



## 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „FALTERER BERG“

Stadt Eggenfelden  
Landkreis Rottal-Inn  
Reg.-Bezirk Niederbayern

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2023  
Billigungsbeschluss vom 05.03.2024  
Auslegungsbeschluss vom .....  
Satzungsbeschluss vom .....

#### Vorhabensträger:

Stadt Eggenfelden  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bürgermeister  
Martin Biber

Rathausplatz 1  
84307 Eggenfelden

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

.....  
Martin Biber  
Erster Bürgermeister

#### Bearbeitung:

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

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

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Übersichtslageplan .....	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
1.5 Derzeitige Nutzung .....	11
1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung.....	13
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>14</b>
2.1 Grundzüge der Planung .....	14
2.2 Städtebauliches Konzept.....	14
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	14
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen.....	15
2.5 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen .....	15
2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer.....	16
2.7 Grünordnungskonzept.....	16
2.7.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen .....	17
2.7.2 Private grünordnerische Maßnahmen .....	17
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
3.1 Wasserversorgung .....	17
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	17
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung .....	18
3.4 Telekommunikation .....	18
3.5 Abfallentsorgung .....	19
<b>4. Abwehrender Brandschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>

<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>20</b>
<b>1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>20</b>
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>20</b>
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung .....	21
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	23
2.2.1 Bestandsaufnahme .....	23
2.3 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung .....	23
2.3.1 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	25
2.3.2 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	30
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	31
2.5 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	31
2.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	33
2.7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	36
2.8 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	37
2.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	38

## Abkürzungen

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

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

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

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

Der Geltungsbereich des 9. Deckblattes zum Bebauungsplan umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 632/18, 646/TF, 646/3/TF, 646/6, 648 und 648/1, alle der Gemarkung Peterskirchen mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 10.222 m<sup>2</sup>, wobei für die reine Wohnbebauung (Baugrenze) ca. 1.890 m<sup>2</sup> und Erschließung ca. 580 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um private Grünflächen bzw. neu zu schaffende Ausgleichsflächen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung bzw. geringfügige Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1986 mit vorliegendem Deckblatt erforderlich. Für den Bereich der neu abzugrenzenden Flurstücke wird die bauliche und grünordnerische Situation neu geregelt.

Das Deckblatt Nr. 9 ersetzt den vorhandenen Ur-Bebauungsplan sowie Teilbereiche des Deckblattes Nr. 7 vollumfänglich und setzt ergänzende planliche und textliche Regelungen fest.

#### **1.2 Verfahren**

Für Teile der betroffenen Grundstücke gibt es noch keinen Bebauungsplan. Mit der Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

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

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

### 1.3 Übersichtslageplan



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

### 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023**

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

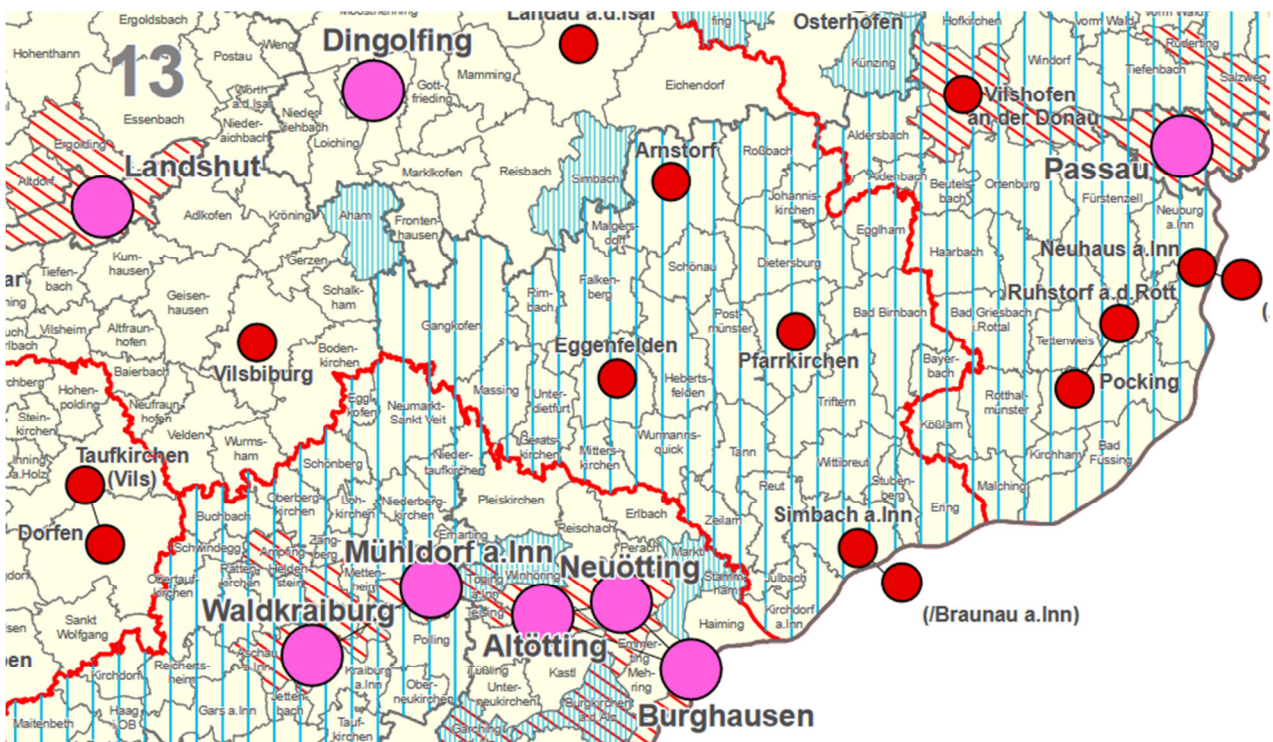


Abbildung 2: Ausschnitt aus Anhang 2 Strukturkarte, LEP Bayern - ohne Maßstab

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

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

### *1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit*

#### *1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:*

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

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

#### *1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung*

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

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

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

#### *1.1.3 Ressourcen schonen*

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

## *1.2 Demografischer Wandel*

### *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

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

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

### *1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden*

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

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

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

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

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

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

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Klimaschutz

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

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

#### Berücksichtigung:

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

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

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

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

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

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

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

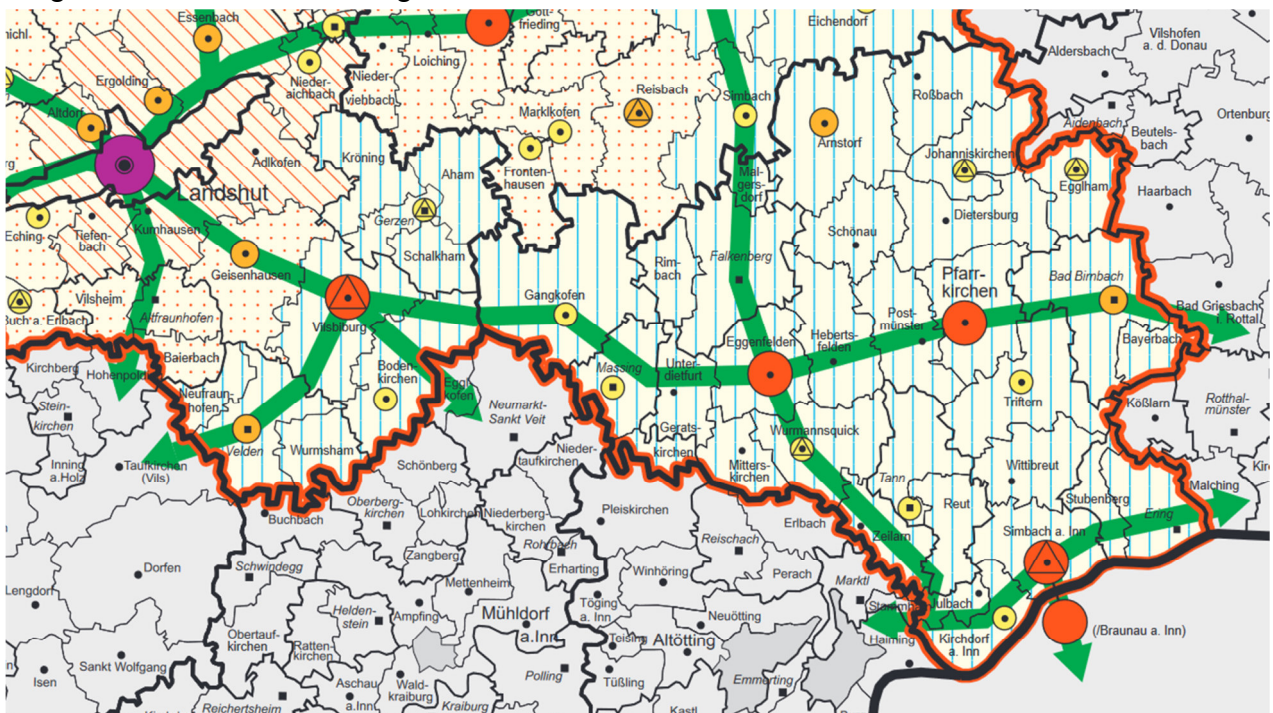


Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 1 Raumstruktur, RP Region Landshut - ohne Maßstab

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

**A I - Leitbild**

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

**A II - Raumstruktur**



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

## *B II – Siedlungswesen*

### *1 Siedlungsentwicklung*

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

#### Berücksichtigung:

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

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

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

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

#### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 94 eine entsprechende Fortschreibung vorgenommen werden.

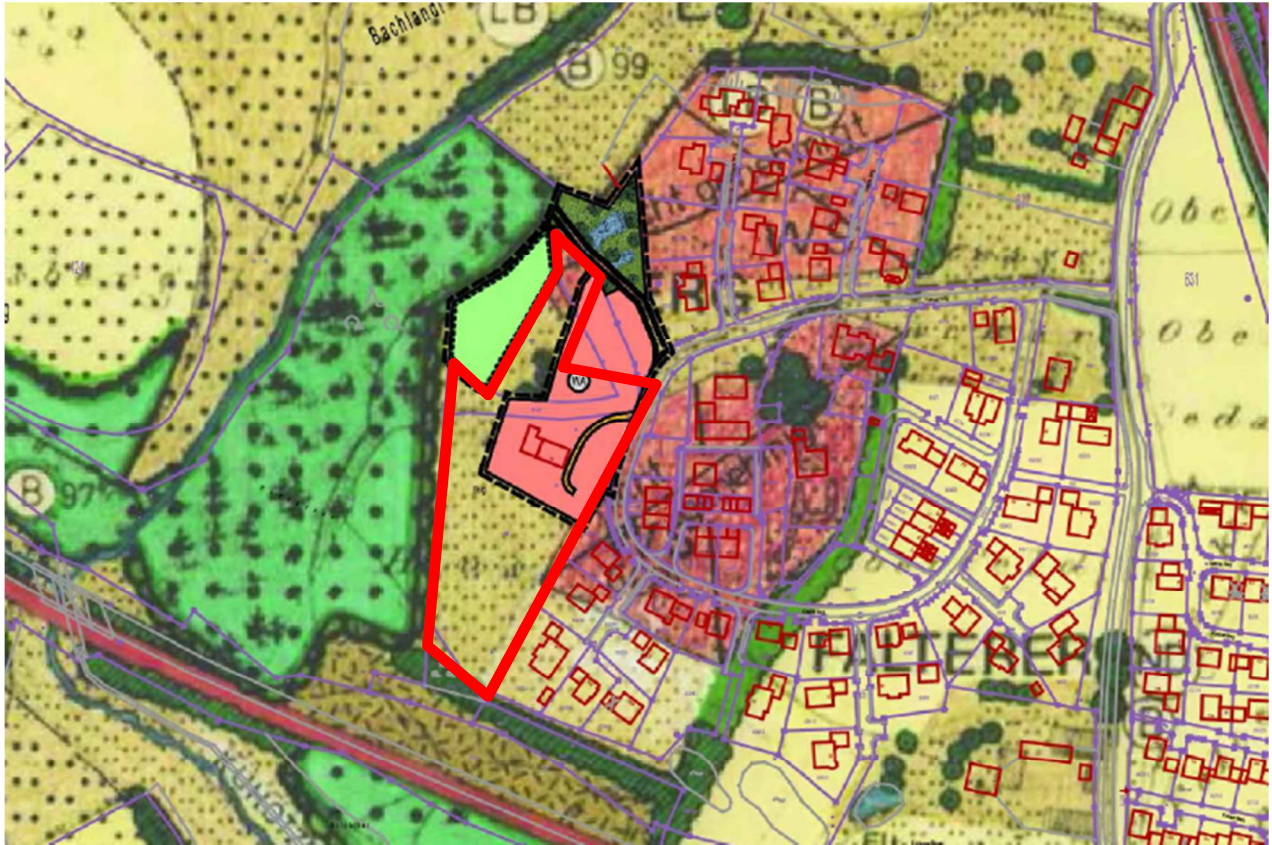


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 68. Fortschreibung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplanes, ohne Maßstab

### ➤ **Bebauungsplan „Falterer Berg“**

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Satzungsbeschluss vom 16.04.1996, bekannt gemacht am 21.06.1996) vor. Dieser wurde bereits durch mehrere Deckblätter Nr. 1 bis 8 geändert.

Der hier vorliegende Änderungsbereich greift in das rechtskräftige Deckblatt Nr. 7 (Satzungsbeschluss vom 19.11.2018, bekannt gemacht am 05.01.2019) im nördlichen Bereich ein. Entsprechende Änderungen werden mit vorliegendem Deckblatt berücksichtigt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan „Falterer Berg“, ohne Maßstab

## 1.5 Derzeitige Nutzung

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

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

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

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

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



Abbildung 6: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 17.02.2024, ohne Maßstab

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

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



Abb. 7: Blick von der vorh. Zufahrt nach Süden; rechts vorh. landw. Anwesen, links Wohnstraße



Abb. 8: Blick von der Mitte des Grundstücks nach Süden, rechts vorh. Wald



Abb. 9: Blick nach Osten auf die vorh. Wohngebäude



Abb. 10: Blick von der östlichen Grenze nach Norden, links vorh. landw. Anwesen, rechte Wohnstraße hinter Gehölzen

## 1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). Um der teils ungebrochenen und zukünftigen Nachfrage von Eigenheimen für Familien im ländlichen Raum gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan auf den kleinen Parzellen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

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

Innerhalb der Stadt Eggenfelden sind zwar noch Wohnbaugrundstücke vorhanden. Die aktuell erschlossenen, noch nicht bebauten Wohnbauflächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Stadt nicht zu erwerben. Zahlreiche Versuche scheiterten. Somit ist es momentan kurzfristig nicht möglich, auf anderen Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Stadt Eggenfelden veräußert die städt. Baugrundstücke bereits seit Jahrzehnten ausschließlich mit Bauzwang (in der Regel 3 Jahre, Verlängerungsoption im begründeten Fall auf max. 5 Jahre). Im Rahmen des Förderprogramms „Innen statt Außen (ISA)“ hat sich die Stadt im März 2020 verpflichtet auch künftig bei Veräußerung von Baugrundstücken einen Bauzwang mit max. fünf Jahren vorzusehen. In den letzten Jahren wurden mehrere Baugebiete (u. a. Bruck, Bruck II) ausgewiesen. Die Baugrundstücke waren innerhalb weniger Minuten reserviert.

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

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

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

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

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

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

## **2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Grundzüge der Planung**

Grundzüge der Planung sind die Steuerung des Maßes der Bebauung auf der im Plangebiet liegenden Grundstücke, insbesondere durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein der Lage im Wohngebiet angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Zielsetzung der Stadt Eggenfelden ist es, einen Standort für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird eine sinnvolle Wohnnutzung bzw. eine gemeinschaftliche Nutzung an dieser Stelle erreicht. Das Gebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Somit lehnt sich diese geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der Baumasse und -höhe der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld an.

Die Parzellen werden über eine kurze Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der vorhandenen Wohnstraße erschlossen.

Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die vorhandenen Straßen im Osten. Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung.

### **2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im WA sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung, der hängigen Geländeneigung und der Lage am Ortsrand wird die traufseitige Wandhöhe mit maximal 6,50 bei Sattel- und Pultdächern, bei Flachdächern mit max. 7,00 m festgesetzt. Darüber hinaus werden Höhenbezugspunkte für jede Parzelle definiert. Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Der Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Um eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen und möglichst wenig Erdbewegungen zu erhalten, kann die Höhe der baulichen Anlagen um 0,5 m unter- oder überschritten werden.

## **2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Als zulässige Dachform werden nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 30° bei Satteldächern, bei Pultdächern 5 bis 10° und bei Flachdächern 0 bis 5°.

Für Pult- und Flachdächer sind Dacheindeckungen aus Folie oder Bleche (Zink, Blei oder Kupfer) zulässig.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt. Zur Nutzung der regenerativen Energien sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig, freistehende Anlagen jedoch nicht. Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 80 cm von der Dachhaut zulässig.

Außerhalb der Baugrenze sind Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO mit Ausnahme der in über Ziff. 3.14.2 getroffenen Festsetzungen.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen beträgt im Mittel 3,00 m bezogen auf die Festsetzung der neuen Geländeoberfläche.

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich.

## **2.5 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen**

Die Straßenanbindung erfolgt grundsätzlich ausgehend von der kleinen neuen Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer 5,50 m breiten asphaltierten Fahrbahn und beim südlichen Stich mit einem 1,5 m breiten Grünstreifen vorgesehen. Damit wird insgesamt ein flächensparender, aber funktionaler Verkehrsraum geschaffen. An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzu-

senken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden findet keine Anwendung, es müssen je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzäunungen aus sockellosen Holz-, Gitter- oder Drahtzäunen mit maximal 1,60 m Höhe zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Als unterer Bezugspunkt gilt das fertige Gelände. Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedung unzulässig, ebenso das Einlagern von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente.

## **2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, bezogen auf das Urgelände zulässig; aufgrund der hängigen Situation bei Parzelle 5 sind hier Aufschüttungen und Abgrabungen auf maximal 15 % der gesamten Grundstücksfläche bis 2,50 m zulässig.

Um auf die hängige Situation des Geländes zu reagieren, werden weitere Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt:

Stützmauern in Form von Absturzsicherungen und zur Geländegestaltung innerhalb der Grundstücke sind generell bis zu einer Höhe von 1,50 m bei Parzellen 1 bis 4, bei Parzelle 5 in Teilbereichen, d. h. bis zu einer maximalen Fläche von 15 % der Grundstücksfläche bis 2,50 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände.

Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden, deren Oberkante aber maximal 20 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße liegt.

Als Material sind Naturstein, Beton oder Gabionen zulässig, um möglichst viel Wahlfreiheit anbieten zu können.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV, einzuhalten.

## **2.7 Grünordnungskonzept**

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.



### 2.7.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des Wohngebietes ist im Randbereich der Stichstraße zur Parzelle 5 ein 1,5 m breiter Seitenstreifen mit Einzelbäumen (Hochstammbäume) festgesetzt. Ebenso ergibt sich im südlichen Bereich der neuen Zufahrt eine öffentliche Grünfläche.

### 2.7.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentliche, ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung ergänzen.

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf den östlichen Flächen des geplanten Baugebietes Ausgleichsflächen ausgewiesen.

## 3. Ver- und Entsorgung

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

### 3.1 Wasserversorgung

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

### 3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des städtischen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage geplant. Es werden Hebeanlagen erforderlich. Im östlichen Bereich kann evtl. im Freispiegel entwässert werden. Die Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

#### Regenwasser der öffentlichen Flächen:

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

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

### Regenwasser der privaten Flächen:

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

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

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

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

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

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

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

### **3.3 Energieversorgung, Beleuchtung**

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

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen – einschließlich der Hausanschlussleitungen – von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

### **3.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser wird angestrebt.

### **3.5 Abfallentsorgung**

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

### **4. Abwehrender Brandschutz**

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

### **5. Immissionsschutz**

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

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

## UMWELTBERICHT

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

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

### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Am westlichen Ortsrand der Siedlung „Falterer Berg“ soll im Bereich einer alten Hofstelle eine kleine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes umgesetzt werden. Mit Deckblatt Nr. 7 fand in diesem Bereich bereits eine Erweiterung statt. Mit vorliegendem Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan können weitere drei Parzellen geschaffen werden.

Dazu ist es notwendig das vorliegende Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Der Geltungsbereich des 9. Deckblattes zum Bebauungsplan umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 632/18, 646/TF, 646/3/TF, 646/6, 648 und 648/1, alle der Gemarkung Peterskirchen mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 10.222 m<sup>2</sup>, wobei für die reine Wohnbebauung (Baugrenze) ca. 1.890 m<sup>2</sup> und Erschließung ca. 580 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um private Grünflächen bzw. neu zu schaffende Ausgleichsflächen.

### 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### ➤ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

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

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

Detailliertere Ausführungen sind dem Kapitel 1.4 der Begründung zu entnehmen.

### Berücksichtigung:

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

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

### ➤ **Flächennutzungsplan**

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

### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 94 eine entsprechende Fortschreibung vorgenommen werden.

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

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

### ➤ **Naturschutzrecht**

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

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

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

### Berücksichtigung:

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

## ➤ **Denkmalschutzrecht**

### Bodendenkmäler

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

### Berücksichtigung:

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

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

### Baudenkmäler

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

### Berücksichtigung:

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

## ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub> bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen).

Vorgaben für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus nicht.

## ➤ **Wasserrecht**

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

### Berücksichtigung:

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

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

### 2.2.1 Bestandsaufnahme

#### ➤ Natürliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

## 2.3 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Artengruppe Schmetterlinge:**

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

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

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

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

### **Zusammenfassung:**

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

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



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

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

#### 2.3.1.1 Schutzgut Boden

##### Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich) dargestellt

(Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

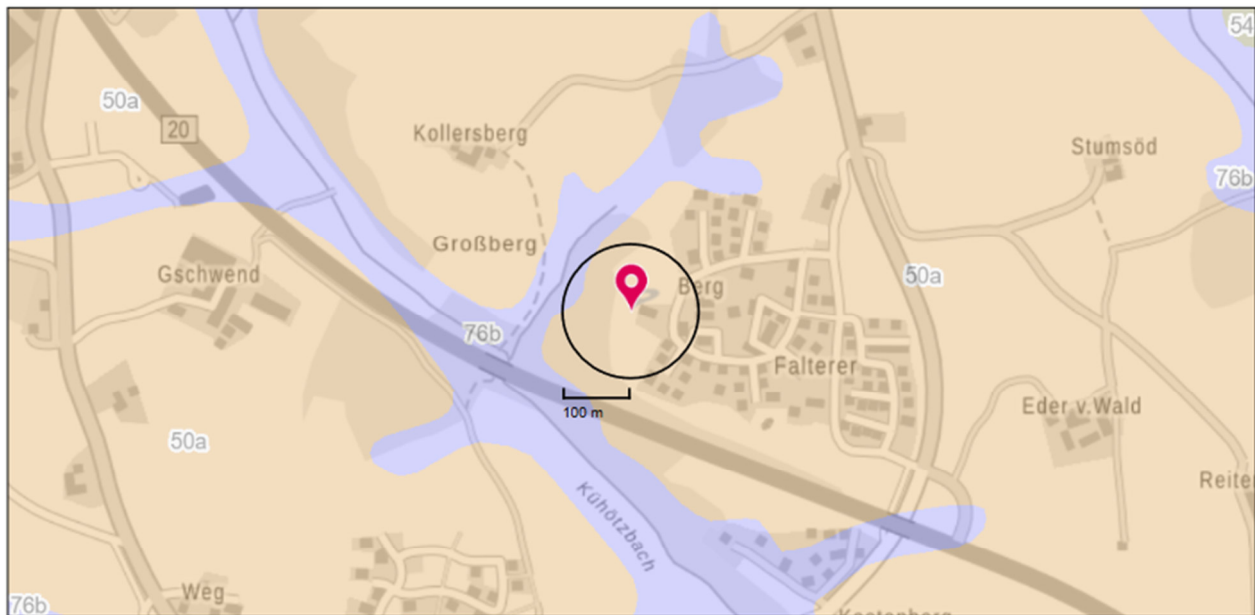


Abbildung 11: Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte, ohne Maßstab

In der Bodenschätzungskarte wird der Bereich als Lehm mit geringer Ertragsfähigkeit (L2II) angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte Fläche, die unter Dauerbewuchs stehen.

Altlasten oder Altablagerungen sind der Stadt nicht bekannt.

##### Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z. T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> Moorbodenkarte: kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Ton-schluff (Molasse, glimmerreich)	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden) Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Ton-schluff (Molasse, glimmerreich) mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L2II <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	Lehm mit mittlerer Zustandsstufe, mittlere Ertragsfähigkeit, Bodenschätzung zw. 41-60	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturschichte	Geotope: Kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	/	/
<b>Gesamtwert</b>			<b>3 (mittel)</b>

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 2.5 zu beachten.

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als Mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine **mittlere Beeinträchtigung** des Schutzgutes Boden festgestellt.

### 2.3.1.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Der im Süden verlaufende Kühöztbach ist ca. 100 m entfernt.

Auswirkungen:

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

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Flächen (Mulden, Stellplätze, o. dgl.) bzw. über neue Entwässerungsleitungen in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken versickert oder natürlichen Gewässern zugeführt und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird durch die Auswirkungen mit **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** als Gebiet geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

### 2.3.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im Nah-Bereich der Bundesstraße 20. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der fehlenden vorhandenen Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen handelt. Eine Lage innerhalb von wichtigen Luftaustauschbahnen ist nicht gegeben.

Auswirkungen:

Durch die geplante Neuausweisung ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum kleinklimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO<sub>2</sub> führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffenen Flächen in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### 2.3.1.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv land-

wirtschaftlich genutzt (intensive Grünlandfläche). Diese Flächen befinden sich in direkten Anschluss an ein kleines Waldgebiet und unmittelbar um eine alte Hofstelle.

Es handelt sich bei den vorhandenen Biotoptypen (Grünland G11) um Flächen mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Festsetzung von Baumstandorten werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

Durch die Ausweisung eines ca. 20 m breiten Streifens entlang des Waldes sowie in unmittelbarer Erweiterung der bereits durch Deckblatt Nr. 7 ausgewiesenen Ausgleichsfläche, werden diese Bereich natur- und artenschutzrechtlich aufgewertet.

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

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Auswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### 2.3.1.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt als derzeitige Grünlandfläche im Anschluss an das im Osten vorhandene Wohngebiet. Nach Süden, Westen und Norden schließt ein Wald mittleren Alters an.

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünfläche) sowie Wirtschaftswege dar.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das allgemeine Wohngebiet entlang der Wohnstraße und der vorhandenen Wohnbebauung im Osten bewegt, werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle von Eggenfelden. Aufgrund des vorhandenen Waldes ist das geplante Baugebiet von weitem nicht sichtbar.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

#### 2.3.1.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

##### Beschreibung:

Durch die direkt angrenzende Bebauung sowie die Verkehrsanlage im Süden (B 20) ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft nur zum Teil gegeben. Das Gebiet weist somit einen geringen bis mittleren Wert für die Erholung auf.

##### Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Das neue Wohngebiet schließt an bestehende Bebauung an, so dass das Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindrucks mit sich bringt.

##### Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) **geringe Umweltauswirkungen** zu erwarten.

#### 2.3.1.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

##### Beschreibung:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der bestehenden Wohnbebauung und der Verkehrsanlagen – speziell der im Süden verlaufenden Bundesstraße 20 - im üblichen Umfang bereits vorbelastet.

##### Auswirkungen:

Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. Es wird kein zwingendes Erfordernis nach zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft ausgelöst, dies wird als zumutbar erachtet.

Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des allgemeinen Wohngebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und weiter entfernten landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.

##### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit**.

### 2.3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche aber auch im näheren Umfeld nicht bekannt.

Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 2.3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen 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, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

## 2.3.2 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ geringe bis mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ geringe bis mittlere Beeinträchtigung
Landschaft	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	→ keine Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	→ geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	→ keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b>

\*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

- Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen entlang der kurzen Erschließungsstraße
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
  - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
  - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
  - Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
  - Festsetzung von Regenwasserzisternen auf den Grundstücken
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**
  - Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
  - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
  - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
  - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
  - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
  - Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
  - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Flächen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
  - Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.



## 2.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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

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

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für die Vereinfachte Vorgehensweise wäre gem. Abb. 5 des Leitfadens die Planung die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Anzuwenden ist die vereinfachte Vorgehensweise nur bei der Planung von Wohnbauflächen (reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO) mit einem Geltungsbereich von max. 2 ha sowie einer max. GRZ von nicht größer als 0,3.

Im vorliegenden Fall kann die sog. „Vereinfachte Vorgehensweise“ nicht angewendet werden, da zwar ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird mit einer Fläche von weniger als 2 ha aber eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden soll. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden fünf Schritten vorzugehen:

### 1. Bestandserfassung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird derzeit ausschließlich als Ackerfläche genutzt.

Laut Anlage 1, Liste 1a des Leitfadens ist der Ausgangszustand des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit der Bewertung **gering** einzustufen.

Der Geltungsbereich ist somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1 – 5 Wertpunkte) zu bewerten. Die Bewertung erfolgt entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypgruppen.

Somit sind pauschal 3 Wertpunkte anzusetzen.

### 2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im WA: max. 0,4

Innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 9 befinden sich z. T. Flächen, welche bereits bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt wurden (pink dargestellt) – diese werden als Eingriffsfläche nicht mehr angesetzt. Zur Ermittlung des Eingriffs werden nur die blau markierten Bereiche mit einer Gesamtfläche von 2.800 m<sup>2</sup> angesetzt (siehe nachfolgende Darstellung).



### 3. Ermittlung des erforderlichen baurechtlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering	2.800	3	0,4	3.360
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				<b>3.360</b>

Reduzierung des rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfs gem. Anlage 2, Tabelle 2.2

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Kompakte Siedlungsräume	Unmittelbarer Anschluss an eine vorhandene Siedlung;	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Naturnahe Gestaltung und Durchgrünung	Festsetzung von Bäume entlang der Erschließungsstraße und Festsetzung von Bäumen auf privaten Grundstücken.	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Rückhaltung Niederschlagswasser	Festsetzung von Zisternen auf privaten Grundstücken sowie Oberflächenwasserrückhaltung über festge-	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

	setzte Becken	
<b>abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)</b>		<b>5 %</b>
<b>Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>		<b>3.192</b>

**4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller baurechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (Fläche A3) und Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen (A3 baurechtlich und A1 und A2 privates Ökokonto)**

Tabelle 2: Ausgleichsumfang

Flurnummer	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
646/3/TF	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Ex-tensivgrünland	12	356	0	-	3.204
648/TF und 646/6/TF	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Ex-tensivgrünland	12	3.116	0	-	28.044
646/TF und 646/3/TF	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Ex-tensivgrünland	12	1.346	0	-	12.114
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten gesamt</b>										<b>43.362</b>

Summe Ausgleichsumfang für Deckblatt Nr. 9 in Wertpunkten	<b>3.204</b>
Summe Ausgleichsbedarf für Deckblatt Nr. 9 in Wertpunkten	<b>3.192</b>
<b>Differenz</b>	<b>+ 12</b>

Tabelle 3: Bilanzierung

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

Der baurechtliche Ausgleich erfolgt auf der Fl. Nr. 646/3/TF, Gmkg. Peterskirchen und ist damit erbracht.

Zusätzlich wird eine private Ökokontofläche festgesetzt. Diese besteht aus zwei Teilflächen A1 und A2 auf den Fl. Nrn. 648/TF und 646/6/TF, Gmkg. Peterskirchen mit einer Flächengröße von 3.116 m<sup>2</sup> und auf den Fl. Nrn. 646/TF und 646/3/TF, Gmkg. Peterskirchen mit einer Flächengröße von 1.346 m<sup>2</sup>. Es ergeben sich für diese private Ökokontofläche insgesamt 28.044 + 12.114 = 40.158 Wertpunkte.

Die Sicherung der privaten Ausgleichsfläche erfolgt durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Reallasten.

Die Ausgleichsfläche ist zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die baurechtliche Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Die private Ökokontofläche ist im Ökoflächenkataster beim bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu erfassen (Art. 9 Satz 1 BayNatSchG).

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

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

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

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

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit/Beeinträchtigung. Ordnet man den jeweiligen Stufen Zahlen zu (keine = 0, gering = 1, mittel = 2, hoch = 3) ergibt sich eine durchschnittliche Gesamtzahl von 1,13, was einer Zuordnung zwischen gering und mittel entspricht.

Bei der Bewertung der Schutzgüter ist die Ausgleichbarkeit der Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Das Schutzgut Wasser wird primär als mittel eingestuft. Versickerungen vor Ort werden ermöglicht, so dass die Grundwasserneubildung erhalten bleibt. Ebenso verhält es sich mit dem Schutzgut Arten und Lebensräume. Diese wurden als gering bis mittel eingestuft.

Aufgrund der vorgenannten Argumente hinsichtlich der Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen sowie aufgrund der rein mathematischen Rundungsregeln wurde die Zuordnung „gering“ als Gesamteinschätzung festgestellt.

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

## **2.8 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Stadt selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

## **2.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

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

Der Geltungsbereich des 9. Deckblattes zum Bebauungsplan umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 632/18, 646/TF, 646/3/TF, 646/6, 648 und 648/1, alle der Gemarkung Peterskirchen mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 10.222 m<sup>2</sup>, wobei für die reine Wohnbebauung (Baugrenze) ca. 1.890 m<sup>2</sup> und Erschließung ca. 580 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um private Grünflächen bzw. neu zu schaffende Ausgleichsflächen.

### **Schutzgut Boden**

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

### **Schutzgut Wasser**

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

### **Schutzgut Klima/Luft**

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

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

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

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

### **Schutzgut Landschaft**

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

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

Der nicht hohe Erholungswert im Eingriffsgebiet geht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Wohngebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken.

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