



# STADT EGGENFELDEN

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Rottal-Inn

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GE „Tiefstadt IV“

## BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 06.04.2021

**Verfahrensträger:**

**Stadt Eggenfelden**

Rathausplatz 1  
84307 Eggenfelden

Tel.: 08721 / 708 - 0  
Fax: 08721 / 708 - 10  
Mail: redaktion@eggenfelden.de  
Web: www.eggenfelden.de

Eggenfelden, den 06.04.2021

Martin Biber  
1. Bürgermeister

**Planung:**



**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: ascha@mks-ai.de  
Web: www.mks-ai.de

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung .....	4
1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	4
1.4. Geltungsbereich / Größe .....	5
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>5</b>
2.1. Lage im Stadtgebiet .....	5
2.2. Beschaffenheit.....	6
2.3. Flächenverteilung .....	8
<b>3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3. Bauweise / Baulinien / Baugrenzen.....	9
3.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	10
3.5. Niederschlagswasserbehandlung.....	13
3.6. Immissionsschutz.....	14
3.7. Baubeschränkungen.....	17
<b>4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz.....</b>	<b>18</b>
4.1. Verkehrserschließung .....	18
4.2. Ver- und Entsorgung.....	18
4.3. Leitungsrechte .....	19
<b>5. Grünordnung .....</b>	<b>19</b>
5.1. Grünordnerisches Konzept.....	19
5.2. Pflanzgebote / Baumschutz .....	20
5.3. Freiflächengestaltungsplan .....	22
5.4. Kompensation .....	22
5.5. Artenschutz.....	22
<b>6. HINWEISE .....</b>	<b>24</b>
6.1. Bebauung .....	24
6.2. Grünordnung .....	25
6.3. Denkmalpflege.....	25
6.4. Stromversorgung .....	25
6.5. Hinweise des Straßenbaulastträgers der B 388 .....	26
6.6. Hinweise zum Immissionsschutz .....	26
6.7. Hinweise zur Löschwasserversorgung .....	26
<b>7. Umweltbericht .....</b>	<b>26</b>
<b>8. Unterlagenverzeichnis .....</b>	<b>26</b>

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 02.04.2019 hat die Stadt Eggenfelden die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Tiefstadt IV“ beschlossen.

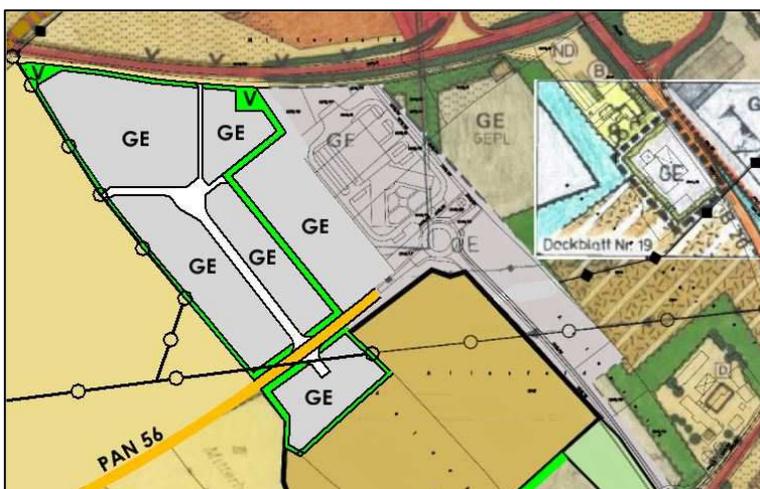
### 1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Eggenfelden beabsichtigt die Ausweisung von Gewerbeflächen im Umfang von ca. 1,38 ha im Stadtbereich südlich der Bundesstraße 388 und westlich der Bundesstraße B20 zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Die Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB resultiert vorrangig aus der konkreten Nachfrage eines Investors für die Entwicklung einer Gewerbefläche zur Ansiedlung eines Schnellimbissrestaurants. Darüber sind weitere Interessenten für eine Ansiedlung am vorliegenden Standort vorhanden. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Investors. Für das Schnellimbissrestaurant sind die unmittelbare Lage an einer stark frequentierten überörtlichen Hauptverkehrsstraße sowie die Lage mit Anbindung an das Stadtgebiet erforderlich. Im Vorfeld wurde die grundsätzliche Möglichkeit einer Erschließung und Bebauung des Gebietes mit dem Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Pfarrkirchen, abgestimmt. Diese kann im Rahmen des Umbaus des Knotenpunktes B20 – B388 erfolgen.

Stadt Eggenfelden unterstützt die geplante gewerbliche Entwicklung auch im Hinblick auf die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen im Gebiet Tiefstadt (GE Tiefstadt II und GE Tiefstadt III).

### 1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan



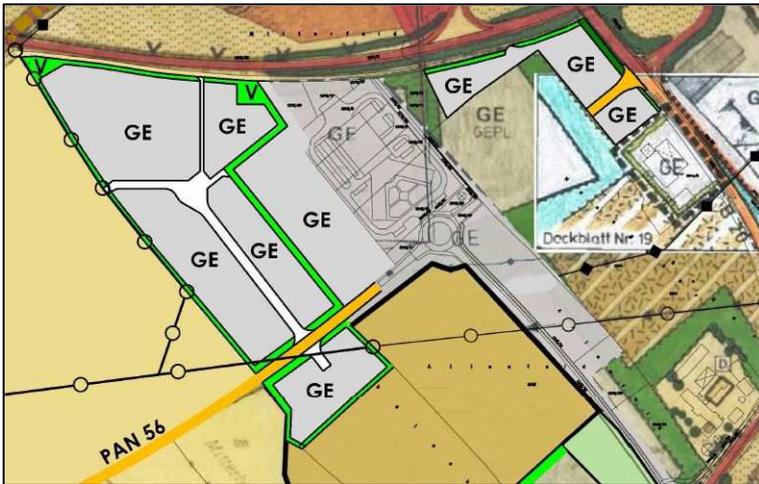
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden vom 13.01.1993 stellt südlich des Plangebiets ein Gewerbegebiet dar (Tankstelle, Änderung durch Deckblatt Nr. 19). Im Osten grenzt die Bundesstraße B20 an, im Norden verläuft die Bundesstraße B 388.

Das Plangebiet ist als Außenbereichsbebauung innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen dargestellt. Im Westen grenzen gliedernde Grünflächen sowie im Übergang

zum Gewerbegebiet „Tiefstadt II“ weitere Gewerbeflächen an, die durch eine Randeingrünung abgeschirmt werden sollen. Das dargestellte Naturdenkmal ist nicht vorhanden. Die Gehölzbestände sind nicht in der Biotopkartierung Bayern erfasst.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 75 werden die Gewerbeflächen im Bereich Tiefstadt neu geordnet und an die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele angepasst:

Die Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Die Hauptschließung erfolgt von der B20 im Osten aus mit einer Stichstraße nach Westen, die als Verkehrsfläche dargestellt wird. Die Großbaumbestände an der B20 sind entlang der Nordostseite des GE zu erhalten. Für die weiteren Gewerbeflächen gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt.



Auszug Deckblatt 75 Flächennutzungsplan Eggenfelden. Festgestellte Fassung vom 14.07.2020

Quelle:  
Stadt Eggenfelden

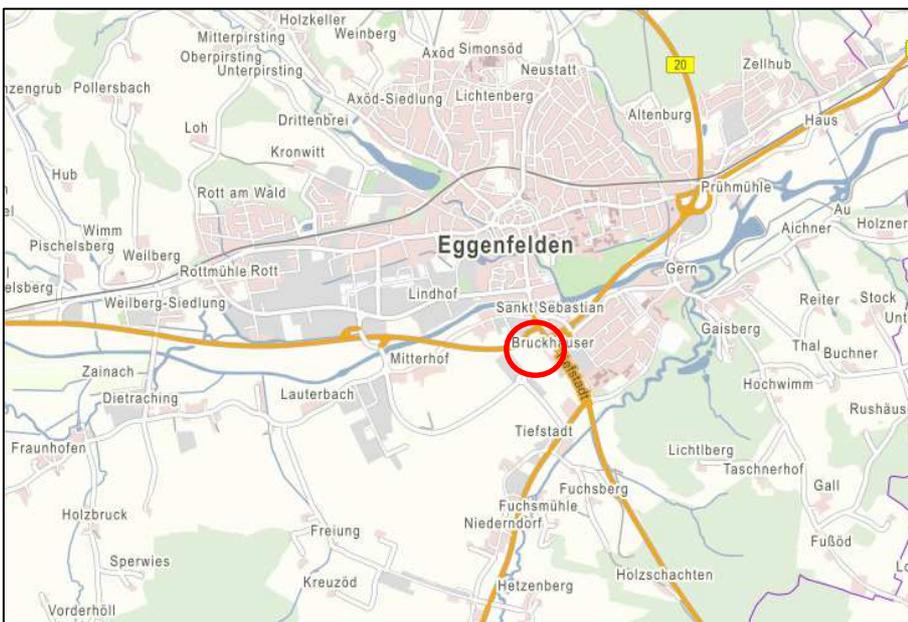
## 1.4. Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.820 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Tiefstadt IV“ wird gebildet aus den Flurnummern 1241, 1241/7 (Tfl.), 1255/1 (Tfl.), 1278/5 und 1279/2 der Gemarkung Hammersbach.

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet Eggenfelden unmittelbar zwischen der B 388 im Norden und der Bundesstraße B20 im Osten.



Topografische Karte mit Lage des Plangebietes.

Quelle:  
BayernAtlas Online, 10/2019

## 2.2. Beschaffenheit

Bei den Flächen auf der Flurnummer 1241 handelt es sich um ein ungenutztes Wohnhaus sowie Nebengebäude auf einem brachliegenden Grundstück unmittelbar westlich der B20. Das Gelände wurde 2019 weitgehend von Gehölzaufwuchs und Baumbestand innerhalb der Fläche befreit.

An der Westseite entlang der B20 stockt ein Bestand an alten Großbäumen, der das Gelände teilweise abschirmt. Im Bestand befinden sich Buchen, Eschen, Linden sowie Blut-Buchen mit Stammdurchmessern von 80 cm bis 120 cm. Im Südosten und Südwesten finden sich weitere Großbäume (Spitz-Ahorn, Buche, Esche) an den Grundstücksgrenzen. Nach Westen hin ist eine Randbepflanzung mit nicht standort-gemäßen Fichten vorhanden.

Im Norden bildet die steil abfallende Straßenböschung der B 388 mit ihrem Gehölzbestand (überwiegend Spitz-Ahorn) die Begrenzung. Im Süden grenzt unmittelbar das Gelände einer Tankstelle an, die von der B20 aus erschlossen wird. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Tankstelle schirmt eine Bepflanzung aus Spitz-Ahorn, Hainbuche, Hartriegel sowie Gartengehölzen das Gelände ab.

Im nordwestlichen Änderungsbereich befinden sich landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen, auf denen eine Scheune steht. Die Flächen werden entlang der B 388 durch einen öffentlichen Feldweg erschlossen, der bis zur Flurnummer 1241 führt. Südlich schließen sich weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen an, im Westen grenzt ein öffentlicher Feldweg an, an den sich das Gewerbegebiet „Tiefstadt II“ anschließt.



Blick von Südosten auf das alte Wohnhaus und die brach liegenden Außenflächen und den Großbaumbestand an der B20.

Quelle:  
MKS AI GmbH, 2019



Blick von Südosten nach Südwesten. Wohnhaus mit Randbepflanzung Fichten

Quelle:  
MKS AI GmbH, 2019



Blick von Nordwesten nach Süden auf Nebengebäude und Fichtenhecke am Acker.

Quelle:  
MKS AI GmbH, 2019



Blick von Norden nach Westen Richtung GE „Tiefstadt II“. Alte Scheune auf Ackergrundstück.

Quelle:  
MKS AI GmbH, 2019

Das Gelände im Änderungsbereich ist schwach von Süd nach Nord bzw. Nordwest geneigt. Die Geländehöhen liegen am Südwesteck der Flurnummer 1241 bei ca. 412 m ü.NN und fallen bis zur nördlichen Grenze auf ca. 409,50 m ü.NN ab. Die Flurnummer 1278/5 liegt im Südwesteck bei ca. 410,80 m ü.NN und fällt zum Feldweg im Norden auf ca. 409,50 m ü.NN ab.

Die Flächen entwässern entsprechend des natürlichen Geländes nach Norden. Im nordwesteck der Flurnummer 1278/5 beginnt ein Wegseitengraben, der weiter nach Westen entwässert.

### 2.3. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 13.820 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

- GE, Netto-Bauflächen Parzelle 1, einschl. Grünflächen mit Pflanzgebot	ca.	2.814 m <sup>2</sup>
- Grünflächen mit Erhaltungsgebot Parzelle 1	ca.	70 m <sup>2</sup>
- GE, Netto-Bauflächen Parzellen 2 einschl. Grünflächen mit Pflanzgebot	ca.	4.765 m <sup>2</sup>
- Grünflächen privat, Erhaltungsgebote Parzelle 2	ca.	614 m <sup>2</sup>
- GE, Netto-Bauflächen Parzellen 3 einschl. Grünflächen mit Pflanzgebot	ca.	4.412 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen Erschließungsstraßen	ca.	930 m <sup>2</sup>
- Grünflächen öffentlich, Straßenbegleitgrün	ca.	215 m <sup>2</sup>

**Summe Gesamtfläche**

**13.820 m<sup>2</sup>**

### 3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Für das geplante Gewerbegebiet „Tiefstadt IV“ werden die bereits teilweise bebauten Flächen westlich der Bundesstraße B20 durch einen Abbruch der Gebäude und Erschließung der Flächen nachgenutzt. Der Abbruch erfolgt im September 2021. Dadurch werden vorhandene Siedlungsbrachen einer neuen Nutzung zugeführt und ein Flächen sparendes Bauen gefördert.

Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar von der B20 aus durch die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße nach Westen. Von dieser ausgehend können die Parzellen 1 und 2 unmittelbar erschlossen werden. Die Parzelle 3 wird über eine interne Erschließung über die Parzelle 2 angebunden. Es ist langfristig vorgesehen, die Haupteerschließung weiter nach Westen an die bestehende Erschließungsstraße am Kreisverkehr der Kreisstraße PAN 56 anzubinden.

Die Gewerbeflächen binden im Süden an bestehende Gewerbeflächen (Tankstelle) an und stellen eine städtebaulich geordnete Erweiterung in Richtung des GE „Tiefstadt II“ im Westen her. Die Gewerbeflächen umfassen Parzellengrößen in einer Spanne von ca. 2.800 m<sup>2</sup> bis etwa 4.800 m<sup>2</sup>, so dass angemessene Grundstücksgrößen für kleine bis mittlere Betriebsgrößen realisiert werden können.

### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund unterschiedlicher Art und Maßes der baulichen Nutzungen werden die Bauflächen in folgenden Teilflächen gegliedert:

- **GE 1** für die Parzelle 1
- **GE 2** für die Parzelle 2
- **GE 3** für die Parzelle 3.

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Bezüglich der Art der Nutzung werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

#### **GE1 / GE2 / GE3:**

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art.

Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1. und Nr. 3. BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,60 festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

### 3.3. Bauweise / Baulinien / Baugrenzen

#### Baugrenzen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung 3.5) definiert.

#### Bauweise

Für die überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes ist keine Bauweise festgesetzt.

#### Abstandsflächen

Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO einzuhalten.

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen davon bleiben die Flächen innerhalb der Bauverbotszonen gemäß den planlicher Festsetzung I 15.8.1.

### 3.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Wandhöhen betragen:

GE 1:	14,0 m
GE 2:	17,0 m
GE 3:	12,0 m

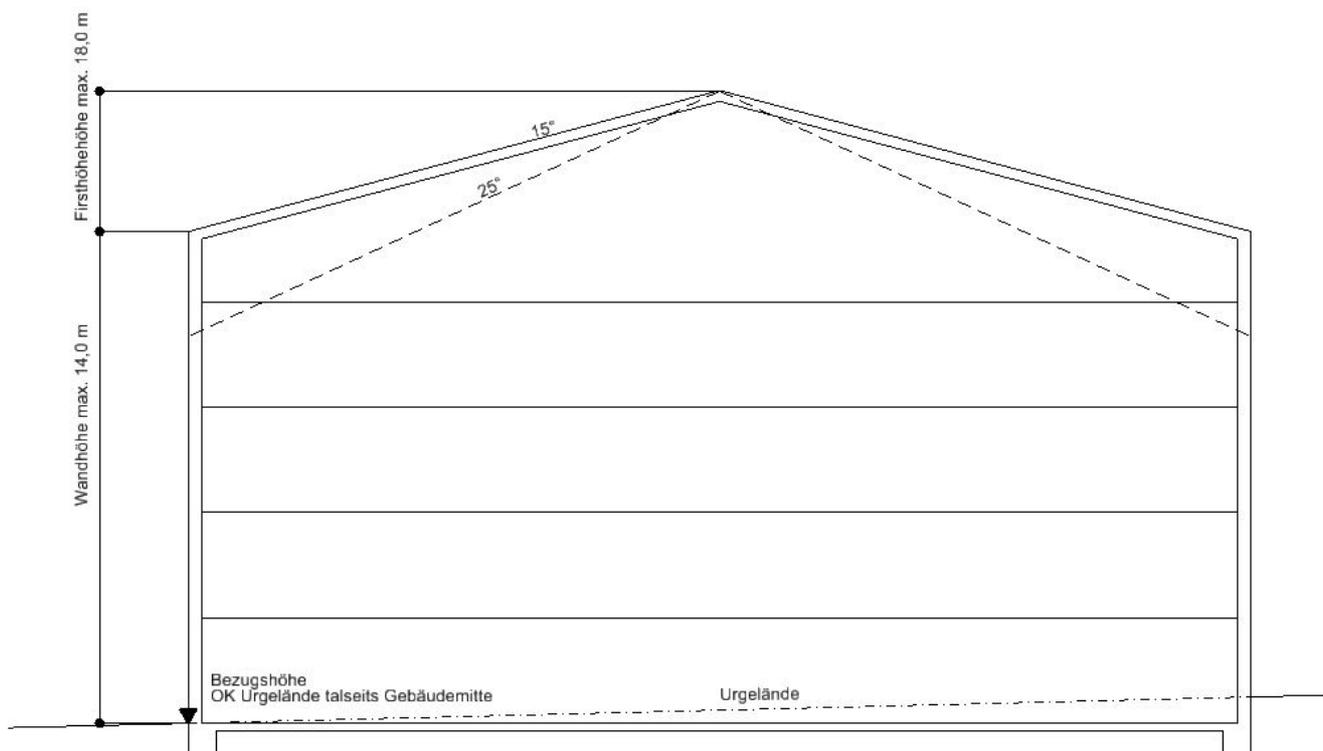
Die maximal zulässigen Firsthöhen betragen:

GE 1:	18,0 m
GE 2:	18,0 m
GE 3:	16,0 m

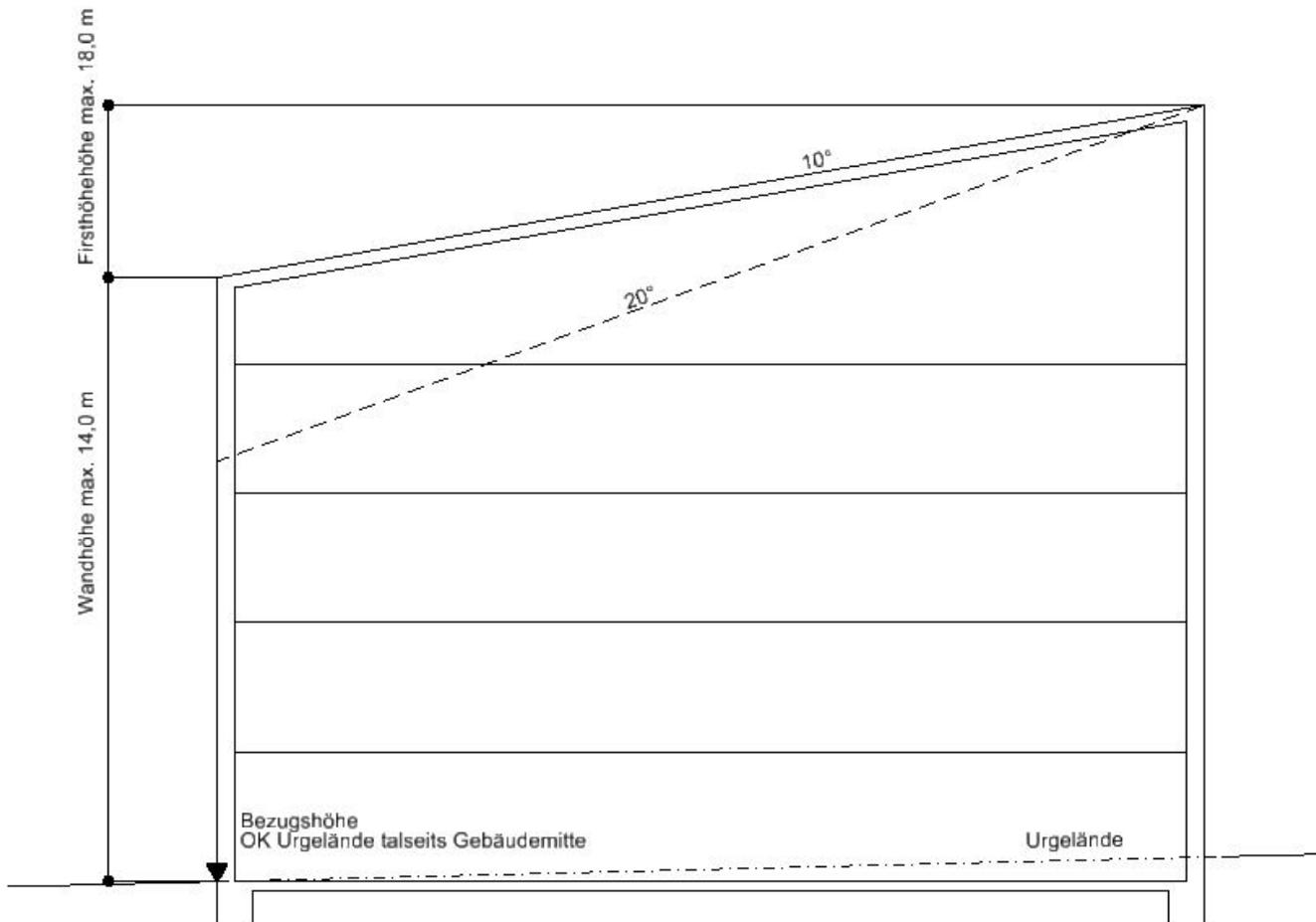
Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen bei allen Dachformen die festgesetzten Höhen überschreiten.

Die zulässige Wandhöhe wird in der traufseitigen Gebäudemitte von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut, bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika, gemessen (vgl. Schemaskizzen).

#### Schemaskizze 1 Satteldach (hier beispielhaft GE1)



## Schemaskizze 2 Pultdach (hier beispielhaft GE1)



### Baukörperrichtungen

Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.

### Dachformen

Zugelassen sind die Dachformen Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD).

### Dachneigungen

Flachdächer: Maximalneigung 10°, Aufbauten zur Belichtung sind zulässig.  
Pultdächer: Mindestneigung 10°, Maximalneigung 20°.  
Satteldächer: Mindestneigung 15°, Maximalneigung 25°.

### Dachmaterialien

Zink, Kupfer und Blei sind als Dachdeckungsmaterial aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

Zulässige Dachfarbe: rot, rotbraun, grau. Dachbegrünungen sind zulässig. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

### Solar- und Fotovoltaikanlagen

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zugelassen, eine Aufständigung ist bis zu 25° Modulneigung zulässig. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### Fassadengestaltung

Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Die Farbgebung ist mit den Genehmigungsunterlagen darzulegen.

Für großflächige Glasfassaden (ab 20 m<sup>2</sup> Größe) ist gegen Vogelschlag eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.

### Einfriedung

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung transparent wirkende Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis zu 2,0 m Höhe sowie Hecken mit Laubgehölzen autochthoner Herkunft. Entlang der Südostgrenze der Parzelle 1 ist eine geschlossene Einfriedung bis 2,0 m Höhe zulässig.

Mauern, Gabionenwände, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten / Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen z. B. Lichtwerbung sind auf Dächern unzulässig, sie bedürfen einer Genehmigung der Stadt Eggenfelden. Werbeanlagen an Wandflächen bzw. Hinweisschilder ohne Leuchtreklame bis 1,0 m Höhe und 5,0 m Länge sind zulässig, soweit diese nicht in die freie Landschaft wirken.

Werbeanlagen, die von der B 20 oder der B 388 aus sichtbar sind, dürfen keine ablenkende Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer haben und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 8,5 m über Straßenoberkante zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert sind. Zulässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage. Die Gesamtfläche aller in die Fassaden integrierten Werbeanlagen darf 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Pro Parzelle sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu maximal 8 m über Straßenoberkante zulässig.

In Parzelle 1 sind innerhalb der Bauverbotszone gemäß planlicher Festsetzung I 15.8.1. ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 15 m über geplantem Gelände und einer Werbefläche von insgesamt maximal 14 m<sup>2</sup> sowie eine Bannerwerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über geplantem Gelände zulässig. Sonstige Werbepylone sind außerhalb der Anbauverbotszone gemäß planlicher Festsetzung I 15.8.1. zulässig. Es dürfen nicht mehr als 3 Symbole oder Logos mit einer maximalen Fläche von je 2 m<sup>2</sup> angebracht werden. Für Werbepylone gelten die oben genannten Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen.

### Flächenbefestigungen

Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Feuerwehzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen.

### Abgrabungen / Auffüllungen

Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,0 m, Geländeauffüllungen bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Böschungen sind nicht steiler als 1 : 2 herzustellen.

Stützmauern und Stützelemente sind bis zu einer sichtbaren Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände zulässig. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Betonmauern oder Beton-Fertigteilmauern.

### Wendeanlagen

den Die betrieblich notwendigen Wendeanlagen für Betriebs- und Lieferverkehr sind durch den Grundstückseigentümer auf dem eigenen Baugrundstück sicherzustellen.

### Beleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sowie die private betriebliche Beleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (LED-Beleuchtung) zu verwenden.

## **3.5. Niederschlagswasserbehandlung**

### Private Flächen:

Private Flächen: Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück über geeignete Anlagen zur Versickerung zu bringen oder zurückzuhalten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Ein Anschluss an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist für einen Notüberlauf zulässig.

Bei der Planung der Niederschlagswasserableitung sind die DVWG-Arbeitsblätter DWA-A 102/BWK-A 3, Teil 1 und Teil 2 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer sowie die ATV-DVWK-Arbeitsblätter A117 bzw. A138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sind für die Niederschlagswasserableitungen wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich.

### Öffentliche Flächen:

Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen anzuschließen und dem Vorfluter zuzuführen.

Bei der Planung der Niederschlagswasserableitung sind die DVWG-Arbeitsblätter DWA-A 102/BWK-A 3, Teil 1 und Teil 2 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer und die ATV-DVWK-Arbeitsblätter A117 bzw. A138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sind für die Niederschlagswasserableitungen wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich.

Der B 20 und der B 388 sowie deren Nebenanlagen (Gräben, Mulden, Einlaufschächte etc.) dürfen keine Hausabwässer oder Oberflächenwässer aus dem Gewerbegebiet zugeleitet werden.

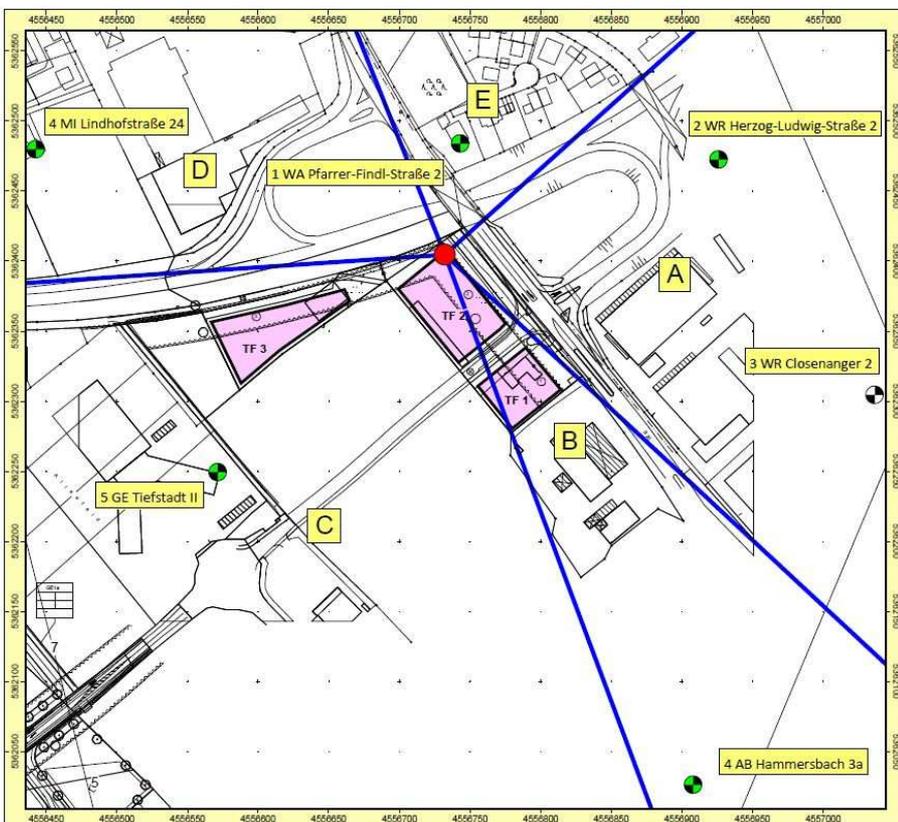
### 3.6. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar westlich der Bundesstraße B20 und südlich der Bundesstraße B 388. Im Hinblick auf die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch die Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr sowie aus den angrenzenden Gewerbeflächen hat die Stadt Eggenfelden eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen. Die schalltechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Elsa-Brandström-Straße 34, 93413 Cham, vom 20.03.2020 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Tiefstadt IV“ und liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als Anlage bei.

#### 3.6.1. Emissionskontingentierung

Es werden folgende Emissionskontingente LEK für das Plangebiet festgesetzt:  
 Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der festgesetzten Baugrenze abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06.00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 06.00 Uhr) überschreiten:

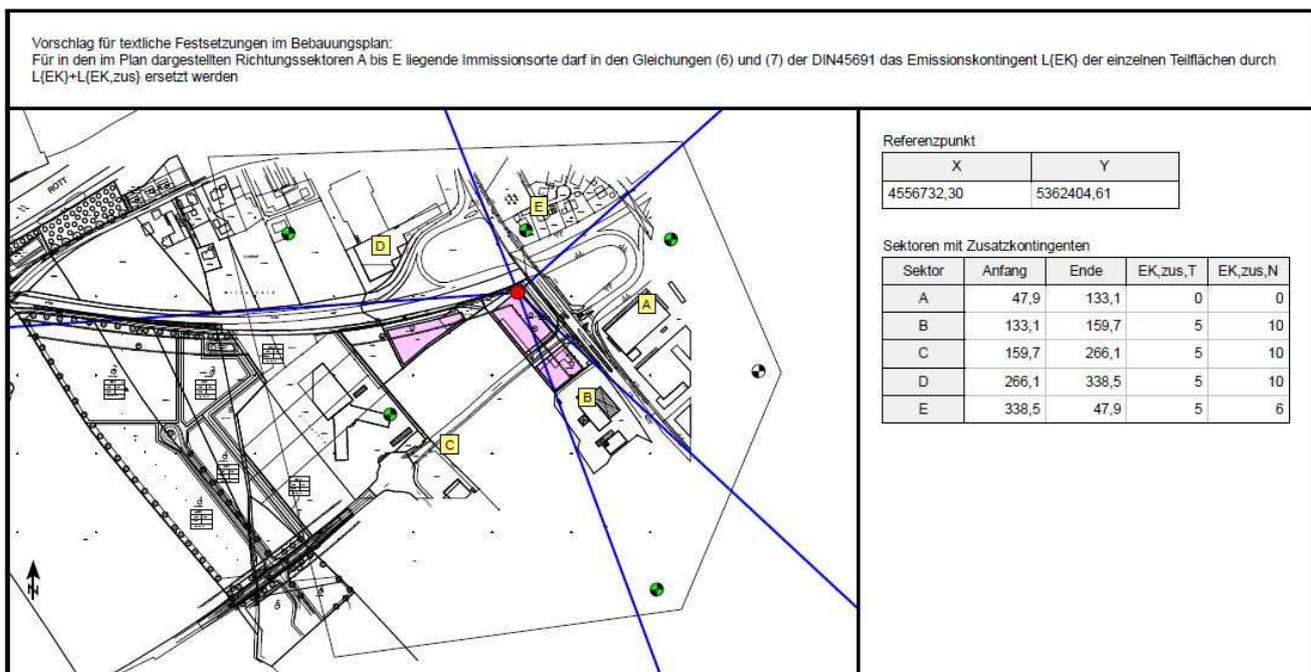
Lärmkontingente LEK		
Teilfläche	Tag	Nacht
TF 1	60	50
TF 2	60	48
TF 3	60	50



Für die in untenstehendem Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	5	10
C	5	10
D	5	10
E	5	6

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor LEK,i durch LEK,i,j zu ersetzen ist.



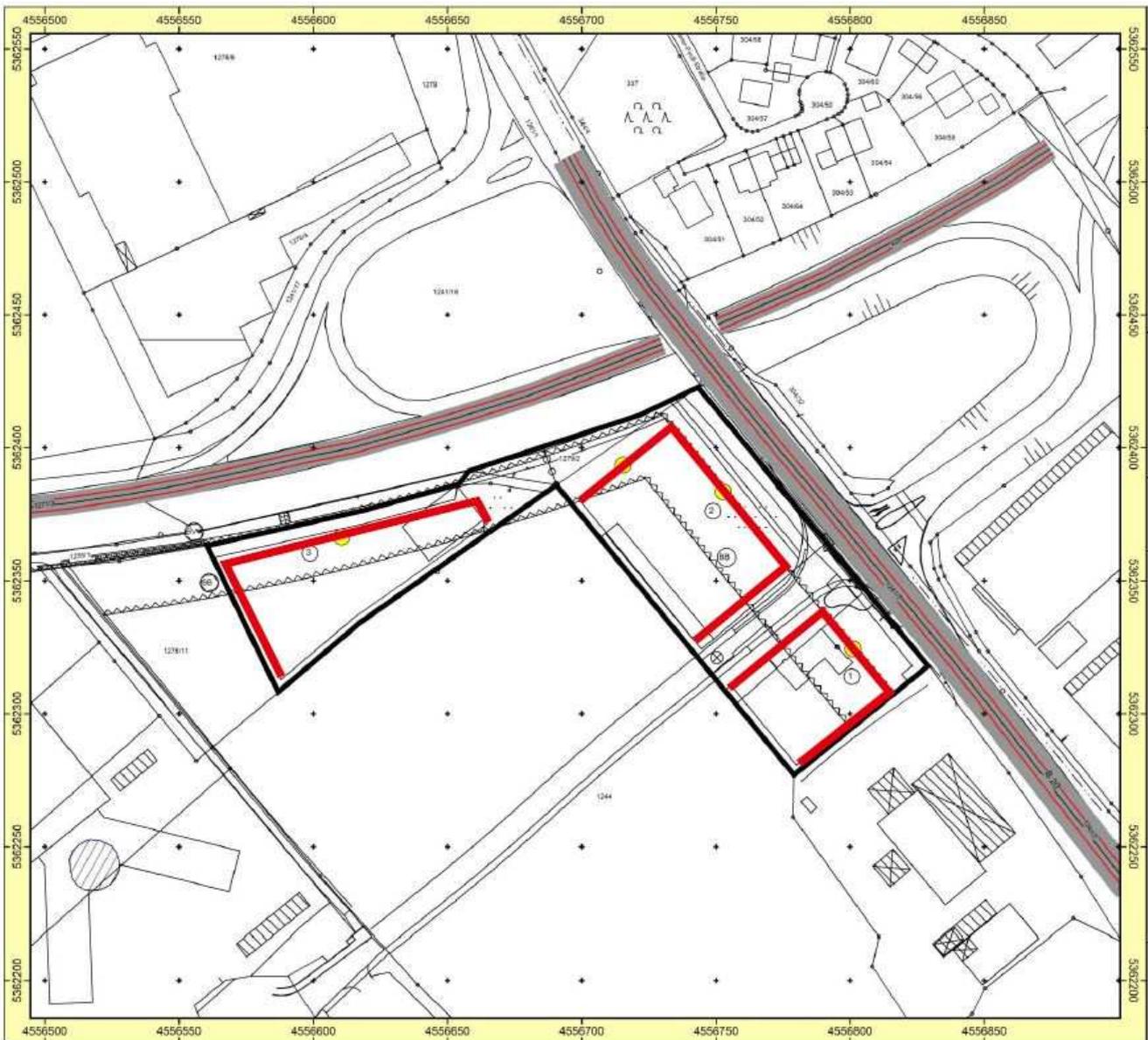
Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt Rottal-Inn abzuklären.

### 3.6.2. Verkehrslärm - Passiver Schallschutz

Die in nachstehendem Plan gekennzeichneten Expositionen von geplanten Betriebsräumen in den Teilflächen 1 bis 3 (TF 1 Nord, Ost und Süd; TF 2 Nord, Ost und Süd; TF 3 Nord, Ost und West) sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Sofern sich dahinter

schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w, res}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Aufenthalts- und Ruheräume erf. $R'_{w, ges}$	Bürräume u. ä. erf. $R'_{w, ges}$
V	40 dB	40 dB



Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassade.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Nutzräumen festgesetzt.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

Betriebsleiterwohnungen sind nicht zugelassen.

Neben der Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel sind die Gebäude, soweit betrieblich möglich, so anzuordnen, dass eine möglichst gute Abschirmung von Betriebshöfen, Toren, häufig genutzten Fahrwegen oder sonstigen Emissionsquellen zu den nahegelegenen Wohngebäuden gegeben ist.

### **3.6.3. Luftreinhaltung**

Im gesamten Planungsbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Einhaltung der Luft (TA Luft) sind zu beachten.

## **3.7. Baubeschränkungen**

### **3.7.1. Bauverbot B 388**

Entlang der Bundesstraße 388 besteht gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ein Bauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Dies gilt entsprechend für Park- und Lagerflächen, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### **3.7.1. Bauverbot B 20**

Entlang der Bundesstraße 20 besteht gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ein Bauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Dies gilt entsprechend Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Zulässig sind Werbeanlagen gemäß textlicher Festsetzung III 4.4.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom

äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

## 4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz

### 4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Gewerbeflächen erfolgt durch eine unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße B20 über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße. Im Zuge der verkehrstechnisch erforderlichen Neugestaltung des Knotenpunktes B20 / B 388 hat die Stadt Eggenfelden Verkehrsuntersuchungen durchführen lassen. Im Ergebnis wurde nach Prüfung aller Auswirkungen der Variante mit Errichtung von Lichtzeichenanlagen zur Regelung des überörtlichen Verkehrs sowie des Fuß- und Radverkehrs der Vorzug gegeben.

Die Verkehrsführung auf der B20 wird durch eine Umgestaltung mit Errichtung einer Linksabbiegespur in Richtung Stadtgebiet Eggenfelden ergänzt, so dass die geplante Erschließungsstraße des GE angebunden werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn und dem Staatlichen Bauamt Passau wurde zum Schutz des vorhandenen Großbaumbestandes an der B20 vor Eingriffen in den Wurzelbereich auf eine eigene Ausfädelspur verzichtet. Für die in das künftige GE "Tiefstadt IV" rechts abbiegenden Fahrzeuge wird lediglich eine kurze Aufweitung der Fahrbahn (Ausfahrtkeil) vorgesehen, die im Bereich des bestehenden Bankettes und Straßenbegleitgrüns baulich umgesetzt werden kann. Mit der vereinbarten Lösung können die verkehrstechnischen Anforderungen an den Knotenpunkt erfüllt werden.

Die Erschließungsstraße weist im Regelquerschnitt eine Straßenraumbreite von insgesamt 11,50 m auf. Davon entfallen auf die Straßenverkehrsfläche 6,50 m. Begleitend ist an der Südseite ein Mehrzweckstreifen mit 2,50 m Breite vorgesehen. Im Norden der Erschließungsstraße ist außerhalb der Grundstückszufahrt ein 2,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, in dem Baumpflanzungen zur Durchgrünung erfolgen. Im Bereich des Knotenpunktes Anbindung an die B20 sind aufgrund der erforderlichen Einmündungsradien und Verziehungen größere Straßenbreiten notwendig.

Die Verkehrserschließung der Parzelle 3 erfolgt über die Zufahrt und die privaten Flächen der Parzelle 2. Dies wird privatrechtlich geregelt.

Langfristig ist eine Weiterführung der Erschließungsstraße nach Westen bis zur bestehenden Erschließung am Kreisverkehr der Kreisstraße PAN 56 vorgesehen.

Bis in eine Tiefe von ca. 50 m gerechnet von befestigten Fahrbahnrand der B20 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig (Planliche Festsetzung I 6.2). Dadurch sollen Verkehrsbehinderungen durch einen möglichen Rückstau im Einmündungsbereich ausgeschlossen werden.

### 4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über die Wasserversorgungsanlagen und das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Eggenfelden. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich des Feldweges im Nordwesten der Flurnummer 1278/11.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt über eine Löschwasserzisterne nordöstlich des Kreisverkehrs der PAN 56 mit einem Volumen von 250 m<sup>3</sup>.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser aus den Gewerbeflächen kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 im Feldweg südlich der B 388 angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich des Feldweges im Nordwesten der Flurnummer 1278/11. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Eggenfelden zugeführt und dort behandelt.

Das **Niederschlagswasser** aus Dachflächen und befestigten Flächen wird, soweit es nicht über unversiegelte Grünflächen und wasserdurchlässige Beläge zum Teil versickert werden kann, in öffentliche Entwässerungseinrichtungen abgeleitet. Erforderliche Anlagen zur Rückhaltung und Vorreinigung des Niederschlagswassers sind auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Eine Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal besteht im Bereich des Feldweges im Nordwesten der Flurnummer 1278/11. Von dort erfolgt die Ableitung in den bestehenden Regenwasserkanal DN 800, der das Wasser nach Westen in die Rott als Vorfluter ableitet.

Die **Stromversorgung** kann durch eine Anbindung an das Mittelspannungsnetz der Bayernwerk AG erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich des Feldweges im Nordwesten der Flurnummer 1278/11. Zur Erschließung der Gewerbeflächen die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Dies ist im Norden der Parzelle 1 vorgesehen.

Eine **Gasversorgung** des Gebietes ist durch die Anbindung an das Leitungsnetz der Erdgas Südbayern (ESB) möglich. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich des Feldweges im Nordwesten der Flurnummer 1278/11.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Abfallwirtschaft Isar-Inn mit Sitz in Eggenfelden.

### 4.3. Leitungsrechte

Ausgehend von der Flurnummer 1255/1 im Norden ist die Erschließung der Parzellen 1 bis 3 durch eine Leitungstrasse entlang der Nordseite und entlang der Ostseite sicherzustellen. In einem Leitungskorridor von mindestens 5 m Breite bis zur Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße sind die Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation, Abwasser, Niederschlagswasser und Gas zu belasten.

## 5. Grünordnung

### 5.1. Grünordnerisches Konzept

Das Gewerbegebiet soll an den relevanten Außengrenzen der Parzellen durch eine angemessene Begrünung landschaftlich eingebunden werden. Auch eine innere Durchgrünung im Bereich der Erschließungsstraßen soll zu einer Gliederung des Gebietes beitragen. Daher werden Pflanzgebote für Bäume auf öffentlichen Grünflächen der Erschließungsstraße innerhalb des Grünstreifens sowie auf den privaten Bauparzellen festgesetzt entlang der B 388 im Norden und der B20 im Südosten festgesetzt.

Der Großbaumbestand an der B20 soll in größtmöglichem Umfang erhalten bleiben, soweit die Gehölze nicht aufgrund der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsanlagen gerodet werden müssen. Auf der Grundlage der Erfordernisse der Plankonzeption ist eine Erhaltung des Baumbestandes im Nordosten möglich. Hier ist ein Abschnitt mit ca. 70 m Länge und 9 m Breite als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt.

Im Südosteck der Parzelle 1 ist die dortige Eiche als zu erhaltend festgesetzt und der Wurzelbereich durch die Festsetzung privater Grünflächen von Bebauung freigehalten.

Zum Schutz des Wurzelbereiches des Großbaumbestandes vor Beeinträchtigungen und Schäden werden Auflagen zum Wurzelschutz festgesetzt.

## 5.2. Pflanzgebote / Baumschutz

### 5.2.1. Baumpflanzungen

Baumpflanzungen: Pro Planzeichen gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.1 ist ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

#### Liste 1 Artenauswahl Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen sowie von jeglichen Leitungen freizuhalten.

Der Standort der Bäume kann im Bereich von Zufahrten und Sparten um bis zu 5 m verschoben werden.

### 5.2.2. Strauchpflanzungen

Entlang nachfolgender Parzellengrenzen ist auf mindestens 60 % der Grenzlänge eine zweireihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten (Schutzabstände bei Leitungen beachten):

Parzelle 3 Nordseite zur B 388.

Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Pflanzabstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

### Liste 2 Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

### **5.2.3. Zeitpunkt der Pflanzungen**

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist in der auf die Baufertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist in der auf die Baufertigstellung (Nutzungsaufnahme der Gebäude) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### **5.2.4. Maßnahmen zum Wurzelschutz**

Zum Schutz des Wurzelbereiches des zu erhaltenen Großbaumbestandes sind Flächen mit Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgesetzt (Planliche Festsetzung I 13.3).

Es sind nachfolgende Maßnahmen zu beachten:

#### Eingriffsminimierende Maßnahme 1 (EGM1):

Innerhalb der nach Planzeichen 13.3 festgesetzten Flächen ist ausschließlich die Errichtung von Stellplätzen zulässig. Der erforderliche Tragschichtaufbau ist wurzelverträglich gemäß RAS LP aufzubauen. Dazu ist ein erhöhtes Geländeniveau herzustellen.

#### Eingriffsminimierende Maßnahme 2 (EGM2):

Innerhalb der Flächen sind notwendige Leitungen für Ver- und Entsorgung durch Spülbohrung zu verlegen. Verlegetiefe > 1 m. Bei Sparten, die nicht durch Spülbohrung verlegt werden können, ist die Verlegung in offene Bauweise ausschließlich innerhalb eines 4 m breiten Korridors, gerechnet ab der westlichen Grenze der Bauverbotszone, zulässig. Zur fachgerechten Versorgung der zu kappenden Wurzeln ist bei offener Bauweise ein Wurzelvorhang gem. DIN 18920 in der BV Zone einzubauen.

#### Eingriffsminimierende Maßnahme 3 (EGM3):

Der Wurzelbereich ist während der Abbruch- und Bauarbeiten durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (z. B. fester Bauzaun) vor Beeinträchtigungen und Bodenverdichtungen zu schützen. Unzulässig sind das Befahren mit Baufahrzeugen sowie jegliche Lagerung von Baustelleneinrichtungen, Maschinen, Baustoffen, Schüttgütern oder ähnlichem.

### **5.2.5. Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Auf öffentlichen Flächen ist der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Spritzmitteln unzulässig.

Insektenfreundliche Begrünung: Lose Stein-/Materialschüttungen (sog. "Schottergärten") und Kunststoffvliesabdeckungen sind unzulässig. Artikel 7 Absatz 1 der Bayerischen Bauordnung (nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke) ist zu beachten.

### 5.3. Freiflächengestaltungsplan

Für jede Grundstücksparzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen. Er muss mindestens eine Darstellung im Maßstab 1 : 200 / 1: 250 mit Beschreibung enthalten über

- Lage, Art und Dimensionierung von Entwässerungseinrichtungen.
- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulicher Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern.
- Vegetationsflächen.
- Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artnamen, Anzahl und Pflanzqualität.
- Geländenniveau, Abgrabungen, Aufschüttungen.

### 5.4. Kompensation

Der erforderliche Kompensationsbedarf umfasst gemäß den Berechnungen in Punkt 1.6 des Umweltberichtes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Tiefstadt IV“ eine Gesamtfläche von 8.769,60 m<sup>2</sup>. Die Kompensation wird auf zwei Teilflächen erbracht.

#### 5.4.1 Kompensationsfläche 1 Mertsee-West

Die Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft erfolgt auf der Flurnummer 435/2 (Tfl), Gmk. Eggenfelden, Stadt Eggenfelden auf einer anteiligen Grundstücksfläche von 3.291 m<sup>2</sup>. Lage und Umfang sowie Maßnahmen sind in Anlage 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Tiefstadt IV" im Maßstab 1: 1.000 dargestellt. Der Anerkennungswert beträgt 2.025 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.2 Kompensationsfläche 2 Niedertrennbach

Die Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft erfolgt auf der Flurnummer 1718 (Tfl), Gmk. Kollberg, Gemeinde Gangkofen auf einer anteiligen Grundstücksfläche von 7.617 m<sup>2</sup>. Lage und Umfang sowie Maßnahmen sind in Anlage 4 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Tiefstadt IV" im Maßstab 1: 1.000 dargestellt. Der Anerkennungswert beträgt 6.880,30 m<sup>2</sup>.

### 5.5. Artenschutz

#### 5.5.1 Gehölzrodungen / -pflege

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Baumfällungen oder Gehölzrodungen außerhalb dieser Zeit werden nur durchgeführt, wenn von fachkundiger Seite das Fehlen von aktuellen Niststätten oder Fledermausquartieren an den betroffenen Gehölzen unmittelbar vor der Fällung festgestellt wird. Sämtliche Pflegemaßnahmen am zu erhaltenen Baumbestand sind vor der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn abzustimmen.

### 5.5.1 CEF-Maßnahmen Artengruppe Vögel und Fledermäuse:

#### Maßnahme C1 – Sicherung von Altbäumen:

Für die bisher gefälltten Bäume werden 15 Bäume in einem nahegelegenen Gehölz so gesichert, dass diese ihr natürliches Alter erreichen können und auch nachdem Absterben noch als Biotopbäume bis zur Zersetzung an Ort und Stelle verbleiben.

Hierfür wurden in einem Waldgebiet ca. 1 km östlich des Eingriffsortes 15 geeignete Großbäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgewählt und deren Erhalt vertraglich dauerhaft gesichert. Die Standorte der Bäume sind mit Koordinaten erfasst.

#### Liste der gesicherten Altbäume:

##### **Kriterien:**

- Baumart: Laubbäume, Tanne, Kiefer (außer bei Horst- und Höhlenbäumen)
- Biotopbaum laut Inventuranweisung der LWF (siehe Vollzugshinweise Nr. 3.4)

BF	Faulstellen- und Konsolenbäume
BK	Bäume mit besonders viel Kronentotholz
BM	Mulmhöhlenbäume
BH	Höhlenbäume
BSP	Bäume mit Spaltenquartier
BHO	Horstbäume
BU	Uraltbäume ("Methusalerna")
BE	Epiphytenbäume
BS	Bizarre Bäume, landschaftsprägende Solitäräume

Sys. Nr.	Baum Nr.	Baumart	BHD / d <sub>max</sub> (cm)	Typ	Hoch-Koordinate	Rechts-Koordinate
1	537	Eiche	68	BM	5362006,500	4557875,570
2	538	Eiche	135	BU	5362004,350	4557914,380
3	539	Eiche	140	BU	5362018,590	4557967,870
4	550	Eiche	110	BU	5362028,310	4557995,730
5	551	Buche	69	BM	5362032,620	4558002,190
6	552	Eiche	165	BU	5362030,280	4558012,210
7	553	Buche	90	BF	5362046,920	4558020,580
8	554	Buche	83	BSP	5362049,450	4558029,210
9	556	Buche	90	BM	5362041,740	4558047,090
10	557	Hainbuche	49	BM	5362032,600	4558044,340
11	558	Buche	83	TS	5362021,120	4558046,550
12	559	Buche	70	BM	5362033,200	4558053,740
13	602	Buche	92	BH	5362017,340	4558045,010
14	560	Buche	108	BU	5362036,530	4558057,640
15	561	Buche	77	BM	5362042,990	4558052,890



Eingriffsort und nahe gelegenes Sicherungsgebiet der Großbäume.

Quelle:  
BayernAtlas, 03/2021

Mit der Maßnahme kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3. i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel vermieden werden.

#### Maßnahme C2 – Entwicklung Extensivwiese mit Hecke:

Eine Teilfläche der Flurnummer 1718, Gemarkung Kollbach, Gemeinde Gangkofen wird in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Im südlichen Randbereich der Teilfläche wird eine dreireihige insgesamt etwa 50 m lange Niederhecke aus Schlehen und Hundsrosen gepflanzt. Lage, Umfang und Maßnahmen sind in Anlage 4 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Sollte in dem Bereich in ferner Zukunft ein Kiesabbau stattfinden, kann die Extensivwiese und Heckenpflanzung nach Rücksprache mit der UNB Rottal-Inn umgesiedelt werden. Die näheren Regelungen sind nach der zum Zeitpunkt einer Verlegung geltenden Rechtslage zu treffen.

Mit der Maßnahme kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3. i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Artengruppe Vögel vermieden werden.

## **6. HINWEISE**

### **6.1. Bebauung**

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rottal-Inn einzuholen.

Der Bau von Regenwasserzisternen zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wünschenswert. Das aufgefangene Regenwasser darf nur zur Toilettenspülung und Bewässerung benutzt werden.

Abwasserbeseitigung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Eigentümer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Der Abfluss von wild abfließendem Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

## **6.2. Grünordnung**

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Meldung der Kompensationsmaßnahmen an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz für eine Erfassung im Ökoflächenkataster vorzunehmen.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

Bepflanzungen haben die einschlägigen Schutzabstände zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Ist die im Einzelfall nicht möglich, so sind in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.

Für Gebäude mit Flachdächern wird eine Begrünung mit extensiver Dachbegrünung empfohlen. Bei langen Gebäudekörpern wird eine Begrünung der Fassade empfohlen.

Es wird empfohlen, private Grünflächen als artenreiche Blumenwiesen mit autochthonem Saatgut anzulegen. Des Weiteren sollen auf privaten Grünflächen keine chemischen Spitzmittel eingesetzt werden.

## **6.3. Denkmalpflege**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

## **6.4. Stromversorgung**

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Erdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## 6.5. Hinweise des Straßenbaulastträgers der B 388

Zur B 388 dürfen keine Zufahrten oder Zugänge angelegt werden.

## 6.6. Hinweise zum Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber entschädigungslos zu dulden sind.

## 6.7. Hinweise zur Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt im Rahmen des Grundschutzes durch die Stadt Eggenfelden. Die Bereitstellung eines ggf. darüberhinausgehenden Löschwasserbedarfs liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

## 7. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## 8. Unterlagenverzeichnis

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Tiefstadt IV“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

### Pläne:

Lageplan B 1.0 -	Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen	M 1 : 1.000
Lageplan B 1.1 -	Anlage 1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Flächennutzung Bestand	M 1 : 2.000
Lageplan B 1.2 -	Anlage 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Eingriffsflächen	M 1 : 2.000
Lageplan B 1.3 -	Anlage 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Kompensationsfläche 1 Mertsee-West	M 1 : 1.000
Lageplan B 1.4 -	Anlage 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Kompensationsfläche 2 Niedertrennbach	M 1 : 1.000

### Texte:

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Tiefstadt IV“, Seiten 1- 27.

Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Tiefstadt IV“, Seiten 1-22.

### Fachgutachten:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE „Tiefstadt IV“ Stadt Eggenfelden, Büro GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, 93413 Cham, 20.03.2020, Seiten 1-41.

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),  
Bebauungsplan GE Tiefstadt 4 der Stadt Eggenfelden, Dr. Richard Schlemmer, 93059,  
Regensburg, 12.03.2021, Seiten 1-27.

Eggenfelden GE Tiefstadt IV, Wurzelsichtschachtung Baumbestand auf der Fl.-Nr. 1241  
entlang der Ostgrenze, Protokoll vom 30.03.2020, Baumpflege Bellemann, 84556 Kastl, Seiten  
1-6.