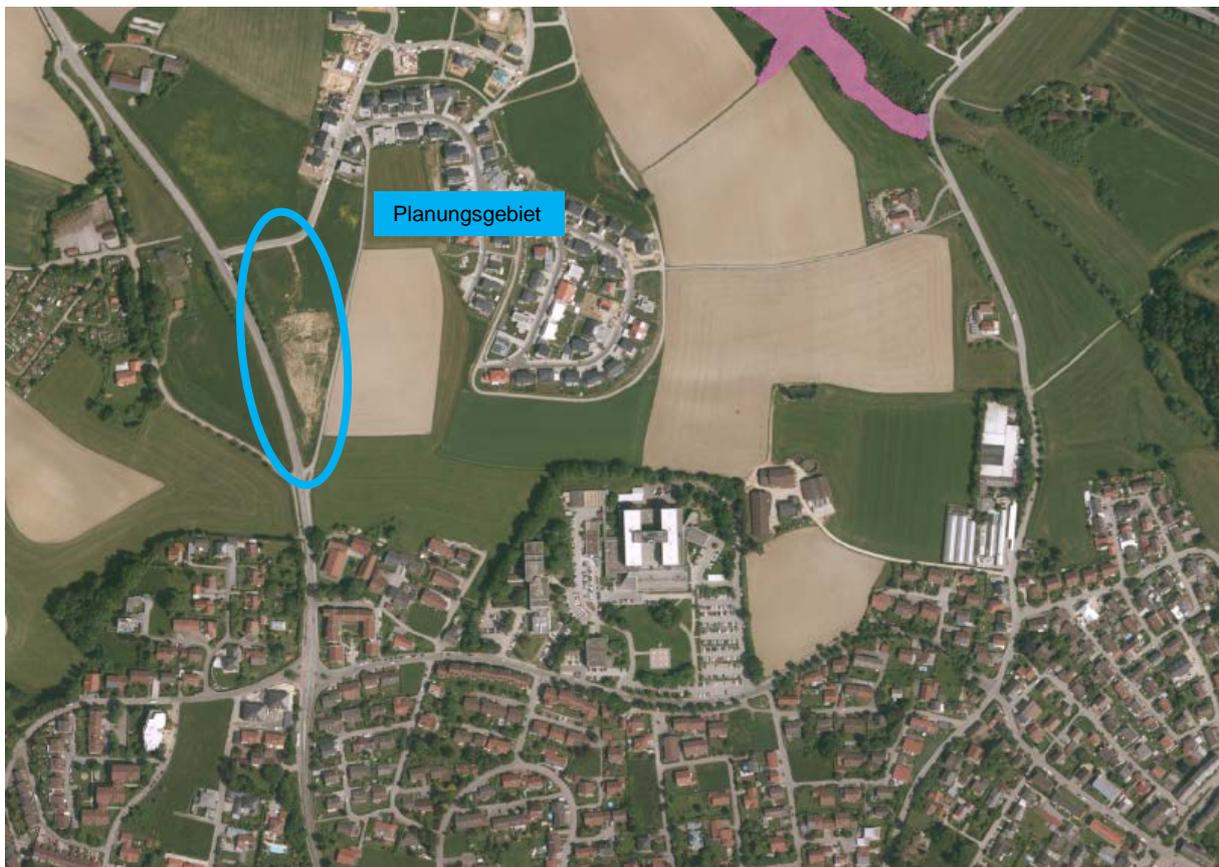
Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.<sup>15</sup> Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

#### **11.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.<sup>16</sup>

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.



*Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich*

*Rosa: amtlich kartierte Biotope*

<sup>15</sup> (FINWeb, 2023)

<sup>16</sup> (FINWeb, 2023)

#### **11.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>17</sup>:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer
2. einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
3. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
4. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
5. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
6. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
7. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenme- gafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>18</sup>:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

---

<sup>17</sup> (BNatSchG, 2022)

<sup>18</sup> (BayNatSchG, 2022)

**11.1.3.5 Überschwemmungsgebiete**

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umkreis des Planungsgebietes nicht vorhanden sind.<sup>19</sup> Somit ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.



Abb. 9: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregeneignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

<sup>19</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wasser-sensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten ([www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

### **11.1.3.6 Wassersensibler Bereich**

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas<sup>20</sup> ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet der Neuausweisung in keinem wassersensiblen Bereich liegt. Damit berücksichtigt diese Planung die angegebenen wassersensiblen Bereiche.



Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

<sup>20</sup> (BayernAtlas, 2023)



die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

Weder im Planungsbereich, noch im näheren Umfeld sind Baudenkmäler vorhanden. Somit kann von einer Beeinträchtigung von Baudenkmälern durch die Planung nicht ausgegangen werden.

#### **11.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Rahmen eines genehmigten Antrages zur Geländeänderung aufgefüllt. Darauf hat sich eine Wiese entwickelt, die regelmäßig gemäht wird. Daher wird als Ausgangszustand von einer intensiv genutzten Grünlandfläche ausgegangen.

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für die Wohnbaufläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.

#### **11.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 17.165 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 8.637 m<sup>2</sup> auf die Änderung sowie ca. 8.528 m<sup>2</sup> auf die Erweiterung. Dabei wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 626/4 und die Flur-Nr. 626/15 der Gemarkung Kirchberg überplant.

Für den Änderungsbereich im Norden wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ der Eingriff ermittelt und ausgeglichen. Somit verbleibt für die Eingriffsermittlung die Fläche der Erweiterung, auf welcher Bauflächen geschaffen werden. Die private Grünfläche und die interne Ausgleichsfläche stellt keinen Eingriff dar, da diese Flächen durch die grünordnerischen Festsetzungen eine Aufwertung erfahren.

Die Erweiterungsfläche ohne private Grün- und Ausgleichsfläche wird gem. Darstellung im nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ als Eingriffsfläche betrachtet.

Innerhalb der Eingriffsfläche der Erweiterung befindet sich als Ausgangszustand eine intensiv genutzte Grünlandfläche.

Für diese Fläche der Erweiterung des Bebauungsplanes wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ **in der Fassung von 2021** angewandt.

### **11.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **11.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)**

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

### **Intensivgrünland (genutzt) (G11)**

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Rahmen eines genehmigten Antrages zur Geländeänderung aufgefüllt. Darauf hat sich eine Wiese entwickelt, die regelmäßig gemäht wird. Daher wird als Ausgangszustand von einer intensiv genutzten Grünlandfläche ausgegangen.

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **genutztes Intensivgrünland** eingestuft und mit 3 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Intensivgrünland** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



*Abb. 12: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich*



**Legende**

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumliche Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Eingriffsfläche Erweiterung
- geplante private Grünfläche (kein Eingriff)
- geplantes interne Ausgleichsfläche (kein Eingriff)

**Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche Erweiterung**

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m <sup>2</sup>	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	5.503 m <sup>2</sup>	GRZ 0,22	3.632 WP
Summe gesamt				5.503 m <sup>2</sup>		3.632 WP
<b>abzgl. 0 % Planungsfaktor</b>						- 0 WP
<b>errechneter Kompensationsbedarf</b>						3.632 WP

**Plan: Bestand + Eingriff**  
M 1 : 1.000

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck"

Stadt Eggenfelden  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

### **11.2.1.2 Schutzgut Boden**

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Ton, Schluff, seltener Mergel, kompaktiert, vorherrschen.<sup>22</sup> Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Rahmen eines genehmigten Antrages zur Geländeänderung jedoch aufgefüllt.

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

### **11.2.1.3 Schutzgut Wasser**

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

### **11.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

### **11.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Wie bereits beschrieben, wird die Planungsfläche für das Allgemeine Wohngebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

### **11.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

#### Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an das Wohnbaugebiet „WA Bruck“. Im Osten verläuft ein Geh- und Radweg. Somit weist die Planungsfläche eine mittlere Erholungsfunktion auf.

---

<sup>22</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

#### Lärm/ Schadstoffimmissionen

Vom bestehenden Intensivgrünland gehen nur die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehenden Lärm- und Staubemissionen aus. Die Planungsfläche ist durch den Verkehr aus den umgebenden Straßen vorbelastet.

#### Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

#### Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

#### **11.2.1.7 Schutzgut Fläche**

Das Planungsgebiet ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Die Eingriffsfläche ist unversiegelt. Bei der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche handelt es sich um eine sehr kleinteilige Fläche mit dreieckigem Zuschnitt, die keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellt.

#### **11.2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 11.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

#### **11.2.1.9 Natura 2000-Gebiete**

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

#### **11.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

#### **11.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden über den öffentlichen Regenwasserkanal in das nordöstlich gelegene Retentionsbecken geleitet. Die Erweiterungsfläche ist im genehmigten Wasserrechtsverfahren berücksichtigt.

#### **11.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

##### Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Auf Grund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

##### Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

##### Ingenieurgeologische Gefahren

Eggenfelden befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

##### Gefahr durch Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

#### **11.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

#### **11.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Für die Stadt Eggenfelden liegt kein Luftreinhalteplan vor. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

**11.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung**

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden für den Bereich der Änderung A und der Erweiterung wie folgt bewertet:

<b>Einstufung des Bestandes</b>	<b>Arten und Lebensräume</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/Luft</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>Gesamtbewertung</b>
<b>Intensivgrünland</b>	Intensivgrünland  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	<b>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturlandschaft und das Landschaftsbild</b>

### **11.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

### **11.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich nur auf die vorbeschriebene Eingriffsfläche ohne private Grün- und Ausgleichsfläche.

#### **11.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)**

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Rahmen eines genehmigten Antrages zur Geländeänderung aufgefüllt. Darauf hat sich eine Wiese entwickelt, die regelmäßig gemäht wird. Daher wird als Ausgangszustand von einer intensiv genutzten Grünlandfläche ausgegangen.

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für die Wohnbaufläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ mittleren Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Bereich aber nicht zu erwarten.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Teil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung durch die geringe GRZ sowie Pflanzaufgaben zur Durch- und Eingrünung.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### **11.3.2 Schutzgut Boden**

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Baufläche werden verändert. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird

Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich der Grundflächenzahl und die Festsetzung einer privaten Grünfläche können die Auswirkungen weiter vermindern.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **11.3.3 Schutzgut Wasser**

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht vorgesehen. Sollte jedoch trotzdem in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden über den öffentlichen Regenwasserkanal in das nordöstlich gelegene Retentionsbecken geleitet. Die Erweiterungsfäche ist im genehmigten Wasserrechtsverfahren berücksichtigt.

### **11.3.4 Schutzgut Klima / Luft**

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Vergrößerung der Baugrundstücke und Baufenster im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung „WA Bruck“ wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Durch die Reduzierung der GRZ wird sich der Versiegelungsgrad im Deckblatt Nr. 1 im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöhen. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

### **11.3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Von Nordwesten her ist die Planungsfläche durch die Bestandsbäume entlang der Straubinger Straße eingegrünt. Im Südwesten und Südosten wird neben der internen Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) eine private Grünfläche ebenfalls als Streuobstwiese festgesetzt.

Durch diese Ein- und Durchgrünung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

### **11.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

#### Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an das Wohnbaugebiet „WA Bruck“. Im Osten verläuft ein Geh- und Radweg. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht verändert.

#### Lärm/ Schadstoffimmissionen

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt, das den aktiven und passiven Lärmschutz auf der Planungsfläche regelt. Der Schalltechnische Bericht Nr. S2306062 "Erweiterung WA Bruck, Eggenfelden" vom 12.01.2024, GeoPlan GmbH, Osterhofen liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Im Umgriff der Planfläche befindet sich die Straubinger Straße. Darüber hinaus liegt südöstlich das örtliche Krankenhaus, welches nordwestlich des Krankenhauses eine Erweiterung der Mitarbeiterparkplatzes plant.

Trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV durch den Verkehrslärm zum Teil überschritten. Aufgrund dessen, wurden zum Schutz der zukünftigen Anwohner Vorschläge für textliche Festsetzungen erarbeitet (sh. Punkt 7.1).

Nachdem hier nur eine Vergrößerung der Baugrundstücke und Baufenster vorgesehen wird, wird es zu keiner Steigerung der Fahrbewegungen durch diese Neuplanung kommen.

#### Staub / Geruch

Durch die geplante Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der Planungsfläche in gleicher Dimension wie im rechtskräftigen Bebauungsplan ist von keiner Zunahme des PKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung nicht erhöht.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

#### Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

#### Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

### **11.3.7 Schutzgut Fläche**

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Baugebietes „WA Bruck“ im Spannungsfeld des südlich liegenden Stadtrandes von Eggenfelden und dem Ortsrand von Bruck im Norden. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen sehr sparsamen Flächenverbrauch. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

### **11.3.8 Kultur- und Sachgüter**

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 11.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

### **11.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

## **11.4 Eingriffsberechnung**

### **Methodik**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck"**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biotoptypen ( $\geq 11$ WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m<sup>2</sup>], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:  
Fläche [m<sup>2</sup>] x F x WP = benötigter Kompensationsbedarf [WP]

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

### **Berechnung**

Die Einstufung der Ausgangsbestände für den Bereich Erweiterung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ zur Begründung „Eingriff“ grafisch dargestellt.

Für den Änderungsbereich im Norden wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ der Eingriff ermittelt und ausgeglichen. Somit verbleibt für die Eingriffsermittlung die Fläche der Erweiterung, auf welcher Bauflächen geschaffen werden. Die private Grünfläche und die interne Ausgleichsfläche stellt keinen Eingriff dar, da diese Flächen durch die grünordnerischen Festsetzungen eine Aufwertung erfahren.

Die Erweiterungsfläche ohne private Grün- und Ausgleichsfläche wird somit als Eingriffsfläche betrachtet. Innerhalb der Eingriffsfläche der Erweiterung befindet sich als Ausgangszustand eine intensiv genutzte Grünlandfläche.

#### Wertpunkte Bestand Bereich Erweiterung

G11	Intensivgrünland (genutzt)	<b>3 WP</b>
-----	----------------------------	-------------

Somit ist hier kein hochwertiger Biotoptyp betroffen.

#### Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP): Festgesetzte GRZ	<b>0,22</b>
---	-------------

**Bestand und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche Erweiterung**

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	5.503 m <sup>2</sup>	0,22	3.632 WP
<b>Summe Ausgleichsbedarf gesamt</b>			<b>5.503 m<sup>2</sup></b>		<b>3.632 WP</b>

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen erfolgt nicht und wird daher mit 0 % angesetzt.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das allgemeine Wohngebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von 3.632 Wertpunkten erforderlich.

**11.5 Ausgleichsbedarf**

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 5.503 m<sup>2</sup> in den Naturhaushalt eine Kompensation von 3.632 Wertpunkten zu erbringen.

**11.6 Nachweis der Ausgleichsflächen**

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 3.632 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

**Interne Ausgleichsfläche**

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 626/4 Gemarkung Kirchberg erbracht.

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck"

#### Berechnung der Ausgleichsfläche

##### Bestandsflächen / Ausgangszu- stand

NR	BEZEICHNUNG	WP
G11	Intensivgrünland (genutzt)	3

##### Prognosezustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
G212	mäßig extensiv genutztes, artenrei- ches Grünland (Ziel: GU651L)	8

##### Berechnung Kompensationsumfang

PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	AUFWERT- FAKTOR	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	WP
G212 Grünland ex- tensiv	8	G11 Intensivgrün- land (genutzt)	3	5	727	<b>3.635 WP</b>

Auf der Fläche von ca. 727 m<sup>2</sup> kann mit unten aufgeführten Maßnahmen eine Aufwertung von 3.635 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 3.632 Wertpunkten erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

#### Maßnahmen interne Ausgleichsfläche

##### Entwicklungsziele:

*ext. Grünland:* mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 / GU651L)

*Streuobstwiese:* Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland (B432 / Zielzustand der Wiese: GU651L)

##### *Hinweis:*

Die Entwicklung der Wiesenflächen und die Auswahl des Saatguts hat so zu erfolgen, dass als Zielzustand der Biotoptyp „GU651L Artenreiche Flachland-Mähwiesen (mittlere und nährstoffreiche Standorte)“ entwickelt werden kann.

##### Entwicklungsmaßnahmen:

Umwandlung von intensivem Grünland (G11, 3 WP) in mäßig extensiv genutztes Grünland (G212, 8 WP)

- Ansaat von autochthonem Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen; das Saatgut ist so zu wählen, dass sich der Biotoptyp GU651L nach Biotopkartierung entwickeln kann (Regio-Saatgut oder Mähgutübertragung) ; bei Mähgutübertragung Auswahl der Spenderfläche in Abstimmung mit der UNB
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck"**

---

#### Einzelbäume

- Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm), unter Beachtung der Pflanzliste
- Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
- Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

#### Pflegemaßnahmen:

- 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche, 1. Schnitt ab 01.07., 2. Schnitt im September - Oktober
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

**11.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall für die Erweiterungsfläche**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
<b>Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)</b>	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Festsetzung zur Durchgrünung, Eingrünung nach Süden	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Flächen
	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen	<u>Biotop</u> -----	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop im Bestand vorhanden sind.
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Festsetzung zur Durchgrünung, Eingrünung nach Süden; interne Ausgleichsfläche.	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Festsetzung zur Durchgrünung, Eingrünung nach Süden	<u>Biologische Vielfalt</u> -----

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vermehrte Veränderung der Bodenstruktur</li> <li>- Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden</li> <li>- Versiegelung von Flächen</li> </ul>	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Andeckung von Oberboden nach erfolgter Modellierung</li> <li>- Festsetzung zur Durchgrünung</li> <li>- Eingrünung nach Süden</li> <li>- interne Ausgleichsfläche</li> </ul>	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche. Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmittel in den Boden.
<b>Wasser</b>	- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	- Ableitung des Niederschlagswassers in bestehendes Retentionsbecken	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
<b>Klima/ Luft</b>	keine Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	keine Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung zur Durchgrünung</li> <li>- Eingrünung nach Süden</li> <li>- interne Ausgleichsfläche</li> </ul>	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
<b>Land-schafts-bild</b>	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	Geringe dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung zur Durchgrünung</li> <li>- Eingrünung nach Süden</li> <li>- interne Ausgleichsfläche</li> <li>- Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen</li> </ul>	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche
<b>Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung</b>	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubeentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - bestehende Emissionen aus den umgebenden Straßen	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Festsetzungen zum Lärmschutz gem. beiliegendem immissionsschutztechnischen Gutachtens	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
	<u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> - keine	<u>Erholung</u> - keine	

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
<b>Fläche</b>	äußerst sparsame Erschließung		--	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche
<b>Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer wird über den öffentlichen Regenwasserkanal in das nordöstlich gelegene Retentionsbecken geleitet. Die Erweiterungsfläche ist im genehmigten Wasserrechtsverfahren berücksichtigt.		- Ableitung des Niederschlagswassers in bestehendes Retentionsbecken	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche
<b>Schwere Unfälle und Katastrophen</b>	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT****zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck"**

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen bei Durchführung</b>		<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung</b>
	<b>Baubedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>		
<b>Wechselwirkungen</b>	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche

## **11.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Eingrünung des Grundstücks nach Süden mit privater Grünfläche und Streuobstwiese
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ableitung des Niederschlagswassers in bestehendes Retentionsbecken
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende Bebauung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Eingrünung des Grundstücks nach Süden mit privater Grünfläche und Streuobstwiese
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen

**Grünordnerische Maßnahmen** zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

## **11.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen**

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.
- Interne Ausgleichsfläche: Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren; ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

### **11.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen**

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.<sup>23</sup>

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die 1. Änderung und Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche (WA) auf einer Fläche im Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet „WA Bruck“. Der Bereich B des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird dabei überplant. Ziel ist es, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan großzügigeren vorgeschlagenen Parzellen weiter zu vergrößern, um parkartige Freiflächen in diesem Bereich zu ermöglichen. Dadurch entsteht im Deckblatt eine größere Wohnbaufläche. Um trotzdem nicht mehr Baurecht auf den größeren Grundstücken mit den größeren Baufenstern zu ermöglichen und somit die geplanten hochwertigen Freiflächen zu sichern, werden die Grund- und Geschossflächenzahlen so reduziert, dass im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr Baurecht entsteht. Ebenso wird eine Mehrfamilienhausbebauung ausgeschlossen. Die bereits vorgesehene private Verkehrsfläche wird etwas verlegt. Der Eingriff durch die Erweiterung wird im Süden durch eine interne Ausgleichsfläche kompensiert.

Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an das Wohnbaugebiet „WA Bruck“. Die Stadt Eggenfelden erachtet den Verlust der geringen Fläche an Grünland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im direkten Anschluss an das bestehende Wohnbaugebiet als verträglich.

### **11.11 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung des Geltungsbereiches wurden nicht untersucht.

### **11.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden 2021 verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Boden und Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Zum Schutzgut Lärm wurde ein Gutachten erstellt (sh. Anlage 1). Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

---

<sup>23</sup> (BauGB, 2022)

### **11.13 Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ liegt am nördlichen Rand von Eggenfelden zwischen dem Hauptort Eggenfelden und dem Ortsteil Bruck und ist bereits teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Diese Fläche soll nun überarbeitet und nach Süden hin erweitert werden.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht durch die getroffenen Festsetzungen dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben werden.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die 1. Änderung und Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche (WA) auf einer Fläche im Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet „WA Bruck“. Der Bereich B des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird dabei überplant. Ziel ist es, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan großzügigeren vorgeschlagenen Parzellen weiter zu vergrößern, um parkartige Freiflächen in diesem Bereich zu ermöglichen. Dadurch entsteht im Deckblatt eine größere Wohnbaufläche. Um trotzdem nicht mehr Baurecht auf den größeren Grundstücken mit den größeren Baufenstern zu ermöglichen und somit die geplanten hochwertigen Freiflächen zu sichern, werden die Grund- und Geschossflächenzahlen so reduziert, dass im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr Baurecht entsteht. Ebenso wird eine Mehrfamilienhausbebauung ausgeschlossen. Die bereits vorgesehene private Verkehrsfläche wird etwas verlegt.

Die Erweiterungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig ebenfalls als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt werden. Die Erschließung erfolgt über eine bereits festgesetzte private Verkehrsfläche. Der Eingriff durch die Erweiterung wird im Süden durch eine interne Ausgleichsfläche kompensiert.

Die städtebauliche Konzeption für die Erweiterung des Baugebietes „WA Bruck“ sieht eine Änderung von einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche im unmittelbaren Anschluss an das Wohnbaugebiet, das allseitig von Straßen und Wegen umschlossen ist, vor. Grünstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 17.165 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 8.637 m<sup>2</sup> auf die Änderung sowie ca. 8.528 m<sup>2</sup> auf die Erweiterung. Dabei wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 626/4 und die Flur-Nr. 626/15 der Gemarkung Kirchberg überplant.

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck"**

---

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Rahmen eines genehmigten Antrages zur Geländeänderung aufgefüllt. Darauf hat sich eine Wiese entwickelt, die regelmäßig gemäht wird. Daher wird als Ausgangszustand von einer intensiv genutzten Grünlandfläche ausgegangen.

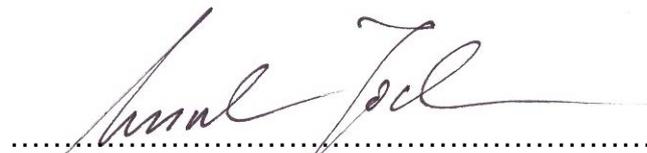
Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch unter Einhaltung der Festsetzungen zum Lärmschutz als gering einzustufen. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden als mittel eingestuft.

Bei der Eingriffsbeurteilung musste nur die Eingriffsfläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches herangezogen werden. Die restliche Fläche ist bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Trotz der Vorbelastung durch das bestehende Wohnbaugebiet „WA Bruck“ wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Eingrünung der Planungsfläche können diese Auswirkungen minimiert werden.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 3.632 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet. Auf der internen Ausgleichsfläche von ca. 727 m<sup>2</sup> kann eine Aufwertung von 3.635 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 3.632 Wertpunkten erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Iggensbach, den 20.02.2024



---

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **Literaturverzeichnis**

- BauGB, B. (26. April 2022). Baugesetzbuch BauGB.  
BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen  
[www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas);
- BayNatSchG. (23. Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).
- FINWeb*. (2023). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2020. (kein Datum).
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 13 - Landshut. (22. April 2021). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). *11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____	5
Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich _____	8
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich _____	10
Abb. 5: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Deckblatt Nr. 85 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich _____	12
Abb. 6: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich _____	34
Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Deckblatt Nr. 85 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich _____	35
Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FinWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich _____	36
Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich _____	37
Abb. 10: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich _____	39
Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____	41
Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____	42
Abb. 13: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____	45