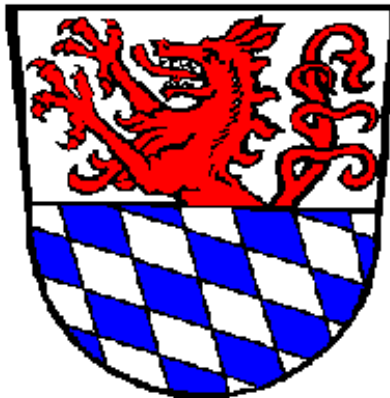


Stadt Eggenfelden



Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter Grünordnungsplanung und Umweltbericht

„Mitterhof III“

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom
21.10.2025

Felicitas Kurmis, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
und
Franziska Mühlstraßer, B.-Eng. Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 34609

COPLAN AG
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

Tel. +49 8721 705-0
Fax +49 8721 705-105

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“



Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG	7
1.1	Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	7
1.2	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	7
1.2.2	Regionalplan Landshut (Planungsregion 13).....	7
1.2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	8
1.2.4	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung	9
1.3	Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	9
1.3.1	Lage	9
1.3.2	Verkehrliche Anbindung des Standorts	10
1.3.3	Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie	10
1.3.4	Bestehende Nutzung	10
1.4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	10
1.4.1	Ziel und Zweck der Planung	10
1.4.2	Flächenübersicht	11
1.5	Städtebauliches Konzept.....	11
1.6	Erschließungskonzept	12
1.7	Versorgungskonzept.....	12
1.7.1	Elektrische Energieversorgung	12
1.7.2	Erdgasversorgung	12
1.7.3	Fernmeldenetz	12
1.7.4	Fernwärmenetz	12
1.7.5	Löschwasserversorgung	12
1.7.6	Regenerative Energien	12
1.7.7	Wasserversorgung.....	12
1.8	Entsorgungskonzept.....	12
1.8.1	Abfallbeseitigung	12
1.8.2	Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung	13
1.9	Gutachten und Untersuchungen.....	13

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“

1.9.1	Altlasten/Boden	13
1.9.2	Denkmalschutz	14
1.9.3	Immissions- und Emissionsschutz	14
1.9.4	Wasserwirtschaftliche Belange	14
1.9.5	Artenschutzrechtliche Belange	15
1.9.6	Baumpflanzungen entlang von Verkehrswegen	15
1.10	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	16
1.10.1	Zu Art der baulichen Nutzung.....	16
1.10.2	Zu Maß der baulichen Nutzung.....	16
1.10.3	Zu Bauweise	16
1.10.4	Zu Überbaubare Grundstücksfläche.....	16
1.10.5	Zu Baumpflanzungen entlang von Verkehrsflächen	16
1.10.6	Zu Verkehrsflächen.....	17
1.10.7	Begründung zur integrierten Grünordnung	17
1.10.8	Begründung zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
1.10.9	Zu Festsetzungen zur Lärmkontingentierung gem. Gutachten vom 03.06.2025.....	19
1.11	Begründung zu Örtliche Bauvorschriften	19
1.11.1	Zu Geländemodellierung, Aufschüttungen und Abgrabungen	19
1.11.2	Zu Dachgestaltung	19
1.11.3	Zu Fassadengestaltung	20
1.11.4	Zu Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen	20
1.11.5	Zu Werbeanlagen	20
1.11.6	Zu Leitungen.....	20
1.11.7	Zu Luftfahrt	20
1.12	Begründung zu den Hinweisen.....	21
1.12.1	Zu Schutzgut Kultur- und Sachgüter – Denkmalschutzhinweise	21
1.12.2	Zu Landwirtschaftliche Nutzung	21
1.12.3	Zu Immissions- und Emissionsschutz.....	21
1.12.4	Zu Flächen- und Bodenschutzmaßnahmen	21
1.12.5	Zu Artenschutz	21
1.12.6	Zu Wasserwirtschaft	22
1.12.7	Zu Beleuchtung	22
1.12.8	Zu Brandschutz	22
1.12.9	Zu Ergänzende Hinweise	22
1.13	Umweltbelange nach § 1a BauGB.....	22
1.13.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB	22

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“



1.13.2	Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB	22
1.13.3	Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB	23
1.13.4	Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB	23
1.14	Zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB	23
1.14.1	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	23
1.14.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	23
1.14.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	23
1.14.4	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	23
1.14.5	Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	23
1.14.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	23
1.14.7	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	23
1.14.8	Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	26
1.14.9	Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	27
1.14.10	Verteidigung und Zivilschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	27
1.14.11	Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) 2010 nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	27
1.14.12	Hochwasserschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	27
1.14.13	Flüchtlinge und ihre Unterbringung nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	27
1.15	Bodenordnung	27
1.16	Auswirkungen des Bebauungsplanes	27
2	UMWELTBERICHT	29
2.1	Einleitung	29
2.2	Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	29
2.3	Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung	30
2.4	Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung	30
2.4.1	Übersicht der Belange des Umweltschutzes	30
2.4.2	Aufgabe des Umweltberichts	31
2.4.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan	32
2.4.4	Untersuchungsraum	32

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“



2.5	Darstellung in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	33
2.5.1	Relevante Fachgesetze.....	33
2.5.2	Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente	33
2.6	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
2.6.1	Boden, Geologie und Altlasten.....	36
2.6.2	Fläche	38
2.6.3	Kultur- und Sachgüter	39
2.6.4	Landschaft	39
2.6.5	Luft und Klima	40
2.6.6	Mensch und Erholung	41
2.6.7	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	41
2.6.8	Wasser.....	44
2.6.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	45
2.6.10	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	46
2.7	Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung	47
2.7.1	Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima.....	47
2.7.2	Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch	47
2.7.3	Summenwirkungen bei Durchführung der Planung.....	47
2.8	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB (Kumulierung)	47
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	47
2.10	Prognose bei Durchführung der Planung	48
2.11	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	48
2.11.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	48
2.11.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	50
2.11.3	Ausgleich	55
2.12	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	66

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“



2.13	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	67
2.14	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	67
2.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung	68
3	LITERATURVERZEICHNIS	72

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022	7
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.09.2007	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem BayernAtlas – Webkarte; aufgerufen am 17.06.2025.....	8
Abbildung 4: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan vor der 81. Änderung, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt	9
Abbildung 5: Auszug aus der Webkarte, BayernAtlas, Stand 2025	10
Abbildung 6: Darstellung des Bebauungsplans "Mitterhof III"	29
Abbildung 7 Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022	34
Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.09.2007	34
Abbildung 9: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan vor der 81. Änderung, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt	35
Abbildung 10: Darstellung des Bebauungsplans "Mitterhof III"	35
Abbildung 11: Schematische Darstellung der Biotop-Nutzungs-Typen nach neuem Leitfaden	51
Abbildung 12: Ausschnitt aus Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mitterhof III", Darstellung externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1402 (T) und 1405/3	55
Abbildung 13: Skizze Waldrand mit Waldsaum mit BNT W12, W13 und K132	56
Abbildung 14: Schematische Darstellung der Rotationsmahd	59
Abbildung 15: schematische Darstellung Hochstaudenflur	61
Abbildung 16: Skizze Steinschüttung	64
Abbildung 17: Skizze Element – Holzhaufen/Wurzelstöcke.....	65

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung	11
Tabelle 2: Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes	30
Tabelle 3: Zusammenfassung der übergeordneten Planungsinstrumente	34
Tabelle 4: im Landkreis vorkommende Fledermausarten mit ihrem Schutzstatus	42
Tabelle 5: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarf.....	52
Tabelle 6: Flächenaufteilung und Ausgleichsumfang.....	53
Tabelle 7: Artenliste für einen Waldrand	56
Tabelle 8: Artenliste für einen Waldsaum.....	58
Tabelle 9: Pflanzenspektrum der nassen Hochstaudenflur.....	60
Tabelle 10: Artenspektrum der Flachland-Mähwiese.....	62
Tabelle 11: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung	70



1 BEGRÜNDUNG

1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Eggenfelden beabsichtigt die Entwicklung einer Gewerbegebietserweiterung im Bereich des Gewerbegebiets Mitterhof. Für die Schaffung von Baurecht ist eine Umwidmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig.

Für die Umsetzung dieser Planung wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt sowie der derzeit gültige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

1.2 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 wird die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum in einem überwiegend allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf geführt. Diese Einstufung dient als Grundlage für die Weiterentwicklung und Stärkung der Stadt als Wirtschaftsstandort.

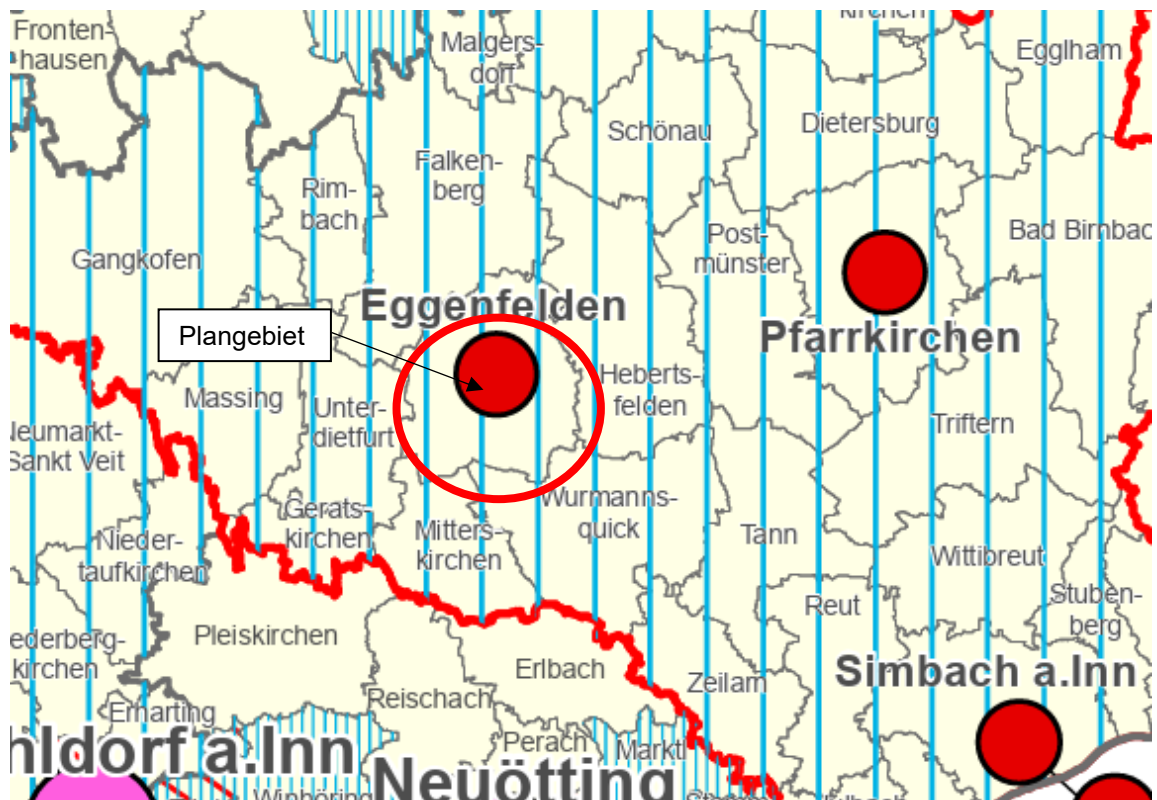


Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022

1.2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)

Im Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut wird die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet. Auf der Entwicklungsachse zwischen Landau an der Isar, Simbach am Inn und Pfarrkirchen gelegen, kommt der Stadt eine hohe Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Region zu.

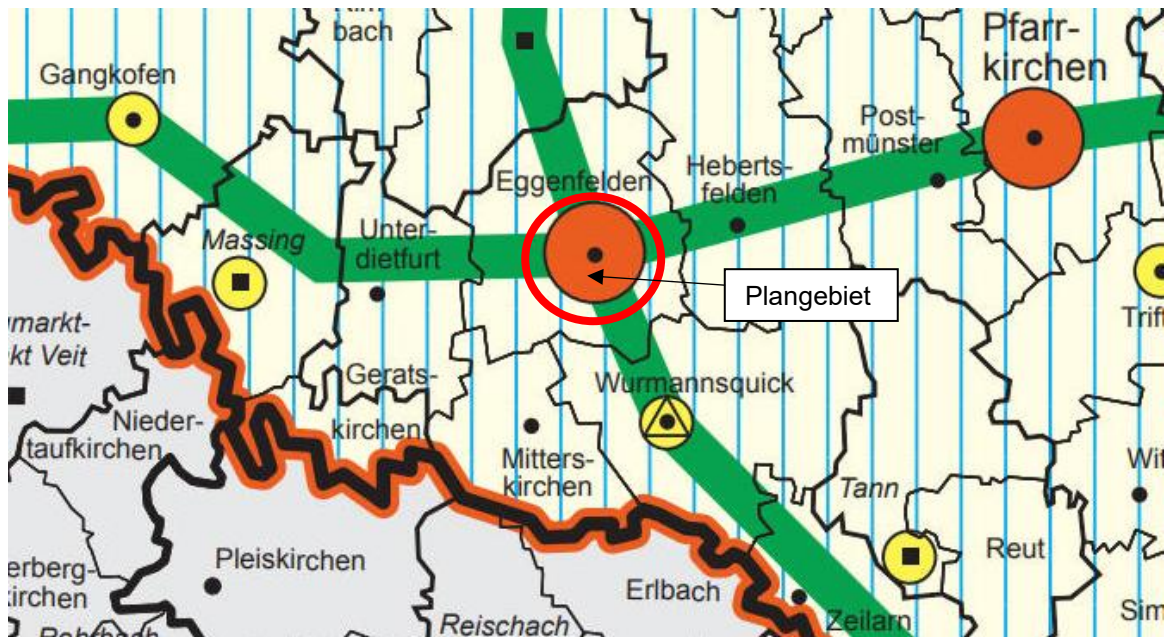


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.09.2007

Hinsichtlich der Verkehrsanbindung liegt das Planungsgebiet südlich der Bundesstraße B 388 (Verlauf von West nach Ost) mit direkter Anbindung an die Bundesstraßen B 20 und B 588 (östliche Richtung).



Abbildung 3:Ausschnitt aus dem BayernAtlas – Webkarte; aufgerufen am 17.06.2025

Es sind keine Schutzgebiete in der Nähe, die eine weitere Betrachtung erfordern.

1.2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eggenfelden ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche mit Bestandsgebäuden gekennzeichnet. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan mit der 81. Änderung angepasst.

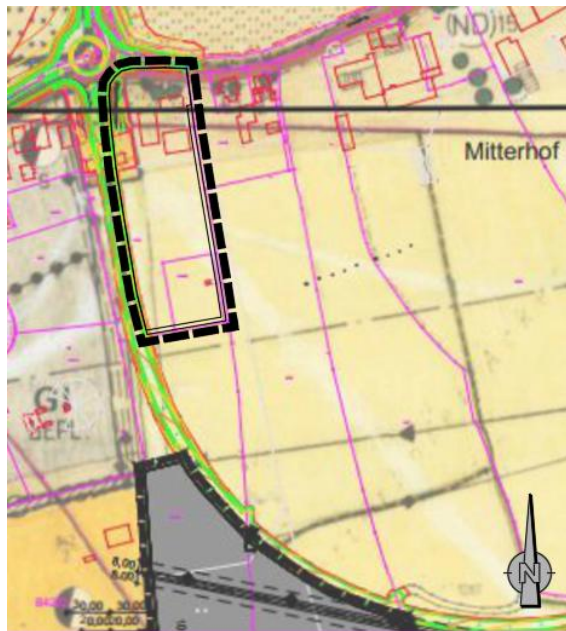


Abbildung 4: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan vor der 81. Änderung, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt

1.2.4 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Derzeit liegt für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

1.3 Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

1.3.1 Lage

Der Geltungsbereich liegt im Süd-Westen der Stadt Eggenfelden.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,04 ha. Das Plangebiet liegt in etwa auf einer Höhe von ca. 409 m über Normalhöhennull im Deutschenaupthöhenetz 2016 (m ü. NHN im DHHN).

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter Grünordnungsplanung „Mitterhof III“

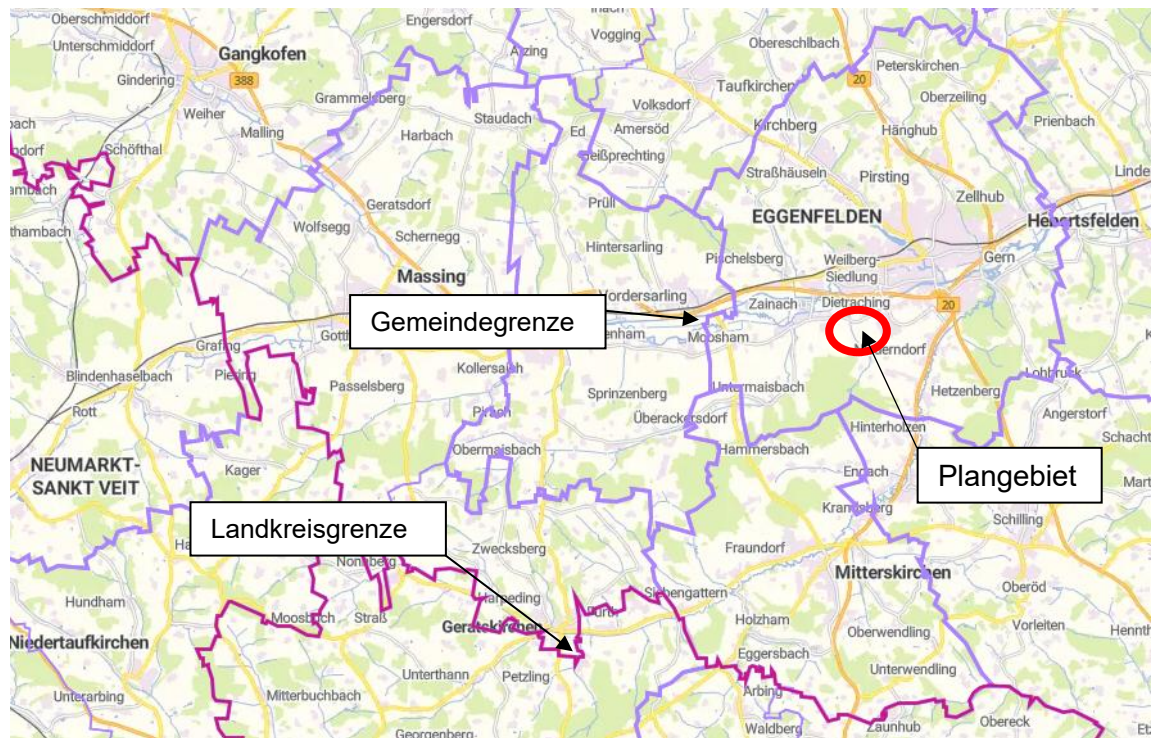


Abbildung 5: Auszug aus der Webkarte, BayernAtlas, Stand 2025

1.3.2 Verkehrliche Anbindung des Standorts

Durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur in unmittelbarer Lage an die Lindhofstraße und der sehr kurzen Anbindung entweder an die Bundesstraße B388 oder über die Gemeindeverbindungsstraße an die B20 ist ein Ableiten des überregionalen Verkehrs sichergestellt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann demnach direkt auf die Bundes- und Kreisstraßen geleitet werden.

1.3.3 Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie

Naturräumlich befindet man sich hierbei nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie der Naturraum-Einheit „Isar-Inn-Hügelland“ nach Meynen/Schmithüsen et. al.

Dementsprechend hügelig ist die Topografie und weist über das Plangebiet eine Höhendifferenz von ca. vier Metern auf.

1.3.4 Bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Ackerfläche und einem landwirtschaftlichen Anwesen. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Westen und Süden wird der Geltungsbereich von der Gemeindeverbindungsstraße eingefasst.

1.4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1.4.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Stadt Eggenfelden beabsichtigt, ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO auszuweisen. Dabei kommt die Stadt der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen nach.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes soll eine ressourcenschonende, zeitgemäße Entwicklung des wachsenden Gewerbestandortes sein, das in der Stadt Eggenfelden, Gemarkung Hammersbach ausgewiesen wird.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben zum Erscheinungsbild, zur Aufenthaltsqualität und zum Gebäude- und Flächenmanagement festgesetzt (Art und Maß der baulichen Nutzung, Grünflächen und Bepflanzungen).

Mit dem Gesamtkonzept kommt die Stadt Eggenfelden dem Bedarf an Gewerbeflächen entgegen. Ergänzt werden diese Strukturen durch eine entsprechende Grünordnung.

1.4.2 Flächenübersicht

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,0 ha mit den Flurstücken 1265, 1265/3 und 1265/9 Gemarkung Hammersbach, Stadt Eggenfelden.

Tabelle 1: Flächenaufteilung

<u>Nutzung</u>	<u>Flächenanteil in m²</u>	=	<u>Flächenanteil in %</u>
Gewerbegebiet	8.484	=	82,0
Private Grünfläche	1.713	=	16,5
Private Straßenverkehrsfläche	159	=	1,5
Geltungsbereich gesamt	10.356	=	100,0

1.5 Städtebauliches Konzept

Für die Stadt Eggenfelden liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010 vor. Dieses Konzept definiert zentrale Versorgungsbereiche, in denen innenstadtrelevanter Einzelhandel gezielt gefördert werden soll, um die Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt zu stärken und eine lebenswerte Stadtstruktur zu sichern.

Der Entwicklungsstandort Mitterhof wurde im Rahmen dieses Konzepts nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen, sondern vielmehr als Bereich für gewerbliche Nutzungen definiert. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Mitterhof III steht somit im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt und unterstützt die funktionale Gliederung des Stadtgebiets.

Die gewerbliche Entwicklung in Mitterhof verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Durch die Konzentration innenstadtrelevanter Sortimente im Zentrum wird die Innenstadt als Einkaufs- und Aufenthaltsort gestärkt.
- Die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen außerhalb der Innenstadt verhindert Konkurrenzsituationen und unterstützt eine ausgewogene Stadtentwicklung.
- Mitterhof bietet Raum für Betriebe und Dienstleistungen, die nicht auf zentrale Lagen angewiesen sind, und ermöglicht eine bedarfsgerechte Entwicklung.
- Die Lage und Anbindung des Gebiets ermöglichen eine effiziente Verkehrslenkung und eine sinnvolle Nutzung bestehender Infrastruktur.

1.6 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine Zufahrt über die im Norden angrenzende Lindhofstraße. Die weitere Erschließung innerhalb des Sondergebiets wird auf Bauantragsebene behandelt.

1.7 Versorgungskonzept

1.7.1 Elektrische Energieversorgung

Von Norden wird der Geltungsbereich durch unterirdische Niederspannungsleitungen erschlossen. Diese Leitungen können im Rahmen der Erschließung weitergeführt werden.

1.7.2 Erdgasversorgung

Eine Erschließung mit Erdgas ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht geplant.

1.7.3 Fernmeldenetz

Im Zuge der bereits bestehenden Erschließung gibt es bereits Leitungen der Telekom AG, die in den Geltungsbereich führen. In Zuge der neuen Erschließung können die erforderlichen Versorgungskabel unterirdisch weitergeführt werden.

1.7.4 Fernwärmenetz

Eine Erschließung durch Fernwärme ist derzeit nicht geplant.

1.7.5 Löschwasserversorgung

Die grundlegende Versorgung mit Löschwasser ist Aufgabe der Stadt. Ein darüberhinausgehender Bedarf muss durch den Grundstückseigentümer gedeckt werden.

1.7.6 Regenerative Energien

Die energetische Nutzung von regenerativen Energiequellen sollte auch hinsichtlich der Förderung bei der individuellen Planung in Betracht gezogen werden. Zur möglichen Nutzung von Grundwasser und Erdwärme können keine generell gültigen Aussagen getroffen werden. Erkundungen des Untergrundes werden den Eigentümern überlassen.

Im Bedarfsfall ist eine grundstücksbezogene Einzelfallanfrage beim Wasserwirtschaftsamt zu stellen. Die entsprechenden Vorhaben bedürfen der vorherigen Bohranzeige. Die zuständige Rechtsbehörde ist das Landratsamt Rottal-Inn.

1.7.7 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird bereits über eine bestehende Wasserleitung von nördlicher Seite über Mitterhof bzw. Lindhofstraße erschlossen. Diese kann im Zuge der Erschließung weitergeführt werden.

1.8 Entsorgungskonzept

1.8.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung des Haushaltsmülls erfolgt durch den AWV Isar-Inn.

Die festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen (siehe Vorgaben des Landkreises Rottal-Inn zur zentralen Müllabfuhr).

Eventuell anfallender gewerblicher Sondermüll ist getrennt nach Fraktionen zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen.

1.8.2 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung

Die anfallenden Abwässer sind der kommunalen Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die anfallenden Abwässer nicht chemisch verunreinigt sind.

Lt. BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Stadt sicherzustellen.

Ziel ist es, die Schmutzwasser-Kanalisation zu entlasten und das saubere Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort dem Grundwasser schadlos zuzuführen. Die Bezeichnung „sauber“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Niederschlagswasser nicht mit grundwasserschädlichen Substanzen belastet sein darf.

Inwieweit das vorgenannte Ziel verwirklicht werden kann, hängt im Wesentlichen von den örtlichen Gegebenheiten des Kanalnetzes und den Baugrund-Bodenverhältnissen ab.

Nach Recherche auf Flächennutzungsplanebene fließt das Regenwasser Richtung Norden hin ab, bzw. versickert auf den Acker-/Grünlandflächen. Da laut *UmweltAtlas* jedoch von nicht versickerungsfähigem Boden (zumindest in Teilbereichen) ausgegangen werden muss, eine Versickerung von Niederschlagswasser jedoch eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraussetzt, wird empfohlen spätestens im Rahmen des Bauantrages/ der Erschließung dahingehend ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Es wird angeregt, mittels Dachbegrünung, die Dachflächenwasser zu speichern, verdunsten und wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen. Auch können Regenwasserzisternen der Regenrückhaltung dienen und für die private Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

Niederschlagswasser wird mittels Errichtung eines Ableitungskanals in Richtung städtischer Entwässerungseinrichtungen geleitet. Hierfür wird eine unterirdische Vorreinigung innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Rott als Fließgewässer 1. Ordnung. Ansonsten finden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

1.9 Gutachten und Untersuchungen

1.9.1 Altlasten/Boden

Über das öffentlich zugängliche Altlastenkataster (ABuDIS) kann im Geltungsbereich keine Altlast festgestellt werden, da sie nicht im Altlastenkataster erfasst sind. Nach Einholen der Auskunft über das Landratsamt Rottal-Inn liegen hierzu nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor¹.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits anfallender Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Im Rahmen der Niederschlagswasserversickerung wird empfohlen spätestens auf Bauantragsebene eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

¹ Landratsamt Rottal-Inn (LRA Rottal-Inn): Auskunft aus dem Altlastenkataster (ABuDIS), Schreiben vom 30.06.2022

1.9.2 Denkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt.

Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

1.9.3 Immissions- und Emissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen. Es wurde von GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler eine Lärmkontingentierung 2025 erneut durchgeführt. Diese Aktualisierung wurde dem Entwurf zum Bebauungsplan „Mitterhof III“ zu Grunde gelegt.

Zu Immissionsschutz:

Schallschutz:

Das neue Baugebiet liegt direkt an der Gemeindeverbindungsstraße sowie im Anschluss an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen. Sonstige direkte Einwirkungsbereiche von lärmemittierenden Anlagen als potenzielle Lärmquellen sind nicht bekannt. Eine diesbezüglich unzulässige Einwirkung auf das Plangebiet ist deshalb nicht zu befürchten.

Geruch-/ Staubschutz:

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.

Nord-östlich angrenzend liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen vorliegen und keine Maßnahmen getroffen werden müssen.

Zu Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft von unzulässigen anlagenbezogenen Lärmemissionen wurde die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens mit Geräuschkontingentierung durchgeführt.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden entsprechend in den Festsetzungen sowie Hinweisen verankert. Die sich ansiedelnden Betriebe müssen die angegebenen Emissionskontingente einhalten. Weitere notwendige Maßnahmen können erst nach Feststehen des sich ansiedelnden Betriebs im Rahmen der Baugenehmigung ergriffen werden.

1.9.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Das heißt, dass z.B. für eine geplante Unterkellerung demnach geraten wird, eine dichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, im vereinfachten Verfahren, erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Rottal-Inn wird empfohlen.

Bauwasserhaltungen im Bereich des tertiären Grundwassers werden vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf bearbeitet. Es wird daher um frühzeitige Abstimmung hinsichtlich der Eingriffe in das

Grundwasser und der Unterlagen für die wasserrechtlichen Erlaubnisse für mögliche Bauwasserhaltungen gebeten.

Die Stadt Eggenfelden erschließt mit ihren Brunnen Tiefgrundwasser. Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers ist sicherzustellen. Brauchwasserentnahmen in Nicht-Trinkwasserqualität sollen unterbunden werden. Wasserintensives Gewerbe (z. B. Wäschereien, Lebensmittelverarbeitung, Steinverarbeitung mit Schleifwasserbedarf) bedarf einer Einzelfallbetrachtung (zur Verfügung stehende Wassermenge, Druck-/Hydraulikverhältnisse in der Versorgungsleitung, Brauchwasserversorgung in Nicht-Trinkwasserqualität aus oberflächennahem Grundwasser oder gesammeltem Niederschlagswasser etc.).

Oberflächengewässer

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Rott als Fließgewässer 1. Ordnung, deren Auenbereich auch als wassersensibler Bereich ausgewiesen ist. Ansonsten finden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

1.9.5 Artenschutzrechtliche Belange

Hier wird auf die Erhebung, bzw. Erfassung von gebäudebewohnenden Fledermäusen durch Herrn Dr. Engl im Jahr 2023 verwiesen. Zu diesem Zeitpunkt sind keine vorkommenden Arten festgestellt worden. Aufgrund von schwindender Aktualität ist ggf. eine erneute Betrachtung der vom Abriss betroffenen Gebäude durchzuführen. Als hinreichend aktuell werden Daten eingestuft, die in der Regel nicht älter als 5 Jahre sind. Nach Ablauf dieser Zeitspanne sollte eine erneute Überprüfung durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass sich keine neuen Fledermausvorkommen entwickelt haben.

Zudem wird aufgrund der Nähe zu direkt anschließendem Gewerbegebiet und Straßenverkehr, sowie einer anthropogenen Vorbelastung wie Kulissenwirkung durch bestehende Bebauung sowie intensive Landwirtschaft, mit keiner Betroffenheit von bodenbrütenden Arten im Geltungsbereich gerechnet. Anhaltspunkte für eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nach § 44 Abs. 5 S. 2 BNatschG werden daher nicht gesehen.

Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit allgemeinen Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz getroffen.

Hinweis:

Die Bauleitplanung unterliegt den artenschutzrechtlichen Verboten nicht unmittelbar, Bedeutung erlangen sie dadurch, dass ein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, wenn seiner Durchführung nicht ausräumbare Hindernisse, z.B. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, entgegenstehen. Die Abschätzung, ob derartige Hindernisse entgegenstehen, wird durch die vollständige Abarbeitung des Artenschutzes auf Bebauungsplanebene wesentlich genauer. Dennoch ist der Bauherr eines im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässigen Vorhabens nicht davor geschützt, dass die Realisierung seines Vorhabens an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern kann. Änderungen im Artbestand zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und dem Zeitpunkt der Bebauung sind zu berücksichtigen.

1.9.6 Baumpflanzungen entlang von Verkehrswegen

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 8 m, gemessen vom Fahrbahnrand, einhalten.

1.10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1.10.1 Zu Art der baulichen Nutzung

Mit der Art der baulichen Nutzung wird Gebietstyp und Nutzungscharakteristik im Plangebiet festgesetzt, sodass es sich angemessen in die umgebenden Strukturen einfügt.

1.10.2 Zu Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximale First-/ Gebäudehöhe als Höchstgrenze bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. In diesem Fall ist daher keine Überschreitung zulässig.

Für die Berechnung der GRZ ist nur der als SO festgesetzte Grundstücksteil, also das Baugrundstück, maßgeblich.

Baumassenzahl

Anstatt einer Geschossflächenzahl GFZ eine Baumassenzahl festgelegt. So kann eine möglichst flexible Gebäudekubatur und Höhenentwicklung gewährleistet werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über eine maximale First-/ bzw. Gebäudehöhe festgelegt. So wird ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sichergestellt. Als unterer Bezugspunkt dient aufgrund der Geländeneigung das Urgelände und wird traufseitig gemessen.

1.10.3 Zu Bauweise

Um die Verwirklichung von großflächigen Hallen mit einer Länge von über 50 m gewährleisten zu können, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

1.10.4 Zu Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster definiert. Sie sind möglichst groß festgesetzt, dass eine flexible Gestaltung der Gebäude unter Einhaltung der GRZ ermöglicht wird.

Die Festsetzung, dass Stellplätze für LKWs und PKWs innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Flächen für Nebenanlagen unter Einhaltung der GRZ gewährleistet werden müssen, dient der geordneten und effizienten Nutzung des Grundstücks. Dies stellt sicher, dass die Flächen optimal genutzt werden und gleichzeitig die baulichen und landschaftlichen Vorgaben eingehalten werden. Zudem wird dadurch eine übermäßige Versiegelung von Flächen vermieden und die Umweltbelastung reduziert. Die Einhaltung der GRZ gewährleistet außerdem, dass ausreichend Freiflächen für Grünanlagen und andere notwendige Infrastrukturen erhalten bleiben.

1.10.5 Zu Baumpflanzungen entlang von Verkehrsflächen

Der vorgeschriebene Mindestabstand von 8 m, gemessen vom Straßenrand, für Baumpflanzungen stellt sicher, dass die Bäume die Sichtverhältnisse für Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen und keine Gefahr durch herabfallende Äste oder Wurzelschäden an der Straße entsteht. Dies trägt zur langfristigen Erhaltung der Straßenqualität und zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer bei.

1.10.6 Zu Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen ermöglicht eine klare Zuständigkeitsregelung für deren Pflege und Instandhaltung. Dies stellt sicher, dass die Verkehrsflächen ordnungsgemäß genutzt und instandgehalten werden, ohne dass öffentliche Mittel dafür aufgewendet werden müssen. Zudem wird dadurch die Verantwortung für die Verkehrssicherheit auf den privaten Eigentümer übertragen.

1.10.7 Begründung zur integrierten Grünordnung

Grünordnungspläne sind Bestandteile der Bebauungspläne und von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Mit der hier integrierten Grünordnungsplanung sind detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

„Naturschutz ist verpflichtende Aufgabe für Staat und Gesellschaft sowie für jeden einzelnen Bürger und für jede einzelne Bürgerin“ (Art. 1 BayNatSchG). Ein jeder von uns hat die Verantwortung, auch gegenüber unseren Nachfahren, für unsere natürliche Lebensgrundlage Natur und Landschaft einerseits und für den Wert von Natur und Landschaft andererseits einzustehen. Es ist unsere Aufgabe, diese zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und falls nötig auch wieder herzustellen.

1.10.7.1 Zu Pflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Pflanzgebot (Pfg) Nr. 1: Allgemeine Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen:

Die Festsetzung, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen ausgebildet werden müssen, dient der ökologischen und ästhetischen Aufwertung des Gebiets. Durch die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten wird die Biodiversität gefördert und die Anpassungsfähigkeit der Pflanzen an die lokalen Bedingungen sichergestellt. Regelmäßige Pflege und der Ersatz abgängiger Pflanzen gewährleisten eine dauerhafte Begrünung und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Lebensqualität bei.

Pflanzgebot (Pfg) Nr. 2: Bepflanzungsabstand:

Der vorgeschriebene Mindestabstand für Gehölze an Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen und benachbarten Baugrundstücken verhindert Konflikte und Schäden durch Wurzeln und Äste. Dies schützt sowohl die landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch die baulichen Anlagen der Nachbarn und trägt zur harmonischen Koexistenz verschiedener Nutzungen bei.

Pflanzgebot (Pfg) Nr. 3: LKW- und PKW-Stellplatzbegrünung:

Die Begrünung von Parkplätzen mit Bäumen aus der Pflanzliste verbessert die Luftqualität und das Mikroklima, reduziert die Versiegelung und schafft schattige Bereiche, die den Komfort für Nutzer erhöhen. Heimische Arten sind besonders widerstandsfähig und tragen zur Erhaltung der regionalen Flora bei. Regelmäßige Pflege und der Ersatz abgängiger Bäume sichern die langfristige Begrünung und die positiven Effekte auf die Umwelt.

Pflanzgebot (Pfg) Nr. 4: Gründächer:

Begrünte Dächer bieten zahlreiche Vorteile, darunter die Verbesserung der Wärmedämmung, die Reduzierung von Regenwasserabfluss und die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die Verwendung geeigneter Arten aus der Artenliste für Dachbegrünung stellt sicher,

dass die Pflanzen den speziellen Bedingungen auf Dächern gewachsen sind und langfristig gedeihen.

1.10.7.2 Zu Pflanzbindungen – Private Grünflächen

Pflanzbindung (Pfb) Nr. 1: Straßenbäume:

Die Festsetzung der Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen in Form einer Allee entlang der Gemeindeverbindungsstraße dient mehreren Zwecken. Erstens wird durch die Allee die ästhetische Qualität des Straßenbildes erheblich verbessert, was zu einer angenehmeren Umgebung für Anwohner und Verkehrsteilnehmer führt. Zweitens tragen die Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Schatten spenden und die Luftqualität durch die Bindung von Schadstoffen verbessern. Die Verwendung autochthoner Pflanzen aus der Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ stellt sicher, dass die Pflanzen optimal an die lokalen Bedingungen angepasst sind und die regionale Biodiversität gefördert wird.

Pflanzbindung (Pfb) Nr 2: Eingrünung:

Die Festsetzung einer mindestens einreihigen Hecke entlang der Ost- und der Süd-Grenze dient der Schaffung eines natürlichen Sichtschutzes und der Abgrenzung zu benachbarten Grundstücken. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände wird sichergestellt, dass die Hecke keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Flächen hat. Die Verwendung heimischer Straucharten aus der Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ fördert die regionale Flora und stellt sicher, dass die Pflanzen gut an die lokalen Bedingungen angepasst sind. Die Vielfalt der verwendeten Arten trägt zur ökologischen Stabilität und zur Schaffung eines naturnahen Erscheinungsbildes bei.

Pflanzbindung (Pfb) Nr 3: Ansaaten Straßenbegleitgrün und Flächen im Übergang zur freien Landschaft:

Die Begrünung entlang von Straßenflächen unter straßenbegleitenden Bäumen (in Verbindung mit Pfb 1) trägt nicht nur zur ästhetischen Aufwertung bei, sondern spielt auch eine wichtige Rolle im ökologischen Gleichgewicht. Diese Flächen bieten Lebensraum für zahlreiche Insekten und Kleintiere und fördern die biologische Vielfalt.

Die Festsetzung, dass Flächen im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden können (in Verbindung mit Pfb 2), als extensiver Saum ausgebildet werden, dient der Förderung der Biodiversität und der Schaffung von Lebensräumen für verschiedene Pflanzen- und Tierarten.

Die Verwendung autochthonen Saatguts aus der Herkunftsregion „Unterbayerisches Hügelland und Plattenregion“ stellt sicher, dass die Pflanzen optimal an die lokalen Bedingungen angepasst sind und die regionale Flora gefördert wird. Die Pflege und Erhaltung dieser Flächen sind sicherzustellen, um die ökologische Stabilität und die Erhaltung der natürlichen Landschaft zu gewährleisten.

1.10.8 Begründung zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zu Flächen- und Bodenschutzmaßnahmen

Unbebaute Flächen sollen begrünt und von Versiegelung freigehalten werden, um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu gewährleisten. Dies schützt den Mutterboden und fördert die nachhaltige Nutzung des Bodens.

Zu Maßnahmen zum Schutz von Landschaft, Luft und Klima

Die Schaffung von klimaausgleichenden Grünflächen und landschaftswirksamen Eingrünungen trägt zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhaltung des Landschaftsbildes bei.

Zu Artenschutzmaßnahmen

Neue Hecken- und Gehölzstrukturen bieten Lebensräume für Vögel und andere Arten. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften stellt sicher, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Zu Wasserwirtschaft

Die Beschränkung wasserundurchlässiger Flächen fördert die Grundwasserneubildung.

Die Nutzung von sowohl festen, flüssigen als auch gasförmigen, boden- und wassergefährdenden Stoffen, die potenziell nachhaltig die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers nachteilig verändern, ist zu unterbinden und somit im Planungsgebiet unzulässig, daher sind, falls notwendig besondere Sicherheitsvorkehrungen durch den Bauherrn zu treffen.

Zu Geltungsbereich 2 – Ausgleichsfläche extern

Die Zuordnung externer Kompensationsflächen stellt sicher, dass Eingriffe in die Natur ausgeglichen werden. Die dingliche Sicherung dieser Flächen durch einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet deren langfristige Nutzung für den Naturschutz. Um einen zeitlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich sicherzustellen, wird hierbei eine zeitliche Umsetzungsfrist für die Maßnahmen festgelegt.

1.10.9 Zu Festsetzungen zur Lärmkontingentierung gem. Gutachten vom 03.06.2025

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung erfolgt eine Kontingentierung des Baugebiets nach Teilflächen mit sektoralen Zusatzkontingenten. Sich ansiedelnde Betriebe dürfen diese nicht überschreiten.

1.11 Begründung zu Örtliche Bauvorschriften

1.11.1 Zu Geländemodellierung, Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Rahmen der Baugrundherstellung werden Abgrabungen und Aufschüttungen zugelassen, damit die Hallenflächen in einer Ebene angeordnet werden können und keine Terrassierung vorgenommen werden muss. Die Geländeunterschiede des restlichen Baugrundstücks werden mit Böschungen modelliert.

1.11.2 Zu Dachgestaltung

Zu Dachform:

Die Zulassung von Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern ermöglicht eine moderne und flexible Gestaltung der Gebäude. Diese Dachformen sind besonders geeignet für die Integration von Solaranlagen und begrünten Dachflächen, was zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz beiträgt.

Zu Dachneigung in Grad:

Die festgelegten Dachneigungen für Flachdächer (0° - 5°) und Pultdächer (5° – 30°) gewährleisten eine einheitliche und harmonische Dachlandschaft. Diese Neigungen sind optimal für die Ableitung von Regenwasser und die Installation von Solaranlagen.

Zu Dachdeckung:

Die zulässigen Materialien für die Dachdeckung, wie bituminöse oder kunststoffbasierte Dachdeckungsbahnen, Foliendeckung, matte Metallbahnen, beschichtete Trapezbleche, Ziegel in bestimmten Farben und Begrünung, bieten eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Diese Materialien sind langlebig, pflegeleicht und tragen zur ästhetischen Vielfalt bei. Die Begrünung von Dächern fördert zudem die Biodiversität und verbessert das Mikroklima.

In den Festsetzungen werden die Verwendung glänzender, blendender Dachdeckungsmaterialien sowie Kupfer-, Zink- oder mit Blei eingedeckte Dächer, aufgrund der Nähe zu viel befahrenen Straßen, dem Flugverkehr sowie aufgrund der wasserwirtschaftlichen Problematik durch Lösung von Ionen und der damit verbundenen Kontamination von Niederschlagswasser, verboten. Diese Einschränkungen tragen zur Sicherheit und zum Schutz der Umwelt bei.

1.11.3 Zu Fassadengestaltung

Um ein Einfügen in das Ortsbild zu ermöglichen, sollten Fassaden einen hellen Farbanstrich erhalten und blendfrei sein.

1.11.4 Zu Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen

Grundsätzlich gilt für eine ästhetische Außengestaltung, Höhengsprünge als Böschungen herzustellen.

Mit der Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,8 m soll die Möglichkeit eingeräumt werden, einen privaten Raum zu errichten, ohne jedoch eine gänzliche Abschottung nach außen hin zu erreichen. Die sockelfreie Ausbildung von Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 20 cm zum Boden stellt die Durchgängigkeit für Kleinsäuger sicher.

1.11.5 Zu Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen zur Ausstellung von Eigen- und Fremdwerbung und sollen daher nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Mit der Beschränkung der Größe in Verbindung mit der Stätte der Leistung wird dem Belang der Ortsgestaltung entsprochen. Ein Ausschluss von Lauflicht- und Wechselwerbeanlagen dient dem Schutz der Verkehrsteilnehmer vor Ablenkung und der Fauna vor zusätzlichen Leucht-Emissionen.

1.11.6 Zu Leitungen

Im Rahmen der Erschließung des Plangebiets sind Freileitungen insbesondere aufgrund von Platzgründen in der Erde zu verlegen. Ferner wird der Landschaftsraum durch die Verlegung der Freileitungen in das Erdreich entlastet.

1.11.7 Zu Luftfahrt

Durch den Luftfahrtbetrieb auftretende temporäre Lärmemissionen sind hinzunehmen.

Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass weder der Luftverkehr noch andere Verkehrsteilnehmer geblendet werden. Von einer erheblichen Belästigung durch Lichtimmissionen und damit von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wäre auszugehen, wenn die tägliche Immissionsdauer über 30 Minuten oder die jährliche Immissionsdauer über 30 Stunden liegt. Die Immissionsdauer ist jedoch für den Standort individuell zu ermitteln.

Daher wird empfohlen, vor Errichtung von Solaranlagen, Gebäuden, Kaminen, Masten, oder Kränen über 25 m Höhe, sind das Luftamt Südbayern und der Flugplatz Eggenfelden in die Planung miteinzubeziehen, um eine Freigabe einzuholen.

1.12 Begründung zu den Hinweisen

1.12.1 Zu Schutzgut Kultur- und Sachgüter – Denkmalschutzhinweise

Schutzwürdige Denkmäler sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt. Dennoch dient der Hinweis zum Denkmalschutz dazu, nicht über schutzwürdige Boden-, Baudenkmäler hinweg zu sehen.

1.12.2 Zu Landwirtschaftliche Nutzung

Im Ortsteil Mitterhof sind zwei landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung, eine notwendige Entwicklung und Veränderung der Betriebe sind auch zukünftig sicherzustellen. Mögliche dabei entstehende Emissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind jahreszeitlich begrenzt und werden somit als vertretbar und hinnehmbar angesehen.

1.12.3 Zu Immissions- und Emissionsschutz

Landwirtschaft

Die Duldung von Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen, wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, ist notwendig, um die landwirtschaftliche Produktion nicht zu beeinträchtigen. Diese Arbeiten sind oft wetterabhängig und müssen daher auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten durchgeführt werden können.

Verkehr

Beeinträchtigungen durch Immissionen von der nahegelegenen Gemeindeverbindungsstraße sind hinzunehmen, da das Gewerbegebiet im Einwirkungsbereich dieser klassifizierten Straße liegt. Dies ist eine übliche Voraussetzung für Gebiete in der Nähe von Verkehrswegen.

Sonstige schalltechnische Hinweise

Die Berücksichtigung von Gewerbelärm bei der Bebauungsplanung stellt sicher, dass die Planwerte realistisch sind. Die Einhaltung der relevanten DIN-Vorschriften gewährleistet eine rechtskonforme und effektive Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen.

1.12.4 Zu Flächen- und Bodenschutzmaßnahmen

Ein schonender und sparsamer Umgang mit Bodenressourcen ist essenziell, um die natürlichen Bodenfunktionen – wie Wasserspeicherung, Nährstoffkreislauf und Lebensraumfunktion – langfristig zu erhalten. Die gesetzlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 2 BauGB und § 202 BauGB sowie die technischen Regelwerke DIN 18915 und DIN 19731 dienen dem Schutz wertvoller Böden, insbesondere des fruchtbaren Mutterbodens. Durch die ortsnahe Wiederverwendung von Aushubmaterial und die Einhaltung der Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird nicht nur die Umwelt geschont, sondern auch der Ressourceneinsatz im Bauprozess optimiert. Die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Umsetzung und Dokumentation stellt sicher, dass diese Ziele in der Praxis eingehalten werden.

1.12.5 Zu Artenschutz

Die Erfassung gebäudebewohnender Fledermäuse im Jahr 2023 ergab keine festgestellten Arten. Da sich die Populationen von Fledermäusen jedoch im Laufe der Zeit ändern können, ist es wichtig, die Aktualität der Daten sicherzustellen. Nach Ablauf von fünf Jahren sollte daher eine erneute Untersuchung der betroffenen Gebäude durchgeführt werden. Dies gewährleistet, dass mögliche neue Fledermausvorkommen rechtzeitig erkannt und entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden können. So wird der Artenschutz kontinuierlich gewährleistet und die Biodiversität gefördert.

1.12.6 Zu Wasserwirtschaft

Die ordnungsgemäße Entwässerung von Stand- und Lagerflächen schützen das Grundwasser. Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in die kommunalen Kanäle gewährleistet eine umweltgerechte Entsorgung.

1.12.7 Zu Beleuchtung

Die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Beleuchtung gewährleisten einen umweltfreundlichen, insektenschonenden Umgang und berücksichtigt die städtischen Vorstellungen.

1.12.8 Zu Brandschutz

Um im Brandfall eine zügige Arbeitsweise für Feuerwehr, Sanitäter oder andere Rettungskräfte zu ermöglichen, sind Richtlinien für Feuerwehrezufahrten und Aufstellplätzen zu beachten.

1.12.9 Zu Ergänzende Hinweise

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf wurden unter dem Punkt „Ergänzende Hinweise – Wasserwirtschaftsamt Deggendorf“ aufgenommen, um sicherzustellen, dass wasserrechtliche Belange frühzeitig und fachgerecht im Planungsprozess mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden.

Bayernwerk Netz GmbH

Die Hinweise und Anforderungen der Bayernwerk Netz GmbH wurden unter dem Punkt „Ergänzende Hinweise – Bayernwerk Netz GmbH“ aufgenommen, um sicherzustellen, dass energiewirtschaftliche Belange frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt und mit dem zuständigen Netzbetreiber abgestimmt werden

Vodafone GmbH

Die Hinweise und Anforderungen der Vodafone GmbH wurden unter dem Punkt „Ergänzende Hinweise – Vodafone GmbH“ aufgenommen, um sicherzustellen, dass energiewirtschaftliche Belange frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt und mit dem zuständigen Netzbetreiber abgestimmt werden

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise und Anforderungen der Deutschen Telekom Technik GmbH wurden unter dem Punkt „Ergänzende Hinweise – Deutsche Telekom Technik GmbH“ aufgenommen, um sicherzustellen, dass energiewirtschaftliche Belange frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt und mit dem zuständigen Netzbetreiber abgestimmt werden.

1.13 Umweltbelange nach § 1a BauGB

1.13.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zur Inanspruchnahme von zum Teil bebauten, aber auch unbebauten Flächen, die derzeit für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Das Plangebiet liegt in engem räumlichem Zusammenhang zu anderen gewerblichen Entwicklungen, sodass hier zusammenhängende Freiflächen geschont werden.

1.13.2 Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargelegt.

1.13.3 Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatschG beeinträchtigt.

1.13.4 Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

Zur Entgegenwirkung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Grünordnung getroffen.

1.14 Zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten öffentlichen und private Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.14.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Maßgeblich für die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Schaffung eines gesunden Klimas im Gebiet. Auf das Freihalten von Frischluftschneisen, den Erhalt gesunder klimatischer Bedingungen, Emissionen (Staub/ Geruch/ Schall) und die Einhaltung von Lärmpegeln wird im Zuge der Schutzgüter Klima, Luft und Mensch im Umweltbericht eingegangen.

1.14.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Planung berührt aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebiets keine wohnbezogenen Belange.

1.14.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Aufgrund der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen werden soziale oder kulturelle Bedürfnisse nicht beeinträchtigt.

1.14.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an und das geplante Vorhaben fördert eine nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung dieses Gebiets.

1.14.5 Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmäler bekannt.

1.14.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Derartige Belange werden von der Planung nicht tangiert.

1.14.7 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Der Umweltbericht behandelt die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Boden, Geologie und Altlasten

Laut Übersichtsbodenkarte des *GeoportalBayern* herrscht im gesamten Plangebiet der Bodentyp „überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis

Schluffton (Lösslehm)“ bzw. „fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ vor.

Die natürliche Ertragsfähigkeit ist laut *UmweltAtlas* des Bayerischen Landesamts für Umwelt sehr hoch.

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel. Auch im Bereich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen verzeichnet.

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen bereits anthropogen überprägt. Ein Teil der Fläche des überplanten Gebietes ist bereits bebaut oder versiegelt. Der Anteil der versiegelten Flächen wird mit der Neubebauung zunehmen. Der Erdaushub für die Neubebauung kann – bei entsprechender Eignung - teilweise für die Geländemodellierung verwendet werden.

Dem öffentlich zugänglichen Altlastenkataster (ABuDIS 3.0) können keine Altlastenverdachtsflächen für die Stadt Eggenfelden entnommen werden. Nach Befragung des zuständigen Fachbereiches des Landratsamtes wurde diese Aussage bestätigt.

Fläche

Neben dem Belang „Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) steht mit dem Belang „Fläche“ das Ziel der Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Vordergrund. Dabei ist das Ziel der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von 30ha/Tag für Deutschland maßgeblich. Landwirtschaftliche Flächen sollen dabei nur im notwendigen Umfang in der Nutzung verändert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit teilweiser Bebauung ausgewiesen ist (insgesamt ca. 1,04 ha). Davon sind schon ca. 4.000 m² bebaut und erschlossen der Rest wird landwirtschaftlich genutzt.

Mit Ausweisung als Gewerbegebiet ist ein Versiegelungsgrad von 80 % möglich. Die restlichen 20 % sind verbindlich als Grünflächen auszubilden.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Boden-, Bau-, oder landschaftsprägende Denkmäler sowie Ensembles bekannt.

Landschaft

Das Gebiet befindet sich im Außenbereich, jedoch im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung. Insgesamt wird das Landschaftsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit als gering bedeutend eingestuft. Es hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch Bebauung in Zusammenhang mit bereits versiegelter oder bebauter Fläche entsteht keine große Veränderung im Landschaftsbild.

Luft und Klima

Die Kaltluft innerhalb des Plangebietes fließt, der Topografie entsprechend, Richtung Norden, zur Rott hin, ab. Durch die geplante Neubebauung entsteht ein Verlust an klimawirksamen Freiflächen, da die Flächen weitgehend versiegelt werden. Durch Verlust der Kaltluftentstehung und Speicherung der Wärme in Gebäuden und Verkehrsflächen wird eine anthropogene Erwärmung des Planungsgebiets bedingt. Der Kaltluftabfluss wird somit behindert. Durch den angrenzenden Flusslauf wird das Gebiet mit Frischluft versorgt.

Menschen, Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet dient als Gewerbegebiet. Eine Schallkontingentierung mit Zusatzkontingenten wurde in den Festsetzungen eingearbeitet. Im Rahmen eines Schallgutachtens wurde geprüft, ob zusätzliche Einschränkungen notwendig sind, um die angrenzende Wohnnutzung zu schützen. Eine unzumutbare Belastung durch Lärmemissionen kann auf diese Weise verhindert werden. Bezüglich Geruchsbelastung gibt es derzeit keine Bedenken. Durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbegebietsflächen werden keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbevölkerung der Umgebung erwartet.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es befinden sich keine geschützten Teile von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich inklusive Bebauung genutzt.

Aufgrund von gezielter Untersuchung der bestehenden Gebäude auf gebäudebewohnende Fledermausarten, mit derzeitigem Ausschluss dieser Art, und der Nähe zu direkt anschließendem Gewerbe-/Industriegebiet und Straßenverkehr, sowie einer anthropogenen Vorbelastung durch Bebauung sowie intensiver Landwirtschaft, werden im Geltungsbereich keine Auswirkungen auf artenschutzrechtlich zu betrachtenden Tier- und Pflanzenarten erwartet. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Festsetzungen zum allgemeinen Artenschutz und zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets sind wirkvolle Maßnahmen, die getroffen werden, um das Schutzgut zu stärken und hier nicht vorhandene Biotopstrukturen zu schaffen.

Wasser

Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Rott. Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Aufgrund des hohen Löss-Lehm-Anteils wird ein geringes Versickerungsvermögen des Bodens angenommen.

Grundwasser

Der nördliche Teilbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich. Durch eine großflächige Versiegelung mit dem geplanten Neubebauung wird die Regenwasserversickerung verhindert, wodurch die Grundwasseranreicherung automatisch negativ beeinflusst wird. Gefährdungen des Grundwassers insbesondere während der Bauzeit können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatschG

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatschG beeinträchtigt.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Gebiet ist an die öffentliche Entsorgung von Abfällen und die Kanalisation anzuschließen.

Nutzung erneuerbarer Energie, effizienter Umgang mit Energie

Die Nutzung regenerativer Energien und effizienter Heizsysteme wird empfohlen.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstiger Pläne

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist für das Plangebiet ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung vorhanden. In diesem wird der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche mit Einzelbäumen ausgewiesen.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Das Gebiet liegt nicht in einem förmlich festgelegten Gebiet zur Luftreinhaltung.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen im Gebiet verloren. Es kommt zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Schmälerung der Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig bedingt die Versiegelung durch Verlust der Kaltluftentstehung und Speicherung der Wärme in Gebäuden und Verkehrsflächen eine anthropogene Erwärmung des Planungsgebiets. Der Kaltluftabfluss wird behindert. Auch vor dem Hintergrund des Klimawandels ist diese Wechselwirkung als kritisch zu sehen. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung durch diese Wechselbeziehung gesehen.

1.14.8 Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Belange (Wirtschaft, Arbeitsplätze, Post- und Telekommunikationswesen, Sicherung von Rohstoffen, Forstwirtschaft).

Landwirtschaft

Durch die angestrebte Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs werden Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Aufgrund des Bodentyps im Planungsgebiet (überwiegend Pseudogley-Braunerde bzw. Braunerde-Gley) lässt sich vermuten, dass die Ertragsfähigkeit sehr hoch ist.

Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet trägt zur Steigerung der Arbeitsplatzzahlen sowie der Einnahmen durch die Gewerbesteuer der Stadt Eggenfelden bei.

Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Das Gebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Fernmeldenetz). Die Versorgungssicherheit muss gewährleistet sein.

1.14.9 Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Aufgrund der außerörtlichen Lage des Planungsgebiets ist das Gebiet im Bereich des ÖPNV nicht erschlossen.

1.14.10 Verteidigung und Zivilschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

1.14.11 Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) 2010 nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Einzelhandels zu berücksichtigen, insbesondere zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche. Für die Stadt Eggenfelden liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010 vor, das zentrale Versorgungsbereiche definiert und die gezielte Förderung innenstadtrelevanter Sortimente vorsieht. Ziel ist es, die Innenstadt als attraktiven Einkaufs- und Aufenthaltsort zu stärken und eine funktionale Stadtstruktur zu sichern.

Der Entwicklungsstandort Mitterhof wurde im Rahmen dieses Konzepts nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen, sondern ausdrücklich als Bereich für gewerbliche Nutzungen definiert. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Mitterhof III steht somit im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen und den Anforderungen des Einzelhandelskonzepts.

Durch die Konzentration innenstadtrelevanter Sortimente in den definierten zentralen Versorgungsbereichen wird eine Konkurrenzsituation vermieden und die Funktionalität der Innenstadt gestärkt. Die gewerbliche Entwicklung in Mitterhof trägt zur wirtschaftlichen Diversifizierung der Stadt bei, ohne die Ziele des Einzelhandelskonzepts zu gefährden.

Die geplante Nutzung entspricht den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und berücksichtigt die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch die klare funktionale Trennung eine geordnete und nachhaltige Stadtentwicklung unterstützt.

1.14.12 Hochwasserschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwassergefahrenzonen. Daher ist eine hochwasserangepasste Planung nicht notwendig. Im Rahmen der zunehmenden Starkregenereignisse wird daher auf die Niederschlagsentwässerung ein besonderes Augenmerk gelegt.

1.14.13 Flüchtlinge und ihre Unterbringung nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht explizit vorgesehen. Die Ausweisung hat damit keine negativen Auswirkungen auf die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden.

1.15 Bodenordnung

Die Flurstücke befinden sich im Privateigentum. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

1.16 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet wird rechtssicheres Bauland geschaffen, das für die Verwirklichung von gewerblich genutzten Flächen zur Verfügung steht.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

**zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“**





2 UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung

Die Stadt Eggenfelden plant die Entwicklung einer Gewerbegebietserweiterung im Stadtgebiet Mitterhof.

Das Plangebiet ist ca. 1,04 ha groß und befindet sich an der südwestlichen Stadtgrenze. Dieser Standort ist hinsichtlich seiner Lage im Zusammenhang mit bereits bestehendem Gewerbe, der klimatischen Bedingungen und aufgrund seiner Geltungsbereichsgröße optimal für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen sowie die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammenzufassen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des jeweiligen Bauleitplanes.

2.2 Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes „Mitterhof III“ ist die Ausweisung von Gewerbegebiet.

Die GRZ im Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt. Somit dürfen bis zu 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden. In Kombination mit einer zulässigen BMZ von 10,0 ergibt sich eine zulässige, maximale Höhenentwicklung von 20 m. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird eine Gebäudelänge über 50 m ermöglicht.

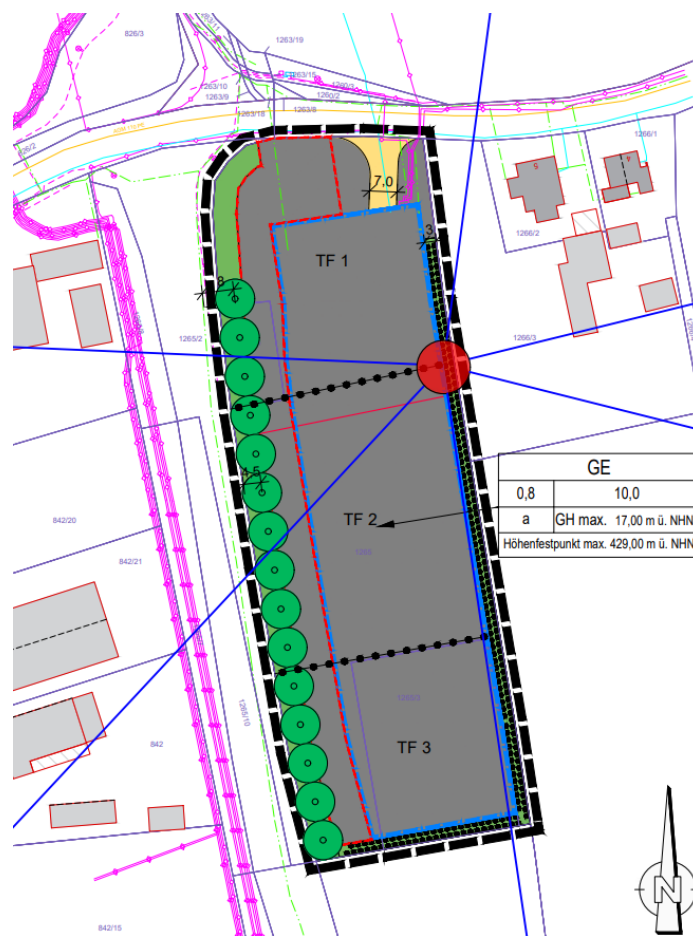


Abbildung 6: Darstellung des Bebauungsplans "Mitterhof III"

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes aufgelistet.

Tabelle 2: Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes

Größe des Geltungsbereiches	ca. 1,04 ha
Grundflächenzahl GRZ	0,8 (keine Überschreitung zulässig)
Baumassenzahl BMZ	10,0
Gebäudehöhe	Bezugshöhe: Ursprungsgelände First-/Gebäudehöhe max.: 17,00 m traufseitig gemessen. Überschreitung durch Aufgänge und technische Aufbauten von 3,00 m ab Dach möglich. Höhenentwicklung max.: 20,00 m
Bauweise	Abweichende Bauweise, zulässige Gebäudelänge über 50 m aber unter Einhaltung der Abstandsflächen
Stellplätze für LKW und Parkhaus	Stellplätze: innerhalb der Begrenzungen für Flächen für Nebenanlagen möglich.

2.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht, ist seit der am 20.12.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches für Bauleitpläne im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zwingende Durchführung einer Umweltprüfung eingeführt worden.

Bei dem Bebauungsplan „Mitterhof III“ handelt es sich um einen Bebauungsplan, für den eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

2.4 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung bereitet somit die Abwägung vor. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts sind der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB zu entnehmen. Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens können neben der Umweltprüfung auch weitere naturschutzfachliche Prüfungen (z. B. speziell artenschutzrechtliche Prüfung (saP), FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung) integriert werden.

Im Rahmen des Umweltberichts ist ein Konzept zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu erstellen (§ 4c BauGB).

2.4.1 Übersicht der Belange des Umweltschutzes

Die zu prüfenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB festgelegt.

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Umweltbelange nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz):

Abs. 2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Abs. 3) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Abs. 4) Berücksichtigung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen in Natura 2000- bzw. europäische Vogelschutzgebiete

Abs. 5) Erfordernisse des Klimaschutzes in Bezug auf den Klimawandel

2.4.2 Aufgabe des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Plans (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie der Prognose der Entwicklung im Gebiet ohne Durchführung des Planes (Null-Fall).

Der Umweltbericht besteht im Kern aus den folgenden Bestandteilen:

- Bestandsaufnahme
- Wirkungsprognose und Prognose ohne Durchführung des Planes
- Prüfung von Alternativen
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring sowie das Monitoring selbst

2.4.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan

Im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich in Art, Umfang und räumlicher Anordnung festzulegen. Durch die Integrationswirkung der Umweltprüfung eines Bauleitplans auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird grundsätzlich auch die Integration der Grünordnungsplanung in den Umweltbericht ermöglicht.

Ermittlung der Kompensation

Kernstück der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist die qualitative und quantitative Ermittlung der Eingriffe und des dafür erforderlichen Ausgleichsbedarfs. Die Gegenüberstellung der ermittelten naturschutzrechtlich erheblichen Eingriffe und der dafür erforderlichen Kompensation erfolgt in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Bewertungsmaßstäbe und -methoden

Für jedes relevante Umweltschutzgut werden spezifische Kriterien und Indikatoren angewendet. Wesentliche Bewertungsmaßstäbe enthalten Fachgesetze und Fachplanungen. Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (STMB, 2021).

Maßnahmen

Der Umweltbericht beinhaltet die fachliche Herleitung der Maßnahmen für die Grünordnung zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz, sowie deren textliche Beschreibung. Im Bebauungsplan werden diese mit der Grünordnungsplanung kartographisch dargestellt.

Je nach Planungs-, Umsetzungs- und Abstimmungsstand mit den zuständigen Fachbehörden werden die Maßnahmen präzisiert.

2.4.4 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung des Bebauungsplans „Mitterhof III“ wurde so abgegrenzt, dass sowohl die unmittelbar im Planungsgebiet als auch die außerhalb zu erwartenden Umweltauswirkungen erfasst werden können. Maßgebend für die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, das Wasser und das Landschaftsbild.

Neben der kleinräumigen Analyse im Planungsgebiet, die eine Grundlage der Untersuchung der direkten Veränderung liefert, findet eine grobe Untersuchung im größeren räumlichen Zusammenhang statt, um auch unmittelbare und mittelbare Auswirkungen, die über das Planungsgebiet hinausgehen, zu erfassen.

Die beiden genannten Untersuchungsräume werden in Abhängigkeit von den Wirkungen der Planung für die einzelnen Umweltbelange gegebenenfalls in unterschiedlicher Weise betrachtet. Für die Umweltbelange Pflanzen und Boden liegt der Schwerpunkt der Betrachtung im Eingriffsraum. Für die Umweltbelange Tiere und Biologische Vielfalt wird der Eingriffsraum einschließlich der direkt angrenzenden Kontaktlebensräume betrachtet.

Die Umweltbelange Mensch, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden im Wirkungsraum des weiteren Untersuchungsraumes betrachtet.

2.5 Darstellung in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen, Fach- und Raumordnungsplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes einschließlich der Schutzgebietsabgrenzungen, die für den Bebauungsplan „Mitterhof III“ von Bedeutung sind.

2.5.1 Relevante Fachgesetze

Folgende Fachgesetze bilden durch ihre Inhalte den Rahmen für die Bewertung der Umweltauswirkungen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (BartschV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG)

2.5.2 Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente

Weitere Fachplanungen und Planungswerkzeuge werden bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen herangezogen, sofern sich eine Betroffenheit des Planungsgebiets durch diese ergibt.

Bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen wurden herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rottal-Inn
- Artenschutzkartierung (ASK) nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Fis-Natur online (FIN-Web)
- Waldfunktionsplan (WFP)
- Denkmalatlas online
- Bayern Atlas

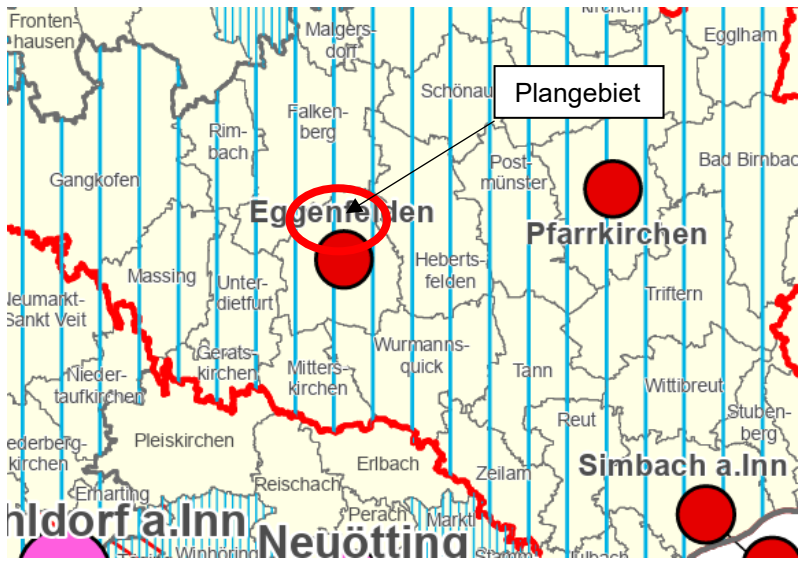
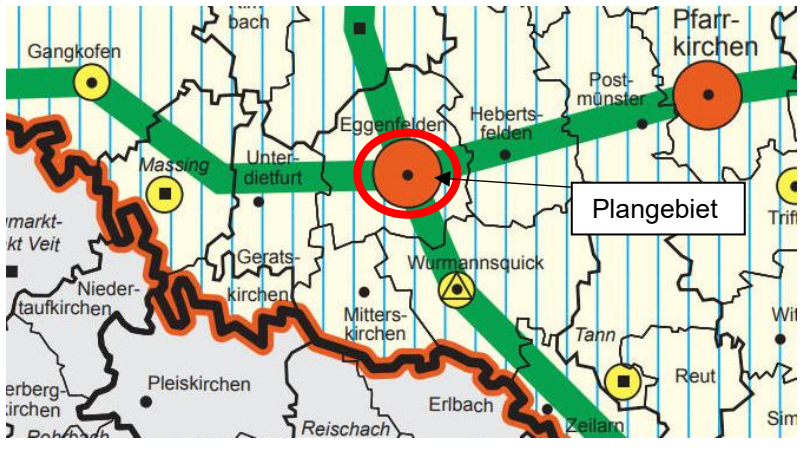
Im Folgenden wird das Ergebnis der Prüfung der übergeordneten Planwerke Regionalplan und Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie sonstiger Planungswerkzeuge auf Ziele des Umweltschutzes für das Planungsgebiet aufgezeigt:

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“

Tabelle 3: Zusammenfassung der übergeordneten Planungsinstrumente

Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023	 Abbildung 7 Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022 Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum geführt. Diese Einstufung dient als Grundlage für die Weiterentwicklung und Stärkung der Stadt als Wirtschaftsstandort.
Regionalplan der Planungsregion Landshut (13)	 Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.09.2007 Im Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut wird die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum dem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet. Nach Kapitel B II „Siedlungswesen“, ist besonders hervorzuheben, dass im Mittelzentrum Eggenfelden, für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Wirtschaftlich gesehen, kann eine verstärkte Nutzung der von diesem Raum ausgehenden Impulse positiv zur Strukturverbesserung der übrigen Regionsteile beitragen.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“



Flächennutzungsplan
mit integriertem
Landschaftsplan

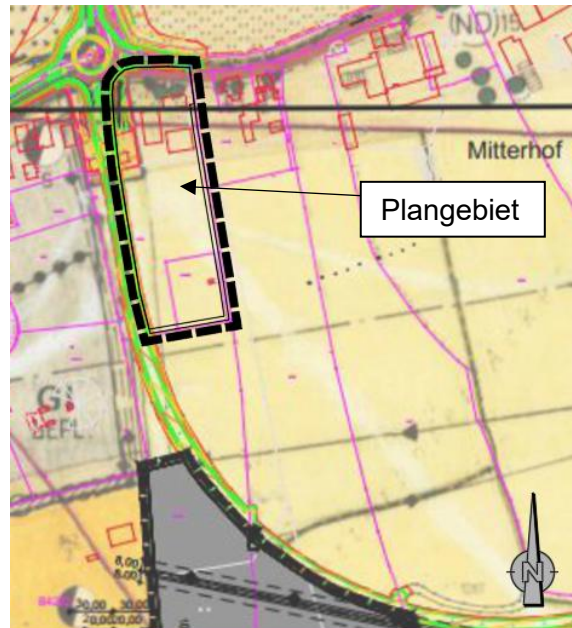


Abbildung 9: Ausschnitt bestehender
Flächennutzungsplan vor der 81. Änderung, mit
Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt

Bebauungsplan mit
integrierter
Grünordnungsplanung

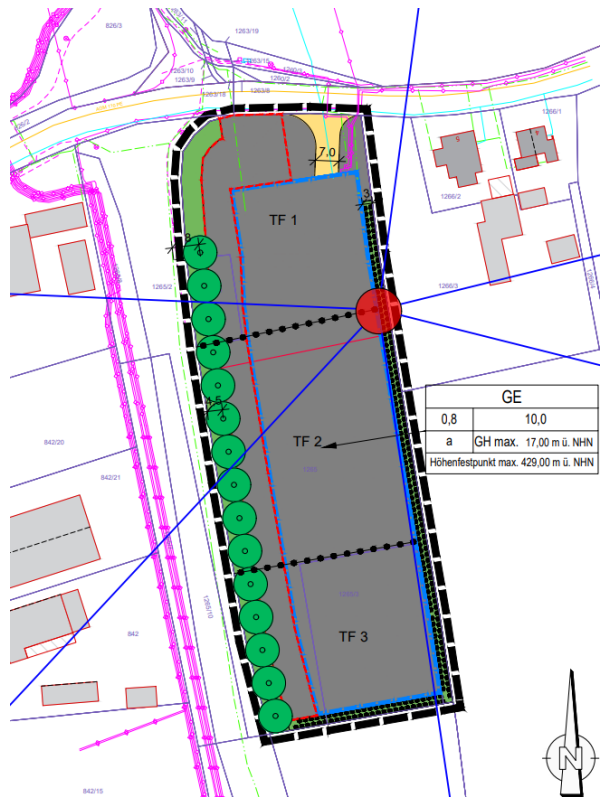


Abbildung 10: Darstellung des Bebauungsplans
"Mitterhof III"

2.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht orientiert sich an dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2007). Die Inhalte des Umweltberichts, folgen den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG.

In den folgenden Unterkapiteln werden die Bestandsbeschreibung, die Umweltauswirkungen bei Durchführen der Planung und Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen) beschrieben.

Die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung resultieren dabei aus den geplanten Flächennutzungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Diese werden abschließend dem Null-Fall (Nichtdurchführung der Planung) gegenübergestellt. Somit können die Auswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, beurteilt werden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ, wobei drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden werden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.6.1 Boden, Geologie und Altlasten

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Übersichtsbodenkarte des *GeoportalBayern* herrscht im gesamten Plangebiet der Bodentyp „überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ bzw. „fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ vor.

Die natürliche Ertragsfähigkeit ist laut *UmweltAtlas* des Bayerischen Landesamts für Umwelt sehr hoch. Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel.

Auch im Bereich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen verzeichnet.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung, ist der Boden bereits anthropogen überprägt.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Verdichtung durch Befahren mit schweren Geräten und Fahrzeugen

anlagebedingt

- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in versiegelten Bereichen
- Verbesserung der Bodenfunktionen in begrünten Bereichen

betriebsbedingt

- keine Auswirkungen zu erwarten

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Um eine unnötige Verdichtung von zusätzlichen Flächen zu verhindern ist die Ausweisung von Baustraßen sowie eine fachgerechte Oberbodenlager sinnvoll. Zum Schutz des Bodens ist der

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter Grünordnungsplanung „Mitterhof III“



Umgang mit bodengefährdenden Stoffen und Materialien im Plangebiet unzulässig. Aufgrund einer hohen Versiegelung ertragreichen Bodens werden **mittlere** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgelöst.

2.6.2 Fläche

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Durch die Novellierung des BauGB 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer, im Umweltbericht zu betrachtender Umweltbelang ergänzt (s. §1 Abs. 6 Nr. 7 litt. a). Die Inanspruchnahme von Umweltbelangen wie Boden und Pflanzen/Biotope wird quantitativ und qualitativ betrachtet. Bei dem Schutzgut Fläche wird beurteilt:

- 1) Das Ziel der Bundesregierung eines Flächenverbrauchs von 30 ha/Tag i. Z. der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.
- 2) Die Erhaltung unzerschnittener Freiräume.

Das Gebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Eggenfelden. Der Geltungsbereich selbst liegt direkt an einer Gemeindeverbindungsstraße und ist zum Teil durch bereits bestehende Bebauung überprägt. Es kann also nicht von einem unzerschnittenen Freiraum gesprochen werden. Auch die Umgebung des Planungsgebiets kann aufgrund vorhandener, teils vielbefahrener Verkehrswege nicht als unzerschnittener (verkehrsarmer) Freiraum bezeichnet werden.

Die Stadt Eggenfelden liegt im ländlichen Raum und hat eine Gesamtfläche von 44,39 km². Die Einwohnerzahl beträgt Stand 2024 14.271 Personen. Für das Plangebiet ist bereits ein Flächennutzungsplan vorhanden, der jedoch im Parallelverfahren angepasst werden muss.

Die Bundesregierung hat sich mit der initiierten Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch in Deutschland im Außenbereich bis 2030 auf 30 ha/ Tag zu senken (Bundesregierung 2018).

Derzeit leben 83,5 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,00 cm²/Tag/Einwohner belaufen. Es ergibt sich daher für die Stadt Eggenfelden eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 51,26 m²/ Tag bzw. 1,87 ha/Jahr und 37,42 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Zur Berücksichtigung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Stadt somit bis 2037 insg. ca. 37,42 ha an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- keine Auswirkungen

anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme von 1,04 ha, wobei ca. 3.964 m² bereits bebaut sind
- Überbauung von 80 % der Grundstücksfläche durch Festlegung der GRZ
- Versiegelung von Flächen

betriebsbedingt

- keine Auswirkungen

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Als Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird die Reduzierung der möglichen Flächenversiegelung angesetzt. Mit Ausweisung als Gewerbegebiet ist ein Versiegelungsgrad von 80 %, also ca. 8.000 m², im Gewerbegebiet geplant.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen, der Erholungsnutzung oder des Klimas kann durch die Begrenzung der Baufelder und die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Es werden somit durch die Planung auf diesen Belang **mittlere** Auswirkungen ausgelöst.

2.6.3 Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Im gesamten Geltungsbereich sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmäler sowie Ensembles bekannt.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Keine Beeinträchtigung

anlagebedingt

- Keine Beeinträchtigung

betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Es sind keine Maßnahmen notwendig. Es werden somit auch **keine** Auswirkungen ausgelöst.

2.6.4 Landschaft

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Landschaftlich gesehen, kann das Plangebiet als ausgeräumt bezeichnet werden. Es sind lediglich wenig strukturgebende Elemente vorhanden. Im erweiterten Umgriff des Plangebiets sind mehr wertgebende Strukturen zu verzeichnen. So verläuft nördlich des Geltungsbereichs die „Rott“ als Fließgewässer 1. Ordnung mit entsprechenden Gehölzstrukturen. Weitere Gehölze sind nur in Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung vorhanden.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Keine Beeinträchtigungen

anlagebedingt

- großflächige Hallengebäude

betriebsbedingt

- erhöhtes Verkehrsaufkommen, besonders LKW-Verkehr

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Aufgrund der bereits bestehenden strukturellen Armut innerhalb des Geltungsbereichs wird von keiner Verschlechterung ausgegangen. Eine umfangreiche Eingrünung, sowie zusätzliche Festsetzungen zur Gebäudegestaltung leisten einen positiven Beitrag zum Landschaftsbild.

Es werden somit durch die Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild geringe Auswirkungen ausgelöst.

2.6.5 Luft und Klima

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Klima allgemein

„Der Klimawandel äußerte sich in Bayern in der Vergangenheit durch einen allgemeinen Temperaturanstieg, eine Umverteilung der innerjährlichen Niederschläge, eine Tendenz zur Zunahme von Starkniederschlägen und zur Abnahme der Schneebedeckung sowie durch eine Verschiebung der phänologischen Phasen. [...] Starkregenereignisse haben [...] seit 1951 bereits messbar an Intensität und Häufigkeit zugenommen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung weiterhin forsetzt – mit Folgen für die Gefährdungslage Bayerns gegenüber Hochwasser und Sturzfluten. Vor allem im Sommerhalbjahr sind häufigere und länger anhaltendere Trockenphasen zu erwarten, mit regional geringeren Abflüssen und niedrigeren Wasserständen in den bayerischen Fließgewässern“ (Umweltbundesamt 2019).

„Das Klima in Eggenfelden ist warm und gemäßigt. Eggenfelden hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Die Klassifikation des Klimas lautet Cfb entsprechend der Klima-Klassen nach Köppen-Geiger. Eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9.8 °C wird in Eggenfelden erreicht. 1013 mm Niederschlag fallen innerhalb eines Jahres“ (climate-data.org; Stand 06.05.2025).

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Klimaregion "Donauregion". In der schon immer warmen und trockenen Donauregion war die Erwärmung innerhalb Bayerns bislang überdurchschnittlich. Neben der Hitze ist die Region von Flusshochwasser und mehr Starkregentagen bei gleichzeitig zunehmender Sommertrockenheit betroffen.

Kleinklima

Derzeit fungiert die Ackerfläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Der westliche Ortsteil von Mitterhof ist aufgrund von Gewerbe und Industrie bereits verdichtet. Umliegend stehen noch Flächen zur Kaltluftproduktion zur Verfügung. Die Flächen entlang der Rott, die als untergeordnete Frischluftschneise gesehen werden kann, wurden weitestgehend von Bebauung freigehalten, was positiv für die Erfüllung der klimatischen Funktion zu sehen ist.

Vorbelastungen durch Geruch- und Staubentwicklung bestehen zeitweise durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Emissionen durch Baustellenbetrieb

anlagebedingt

- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen
- Verstärkte Erwärmung durch zusätzliche Bebauung

betriebsbedingt

- Erhöhter Schadstoffausstoß aufgrund von erhöhtem Verkehrsaufkommen

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Die Möglichkeit zur Installation einer Photovoltaik-Anlage wirkt sich günstig auf das Schutzgut Klima/Luft aus. Die Ausbildung einer möglichen Windschneise in Nord-Süd-Richtung, direkt am östlichen Rand des Geltungsbereichs, bei einer zukünftigen Erweiterung der Gewerbegebietsflächen würde zu einer Belüftung des Plangebiets beitragen und ermöglicht einen Luftabfluss zur Frischluftschneise „Rott“. Derzeit sind **mittlere** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.6 Mensch und Erholung

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist das Plangebiet aufgrund seiner strukturellen Defizite und der Nutzungsart wenig einladend für eine Erholungsnutzung. In unmittelbarer Nähe entlang der Rott sind Erholungsmöglichkeiten vorhanden.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Baulärm

anlagebedingt

- Keine anlagebedingte Beeinträchtigung

betriebsbedingt

- Mögliche Störung der Anwohner durch Verkehr

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Im Rahmen der Ausweisung als Gewerbegebiet wird keine nennenswerte strukturelle Verschlechterung erzielt. Um eine menschenunverträgliche Lärmbelastung auszuschließen, wurde eine Lärmkontingentierung durchgeführt und die Flächen entsprechend mit Kontingentierung und mit sektoralen Zusatzkontingenten versehen, die in den Festsetzungen festgehalten wurden. Ein entsprechendes Gutachten wird als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Geruchs-Beeinträchtigungen vorliegen und keine Maßnahmen getroffen werden müssen.

Derzeit sind **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.7 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Aufgrund seiner intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ist das Artenvorkommen nachzeitigem Kenntnisstand (keine ASK-Daten von geschützten Individuen bekannt) von Tieren und Pflanzen innerhalb des Planungsgebiets auf nicht gefährdete Arten beschränkt. Aufgrund der bestehenden Gebäude und Gehölze wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter Grünordnungsplanung „Mitterhof III“

Vorkommen der Artengruppe der Fledermäuse durch einen Experten geprüft. Demnach kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden. Sofern auch die Vogelbrutzeit berücksichtigt wird, können Verbotstatbestände vermieden werden.

Speziell artenschutzrechtliche Einschätzung zur Artengruppe Fledermäuse

Um Bedenken bezüglich potenziell betroffener Fledermausspalten/-höhlen ausräumen zu können, wurden die bestehenden Gehölze von Fachkräften der COPLAN AG (Begehung 29.09.2022), die bestehenden Gebäude von Herrn Dr. Engl – Fledermausexperte (im Jahr 2023) näher betrachtet und auf Fledermausquartiere hin untersucht.

Hierbei wurde ein besonderes Augenmerk auf die im Landkreis nachgewiesenen und bedrohten Arten gelegt. Nachfolgend sind die im Landkreis vorkommenden Fledermausarten mit ihrem Schutzstatus aufgelistet.

Tabelle 4: im Landkreis vorkommende Fledermausarten mit ihrem Schutzstatus

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2
Säugetiere	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	G
Säugetiere	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr		V
Säugetiere	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V
Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Säugetiere	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V
Säugetiere	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	V	D
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr		V
Säugetiere	Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	2
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbflledermaus	2	D

Es konnten keine Fledermausarten im Planungsgebiet festgestellt werden.

Im weiteren Umfeld liegen:

- Nähe zu Biotopfläche 7642-0109-002 „Hecken und Ufervegetation an der Rott südwestlich Eggenfelden“ (ca. 120 m Luftlinie nördlich des Geltungsbereichs) und Biotopfläche 7642-0110-001 „Hecke nördlich des elektrischen Umspannwerkes südöstlich Lauterbach“ (ca. 120 m Luftlinie südwestlich des Geltungsbereichs). Es ist jedoch keine Auswirkung auf diese durch die Planung zu erwarten.
- Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.
- Keine Daten der Artenschutzkartierung (ASK) für das Gebiet verzeichnet.

- Nähe zu ABSP-Fläche 7642 C237 „Ufervegetation an Rott und Rottkanal zwischen Massing und Eggenfelden (W 2004: *Unio pictorum* (RLB 2), *Anodonta cygnea* (RLD 2); F 2004: Barbe (RLD 2), Nase (RLB 2), Bitterling (RLB 2), Rutte (RLB 2); L 1991: *Calopteryx Splendens*)“ (Artenbiotopschutz-Programm Rottal-Inn/Pfarrkirchen, Kapitel 4.3, S. 11).

Das Arten- und Biotopschutzprogramm in Bayern (ABSP) zielt darauf ab, die Biodiversität zu erhalten und die Lebensräume bedrohter Arten zu schützen. Entlang der Rott erstreckt sich das ABSP-Schwerpunktgebiet *060-D Rotttaue*, welches in Kapitel 4.3 Rott-Tal (060-D) des Arten- Biotopschutzprogrammes Rottal-Inn/Pfarrkirchen beschrieben wird. Das Planungsgebiet wird durch die Lindhofstraße von dem ABSP-Gebiet/ den ABSP-Flächen getrennt. Zusammengefasst kann hierzu gesagt werden, dass das Arten- und Biotopschutzprogramm im Rott-Tal darauf abzielt, ein funktionsfähiges Gewässernetz und Talraum wiederherzustellen. Dies umfasst die Verbesserung der Uferstruktur und Gewässerbettdynamik der Rott, die Durchgängigkeit im Fließgewässersystem und die Gewässertrophie durch Vermeidung von Sedimenteinträgen. Zudem sollen autotypische Lebensraumstrukturen wie Auwälder und Feuchtwiesen erhöht und grünlanddominierte Tallagen erhalten werden. Sporadische Hochwasser sollen Überschwemmungsgebiete aktivieren, und die Altwasser der Talaue sollen gesichert und erhalten werden.

Die Wiesenbrütergebiete werden durch Extensivierung der Wiesennutzung und Vernässung sowie gezielte Biotopoptimierung verbessert. Auwaldbestände werden gefördert, außer in Wiesenbrütergebieten. Ackerflächen im Überschwemmungsbereich werden in Grünland umgewandelt, und Uferschutzstreifen an Gewässern angelegt. Jagd- und Fischereiausübung wird in empfindlichen Zonen und Jahreszeiten angepasst, und zerschneidende Eingriffe durch Straßenbau und Siedlungstätigkeit werden vermieden, insbesondere in Wiesenbrütergebieten.

- ➔ Das Plangebiet ist jedoch weder Teil der Wiesenbrüterkulisse, noch sind Flächen des ABSP betroffen.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Keine Beeinträchtigung bekannt

anlagebedingt

- Verlust von potenziellem Lebensraum für bodengebundene Tierarten aufgrund Verlustes der Lebensraumfunktionen des Bodens durch Versiegelung

betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Grünflächen etabliert. Mit diesen Maßnahmen wird eine Aufwertung des Geltungsbereichs als Lebensraum für Tierarten, die auf kleinteilige Gehölzstrukturen angewiesen sind, erzielt. Auf diese Weise wird dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Rechnung getragen. Zudem werden Festsetzungen zur Baugebietsgestaltung getroffen, die speziell Kleinsäugern dienlich sind.

Bezüglich einer Fällung der Bestandsbäume im Gebiet ist grundsätzlich allgemein anzumerken, dass zum Beispiel potenziell betroffene, höhlenbrütende Vogelarten Kästen als Ersatz in der Regel schnell akzeptieren, während im Falle der Fledermäuse kurzfristig kein Ersatz von Baumhöhlen

durch Kästen möglich ist, da Fledermäuse Kästen an Bäumen nur sehr langsam annehmen, so dass sie sich kaum als CEF-Maßnahmen eignen (Informationsdienst Umweltrecht, Schnellbrief Nr. 205). Alternativ könnten Bäume mit einer entsprechenden Zahl von Baumhöhlen aus der Nutzung genommen werden. Sie müssen sich in forstwirtschaftlich genutzten Wäldern befinden, so dass ein Verzicht auf ihre Ernte im Rahmen der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung tatsächlich einen potenziellen Vorteil für die betroffenen Fledermausarten darstellt.

Eine Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen sollte idealerweise im Herbst (September/Okttober) erfolgen. Bei einer Fällung im Winter besteht das Risiko einer Tötung vorhandener Fledermäuse.

Dieses Risiko lässt sich allerdings erheblich verringern, wenn Äste und Stammabschnitte mit Faulhöhlen geborgen und „sanft“ mit der Öffnung nach oben abgelegt werden können.

Eine Fällung im Winter, insofern von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt, sollte in einer frostfreien Periode erfolgen. Ggf. können die Stämme und dickeren Äste nach der Fällung kontrolliert werden, damit die Tiefe bzw. Qualität vorhandener Faulhöhlen überprüft und somit ein Ausgleichsbedarf genauer eingeschätzt werden kann.

Bei den hier zu fällenden Bäumen konnten jedoch keine relevanten Strukturen bezüglich Fledermausspalten oder -höhlen ausfindig gemacht werden. Daher wird diesbezüglich lediglich die Einhaltung der Vogelschutzzeiten für notwendig erachtet.

Trotz dem, dass im Jahr 2023 keine gebäudebewohnenden Fledermäuse festgestellt wurden, ist darauf hinzuweisen, dass sich Fledermauspopulationen ändern können. Daher ist eine erneute Untersuchung der Gebäude nach fünf Jahren notwendig, sofern die Gebäude noch nicht abgerissen wurden, um neue Vorkommen rechtzeitig zu erkennen und Schutzmaßnahmen vor einem Abriss zu ergreifen.

Derzeit sind **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

2.6.8 Wasser

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.

Das Schutzgut Wasser wird nach Niederschlags-, Oberflächen- und Grundwasser getrennt bewertet.

Allgemeines

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich wassersensible Bereiche der Auenbereiche der Rott. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

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

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, falls sinnvoll, dichte und auftriebssichere Wannen auszubilden. Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine

wasserrechtliche Erlaubnis, im vereinfachten Verfahren, erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Rottal-Inn wird empfohlen.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser fließt Richtung Norden hin ab bzw. versickert auf den Acker-/Grünlandflächen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Es wird empfohlen diese mit Hilfe eines Bodengutachtens zu untersuchen.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser.

Nördlich des Plangebiets fließt die „Rott“ als Fließgewässer 1. Ordnung. Weitere Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs oder in unmittelbarer Umgebung sind nicht bekannt. Der Geltungsbereich liegt noch außerhalb der Hochwassergefahrenzonen.

Grundwasser

Der Grundwasserkörper 1_G130 beinhaltet tertiäres Grundwasser ist damit bereits dem Tiefengrundwasser-Mischwasser-Komplex zugeordnet. Der tertiäre Druckwasserspiegel liegt etwa bei 400 m ü. NN. Die Geländehöhen im Plangebiet reichen von 405 mNN im Norden bis 409 mNN im Süden. Das tertiäre Grundwasservorkommen wird demnach in fünf bis zehn Meter unter Gelände erschlossen. Von Norden ragt ein, von der Rott ausgehender, wassersensibler Bereich in den Geltungsbereich. Dies ist im Rahmen von Erdbewegungen und Tiefbauarbeiten zu berücksichtigen.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Keine Beeinträchtigung

anlagebedingt

- Schmälerung der Grundwasserneubildung
- Erhöhung der Wasserabflussrate

betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Mithilfe der getroffenen Festsetzungen wird ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt vermieden. Im Rahmen der Niederschlagswasserbeseitigung muss innerhalb des Baugebiets eine unterirdische Vorrichtung zur Reinigung durch den Bauwerber vorgehalten werden. Das gereinigte Niederschlagswasser ist dann über die Errichtung eines Ableitungskanals in Richtung städtischer Entwässerungseinrichtungen zu leiten.

Derzeit sind **mittlere** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Bestandsbeschreibung

Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebietes. Auch im näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete bekannt.

Umweltauswirkungen

Von der Planung werden keine Gebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes berührt. Somit sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

2.6.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Bestandsbeschreibung

Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche)

Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Jedoch bereiten Starkregenereignisse zunehmend Probleme. Dies wird bei der Planung der Niederschlagsentwässerung berücksichtigt.

Gefahrguttransporte

Informationen über Gefahrguttransporte auf den nächstgelegenen Straßen liegen nicht vor.

Störfallbetriebe

Derzeit sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets keine Störfallbetriebe vorhanden. Ob sich derartige im Gebiet ansiedeln werden, ist derzeit nicht bekannt.

Sonstige

Es sind keine sonstigen Anfälligkeiten des Vorhabens für Katastrophen und Unfälle zu erwarten.

Umweltauswirkungen

Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung

Von dem geplanten Gewerbegebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus. Es verbleibt eine Prognoseunsicherheit, da die Art der Betriebe, die sich im Planungsgebiet ansiedeln werden, zum derzeitigen Planungsstand noch nicht bekannt sind.

Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst

Zur Ermittlung der Risikoanfälligkeit werden potenzielle Gefahren Hochwasser, Erdbeben, Bodenverunreinigungen oder Hangrutschungen betrachtet. Dabei können bezogen auf das Planungsgebiet folgende Gefahren ausgeschlossen werden:

- Hochwasser, da sich das Planungsgebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet.
- Erdbeben, da sich das Planungsgebiet außerhalb von Erdbebengefahrenflächen befindet.
- Hangrutschungen, da sich das Planungsgebiet in ebenem Gelände befindet.

Bezüglich Bodenverunreinigungen verbleibt eine Prognoseunsicherheit, da die Art der Betriebe, die sich im Planungsgebiet ansiedeln werden, zum derzeitigen Planungsstand noch nicht bekannt sind.

Maßnahmen

Bei der Planung und Errichtung von Baugebieten sind im Allgemeinen die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

2.7 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

2.7.1 Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima

Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen im Gebiet verloren. Es kommt zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Schmälerung der Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig bedingt die Versiegelung durch den Verlust des Kaltluftentstehungsgebiets und Speicherung der Wärme in Gebäuden und Verkehrsflächen eine anthropogene Erwärmung des Planungsgebiets. Der Kaltluftabfluss wird behindert. Auch vor dem Hintergrund des Klimawandels ist diese Wechselwirkung als kritisch zu sehen. Bei Umsetzung der Maßnahmen wird jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung durch diese Wechselbeziehung gesehen.

2.7.2 Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch

Auch die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere und Pflanzen stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. So wirkt sich eine naturnahe und vielgestaltige Landschaft nicht nur positiv auf die Erholungseignung für den Menschen aus, sondern stellt auch einen strukturreichen Lebensraum dar, der einer Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum bieten kann. Im Umkehrschluss sinkt die landschaftliche Attraktivität mit abnehmender Strukturvielfalt i. d. R. für den Menschen. In ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten finden nur noch wenige Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum vor.

Der Ausgangszustand des Planungsgebiets kann größtenteils als ausgeräumt und strukturarm bezeichnet werden. Im Zuge der Planung werden Grünflächen sowie zu begrünende Flächen mit zu entwickelnden Gehölzen, die den derzeitigen Zustand aufwerten, geplant. Es wurden Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Eingrünung festgesetzt.

2.7.3 Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine gravierenden Umweltauswirkungen, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans zu lösen sind. Sämtliche erhebliche Auswirkungen in Natur und Landschaft, die mit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans untersucht und mit entsprechenden Festsetzungen, der Grünordnung sowie durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

2.8 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet werden die Flächen voraussichtlich weiterhin überwiegend als Intensivacker genutzt. Von einem Fortbestand der gewerblich bestehenden Vorbelastungen im näheren Umfeld ist auszugehen, kurzfristige Verschlechterungen sind nicht erkennbar. Es bliebe unbebaute Freifläche erhalten.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d. h. die Flächen werden weiterhin genutzt wie bisher.

2.10 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend den getroffenen Festsetzungen genutzt. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

2.11.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne sollen negative Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung fixiert. Dabei ist es von entscheidender Bedeutung, dass alle relevanten Schutzgüter, wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora und Fauna, sowie das Landschaftsbild und die menschliche Gesundheit, berücksichtigt werden. Ziel ist es, durch gezielte Maßnahmen und Regelungen die Umweltbelastungen so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden daher umfassende Untersuchungen und Bewertungen durchgeführt, um potenzielle Beeinträchtigungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung dieser Auswirkungen festzulegen. Dies umfasst unter anderem die Planung von Grünflächen, die Sicherstellung einer ausreichenden Durchlüftung, den Schutz von Wasserressourcen und die Förderung der Biodiversität. Durch diese integrative Herangehensweise soll sichergestellt werden, dass die geplanten Bauvorhaben im Einklang mit den Umweltzielen stehen und einen positiven Beitrag zur Lebensqualität der Bevölkerung leisten.

Im Folgenden werden die spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter stichpunktartig aufgeführt:

Schutzgüter Boden, Geologie und Altlasten – Fläche – Wasser

- Reduzierung von wasserundurchlässigen Belägen, um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen (Begrenzung von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen
- Der anfallende Oberboden soll, soweit möglich, in geordneten Oberbodenmieten, die als Maßnahme gegen Wind- und Wassererosion begrünt werden, gelagert und anschließend auf der Fläche wieder eingebaut werden

Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Schutzgut Landschaft

- Ersatz ausfallender Gehölze spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode

- Transparenter und offener Charakter der Gesamtanlage durch die Einhaltung der Abstandsflächen
- Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Dachform und Höhenentwicklung
- Begrenzung der Dimensionierung von Hauptgebäuden durch die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ (0,8)
- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbaubarer Flächen als zu begrünende Flächen (Begrenzung von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen
- Empfehlung von geeigneten Pflanzenarten zur Dachbegrünung zur Einbindung in die Landschaft

Schutzgut Luft und Klima

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Gewerbegebiet (GE) von max. 0,8
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen (Ausschluss von Schotterflächen) und damit die Sicherung von kleinklimatischer Kaltluftentstehung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Grünordnung (Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern), die der Frischluftgewinnung dienen
- Hinweis auf Dach- und Fassadenbegrünung
- Empfehlung von geeigneten Pflanzenarten zur Dachbegrünung
- Hinweis auf Photovoltaik- und Solaranlagen

Schutzgut Mensch

- Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet
- Eingrünung von Grundstücken zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung des Plangebietes
- Ausbildung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zu begrünende Fläche
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz), dabei Abstand UK Zaun zu OK Gelände mind. 20 cm
- Unzulässigkeit von Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeiträume vom 01.03. – 30.09. (Artenschutz)
- Gebäude, welche abgerissen werden sollen, sind zuvor ggf. auf gebäudebewohnende Fledermäuse hin zu überprüfen.
- Ansonsten sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (siehe hierzu auch die örtlichen Bauvorschriften).

2.11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen [...] zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (BayStMB) aus dem Dezember 2021 herangezogen.

Im Falle des hier aufgestellten Bebauungsplanes „Mitterhof III“ findet das Regelverfahren gemäß Kapitel 3.3 des Leitfadens Anwendung. Dieses Verfahren folgt einem klar strukturierten und methodischen Ablauf, der in fünf präzise definierte Schritte unterteilt ist. Diese Schritte sind darauf ausgelegt, eine systematische und transparente Vorgehensweise zu gewährleisten, um die Ziele der Bauleitplanung effizient und nachhaltig zu erreichen.

In den folgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Schritte des Regelverfahrens detailliert beschrieben.

2.11.2.1 Schritt 1, Bestandserfassung und -bewertung nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Maßgeblich für die Bestandserfassung und -bewertung ist der Ausgangszustand der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vor dem Eingriff. Hierbei müssen auch kumulierende Wirkungen berücksichtigt werden.

Die Schutzgüter Boden, Geologie und Altlasten, Fläche, Landschaft, Luft und Klima, sowie Wasser werden anhand ihrer wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen verbal-argumentativ in die Kategorien gering, mittel und hoch eingeteilt.

Der Wert des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird über den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste ermittelt. Der Untersuchungsraum kann prinzipiell auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt bleiben. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen (z. B. Zerschneidung von Biotopverbund) werden verbal-argumentativ bewertet. Für die Biotop- und Nutzungstypen (BNTs) geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung kann ein vereinfachter Grundwert von 3 bzw. 8 angenommen werden. Lediglich Biotop-Nutzungstypen (BNTs) mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden flächenscharf mit dem exakten Grundwert bilanziert.

Ausgangszustand der Schutzgüter

Boden, Geologie und Altlasten	mittel
Fläche	gering
Landschaft	gering
Luft und Klima	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (BNTs – A 11, X132 und P21)	gering
Wasser	gering



2.11.2.2 Schritt 2, Ermittlung der Eingriffsschwere nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Maßgeblich für die Ermittlung der Eingriffsschwere ist das Maß der baulichen Nutzung, vereinfacht gesagt die gewählte Grundflächenzahl (GRZ). Von dieser lässt sich ein Beeinträchtigungsfaktor ableiten. Bei einem gering- bzw. mittelwertigen Biotop-Nutzungstyp wird die gewählte GRZ als Beeinträchtigungsfaktor festgelegt. Bei einem hochwertigen Biotop-Nutzungstypen wird der Beeinträchtigungsfaktor 1 gewählt.

Bei einer Überlagerung mit bestehendem Baurecht wird als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen abzüglich der alten Grundflächenzahl verwendet.

2.11.2.3 Schritt 3, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Als erstes wird die Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen geprüft. Diese müssen verbindlich gesichert werden.

Die ermittelten Wertpunkte der einzelnen Biotop-Nutzungstypen werden zu einer Gesamtsumme addiert und mit der festgesetzten Grundflächenzahl multipliziert. Lediglich der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild sowie zusätzlicher Ausgleichsbedarf (z. B. Zerschneidung von Biotopverbund) wird verbal-argumentativ ermittelt.

In der Ausgleichsermittlung kann der errechnete Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Im Regelfall kann zudem davon ausgegangen werden, dass mit der flächenbezogenen Ausgleichsermittlung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auch die weiteren Schutzgüter Boden, Fläche, Luft und Klima, sowie Wasser abgedeckt sind.

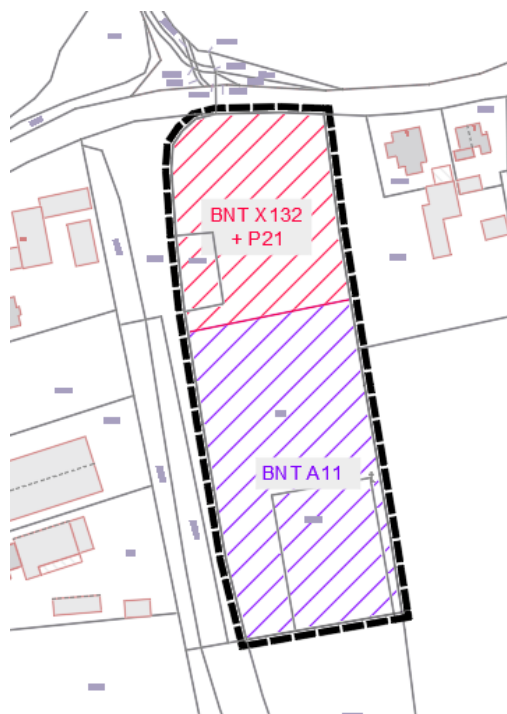


Abbildung 11: Schematische Darstellung der Biotop-Nutzungs-Typen nach neuem Leitfaden

Ausgleichsbedarf = Wertpunkte nach BNT x Fläche in m² x GRZ

Tabelle 5: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarf

Ausgangszustand Biotop-Nutzungs- Typ (Code)	Ausgangszustand in Wertpunkten/ m ² (WP/ m ²)	Fläche (m ²)	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP)
X132 + P21	3	3.964	0,8	9.514
A11	3	6.392	0,8	15.341
		10.356		24.855

Reduktiver Ausgleich = Ausgleichsbedarf – Ausgleichsbedarf x Planungsfaktor (bis zu 20 % für Vermeidungsmaßnahmen)

$$24.855 \text{ WP} - 4.971 \text{ WP} = \mathbf{19.884 \text{ WP}}$$

Insgesamt beläuft sich somit der Ausgleichsbedarf des Eingriffsbereichs auf eine Summe von **19.884 WP**. Der Ausgleichsumfang muss also mindestens diese Aufwertung erzielen.

2.11.2.4 Schritt 4, Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Im nächsten Schritt wird der Ausgangszustand der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen erfasst und ebenfalls nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) bewertet. Nach Festlegung eines Ausgleichskonzept und entsprechender Maßnahmen wird dann der Zielzustand nach Aufwertung der Flächen wieder nach der BayKompV berechnet. Diese Differenz von Zielzustand zu Ausgangszustand kann als Ausgleichsumfang aufgefasst werden.

Zusätzlich erfolgt eine Prüfung hinsichtlich zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild.

2.11.2.5 Schritt 5, Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Wie eingangs beschrieben, kann davon ausgegangen werden, dass mit der rechnerischen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch die weiteren Schutzgüter abgedeckt sind. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gesondert betrachtet. Entsprechende Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes können jedoch multifunktional sein und somit auch im Rahmen des flächigen Ausgleichs erbracht werden.

Abschließend wird dann der rechnerisch ermittelte Ausgleichsumfang mit dem Ausgleichsbedarf verglichen.

$$\mathbf{\text{Wertpunkte Zielzustand} - \text{Wertpunkte Ausgangszustand} = \text{Wertpunkte Aufwertung}}$$

$$\mathbf{\rightarrow \text{Aufwertung} * \text{Fläche [m}^2\text{]} = \text{Ausgleichsumfang}}$$

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“



Tabelle 6: Flächenaufteilung und Ausgleichsumfang

Standort/ Gemarkung	Flurstück Nr. (Teil- fläche)	Fläche(m²)	Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Zielzustand Biotop- und Nutzungstyp Wertpunkte (WP) nach 25 Jahren	Aufwertung/ Abwertung (WP) nach 25 Jahren	Kompensationsumfang (WP) nach 25 Jahren
			Wertpunkte (WP)			
Postmünster/ Gangerbauer	1402 (T)	350	G211 <i>Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</i>	G214 <i>artenreiches Extensivgrünland</i>	6	2.100
			6	12		
		9	G211 <i>Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</i>	W13 <i>Waldmantel feuchter bis nasser Standorte</i>	6	54
			6	12		
		85	G211 <i>Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</i>	K132 <i>Artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte</i>	2	170
			6	8		
		193	G211 <i>Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</i>	K133 <i>Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte</i>	5	964
			6	11		
Postmünster/ Gangerbauer	1405/3	1.477	G211 <i>Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</i>	G214 <i>artenreiches Extensivgrünland</i>	6	8.862

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“

		6	12		
151	G211 <i>Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</i>	W12 <i>Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte</i>	3	453	
	6	9			
298	G211 <i>Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</i>	W13 <i>Waldmantel feuchter bis nasser Standorte</i>	6	1.788	
	6	12			
534	G211 <i>Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</i>	K132 <i>Artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte</i>	2	1.068	
	6	8			
885	G211 <i>Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</i>	K133 <i>Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte</i>	5	4.425	
	6	11			

Für den Ausgleichsbedarf wurden **19.884** Wertpunkte (WP) ermittelt. Dieser kann mit dem nachfolgend beschriebenen Ausgleichskonzept auf den Flurnummern 1402 (T) und 1405/3, Gemarkung Gangerbauer, Gemeinde Postmünster erreicht werden.

2.11.3 Ausgleich

Zum Ausgleich stehen externe Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Nach derzeitiger Berechnung nach neuem Leitfaden wurde ein Ausgleichsbedarf von **19.884 Wertpunkten (WP)** ermittelt.

Bei den Flurstücken 1402 und 1405/3, Gemarkung Gangerbauer, der Gemeinde Postmünster, kann der Ausgangszustand, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, wie folgt beschrieben werden:

Es handelt sich bei den Flächen um **mäßig extensives Grünland**, also Biotop-Nutzungstyp **G211**. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war der Bestand gemäht. Die Fläche wurde nicht gemulcht. Entlang des wasserführenden Grabens entlang der südwestlichen Grenze haben sich größere Bestände von Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*) befunden, die ebenfalls abgemäht wurden. Zudem befinden sich auf der Fläche mit Wasser gefüllte Fahrspuren. Im Bereich des Waldrandes kommen Zauneidechsen vor. In Teilbereichen wächst hier Blutwurz, d. h. hier sind schon magere Saumbestände vorhanden.

Im Zuge des Ausgleichs kann das Artenspektrum durch ein angepasstes Mahdregime, gegebenenfalls in Verbindung mit einem Mahdguttransfer, in Richtung einer **Flachland-Mähwiese mit Glatthafer (BNT G214)** aufgewertet werden. Eine weitere Aufwertungsmöglichkeit im Bereich des Insektenschutzes kann durch das Belassen von rotierenden Brachestreifen über den Winter hinweg erzielt werden. Entlang des Grabens bietet sich die Entwicklung eines **Hochstaudensaumes feuchter Standorte** mit Mädesüß, Blutweiderich etc. an (Zielzustand **BNT K133**).

Die bereits vorkommenden Zauneidechsen können durch das Belassen von Totholzstapeln (Artenschutzmaßnahmen) und die Entwicklung eines nährstoffarmen Saumes vorgelagert zum Waldrand **frischer bis mäßig trockener Standorte, bzw. feuchter bis nasser Standorte (BNT W12 und BNT W13)** unterstützt und der Saumbereich zu einem **artenreichen Saum frischer bis mäßig trockener Standorte (BNT K132)** mit einer reptilienfreundlichen Mahd ausgeweitet werden.

Auf die Flächen in Postmünster übertragen, bedeutet dies, dass mit diesem Maßnahmenvorschlag das gesamte Flurstück 1405/3, also **3.345 m²** sowie ein Teil der Flurnummer 1402, **547 m²**, für den Ausgleich zur Verfügung gestellt werden müssen.

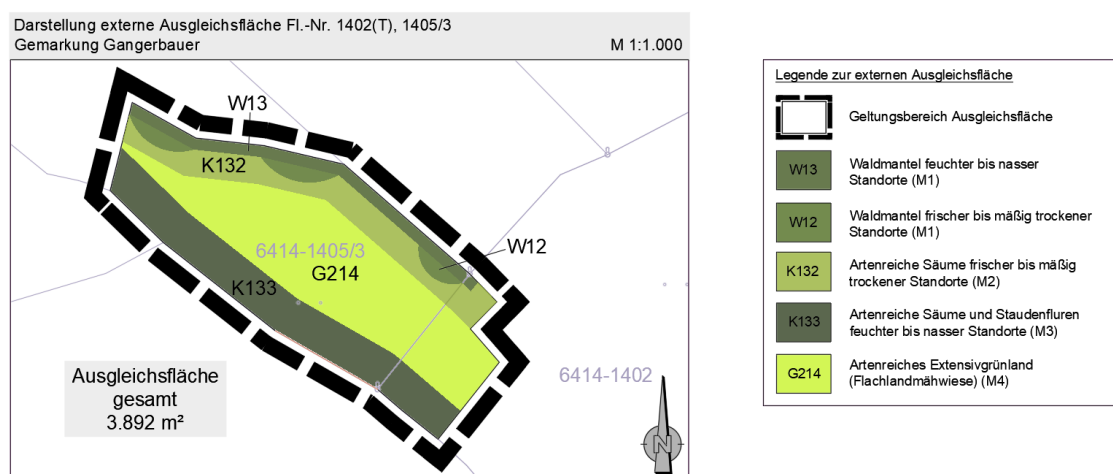


Abbildung 12: Ausschnitt aus Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mitterhof III", Darstellung externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1402 (T) und 1405/3

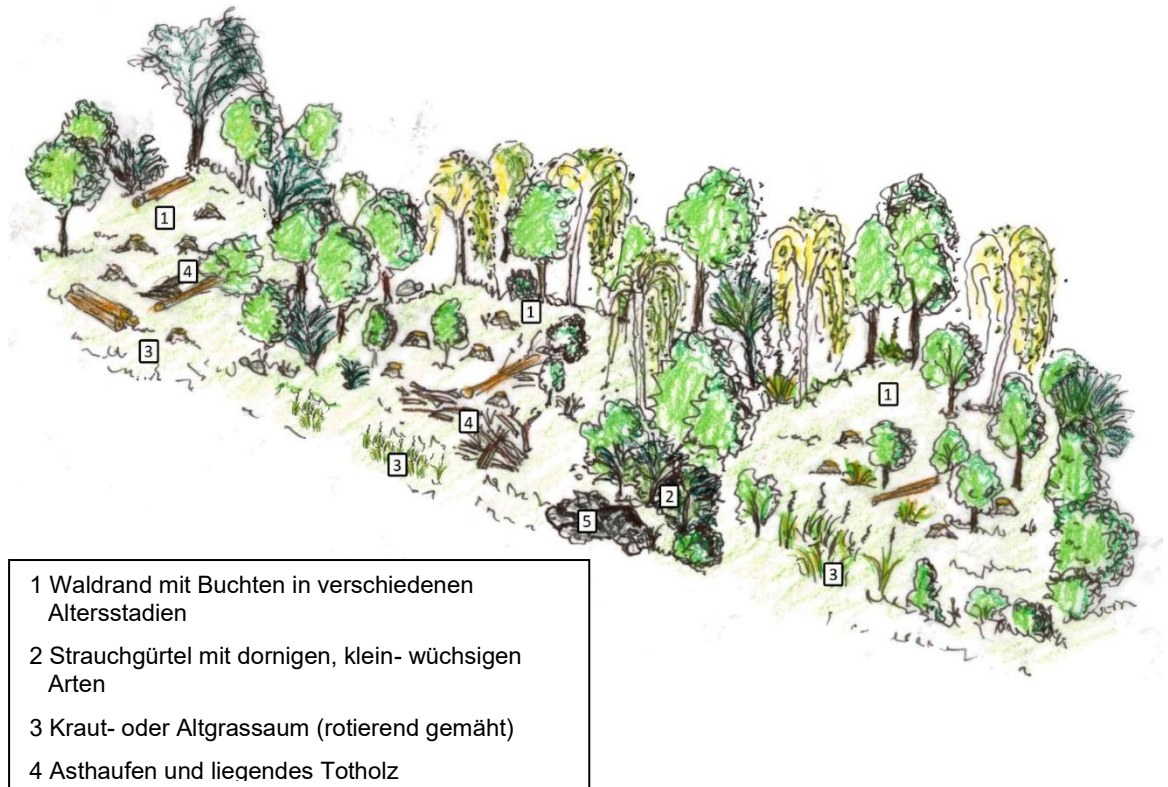


Abbildung 13: Skizze Waldrand mit Waldsaum mit BNT W12, W13 und K132

M1 Herstellung eines reptilienfreundlichen Waldrandes (W12 und W13)

Im Zuge des Ausgleichs wird im Anschluss an den bestehenden Waldrand mit Pflanzung verschiedener, einheimischer und standortgerechter Strauch- und Baumarten des Biotopnutzungstyps W 13 ein Waldmantel feuchter bis nasser Standorte mit einem Übergang zu W 12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte entwickelt. Dieser wird in Abschnitten mit Sträuchern locker vorgepflanzt, sodass Buchten und offene Vegetation im Wechsel entstehen.

Für die Pflanzungen sind autochthone Gehölze aus der Herkunftsregion 16, Unterbayerisches Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

Pflanzliste Gehölze für M1²:

Tabelle 7: Artenliste für einen Waldrand

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Alnus incana	Grau-Erle	Hei, 2xv, oB, 60-100 cm
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Betula pendula	Hänge-Birke	H, 2xv, oB, 100-150 cm
Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität

² Die Wahl anderer Arten ist mit der unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn abzustimmen.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter Grünordnungsplanung „Mitterhof III“

Corylus avellana	Gemeine Haselnuss	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Frangula alnum	Faulbaum	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Hei, 2xv, oB, 60-100 cm
Prunus padus	Traubenkirsche	H, 2xv, oB, 100-150 cm
Rosa arvensis	Feld-Rose	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Rosa gallica	Essig-Rose	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Salix cinerea	Aschweide	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Salix purpurea	Purpurweide	Str, 2xv, oB, 60-100 cm

Die Neuanpflanzungen muss durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss und Verfegen geschützt werden.

Möglichkeiten um Wildschäden (Verbiss, Verfegen) vorzubeugen sind z.B.:

- **Wildschutzzaun** - Höhe mind. 1,60 m Höhe; Pfostenabstand 4 m (Metall- oder Holzpfosten, Z oder U-Profile); Geflecht 160/11/15 („hasensicher“); Zaunstärke L-Typ; pro Zaunfeld zwei Metallheringe (der Zaun sollte eine Handbreite auf dem Boden nach außen gelegt werden - verhindert das „Unterdurchschlüpfen“ von Wild); Zaunkontrolle 1 x monatlich und sofortige Reparatur.
- **Wuchshüllen** - kann die Pflege der Fläche durch verbesserte Auffindbarkeit der Pflanzen erleichtern. Empfohlen werden quadratische Wuchshüllen mit einer Höhe von 1,20 m zu verwenden. Die Schutzhüllen sind nach ca. 5 Jahren bei gutem Entwicklungszustand der Pflanzen vollständig von der Fläche zu entfernen.)
- **Verbiss-Schutzmittel**

Bei zu hohem Ausfall der Pflanzen (> 20 %) ist eine Nachpflanzung vorzunehmen.

P1 Pflege eines reptilienfreundlichen Waldrandes (W13 und W12):

Da es sich hier bei der Artenzusammenstellung um schnellwachsende Arten handelt, kann bereits nach 10 – 15 Jahren mit den ersten Pflegemaßnahmen des Waldsaumes begonnen werden, um alternierende Altersstadien zu bekommen.

Immer max. 30 % des Waldrandes dürfen auf den Stock gesetzt werden. Der gesamte Bestand muss dann mind. 5 Jahre ruhen, bis der nächste Abschnitt verjüngt wird.

Das anfallende Schnittgut kann als Totholz wieder auf den offenen Vegetationsflächen aufgebracht, bzw. im Waldmantel abgelegt werden (siehe Maßnahme MA).

M2 Herstellung eines reptilienfreundlichen Waldsaums (K132)

Zwischen den gepflanzten Buchten entstehen freie Vegetationsflächen die als Krautsaum in verschiedenen Altersstadien entwickelt werden sollen. D.h., dass vorgelagert zum Waldrand diese Flächen einmal jährlich durch Mahd gepflegt werden. Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse muss die Mahd im Rotationsverfahren, d.h. auf wechselnden Teilflächen erst im Spätherbst Oktober/November, bzw. bei kalter Witterung (unter 10°C) im Winter erfolgen (siehe auch Maßnahme MA).

Sollte sich das erwünschte Ziel eine ökologische Aufwertung und damit den Zielzustand eines K132 zu erreichen im Rahmen eines Monitorings nicht bestätigen, wird in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und durch Beauftragung des Landschaftspflegeverbandes Rottal-Inn mit einer streifenweisen Mahdgutübertragung einer geeigneten Spenderfläche im nahen Umkreis nachgeholfen, oder ggf. mit Pflanzungen noch fehlende Arten angesiedelt.

Für die Pflanzungen sind autochthone Stauden aus der Herkunftsregion 16, Unterbayerisches Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

Pflanzliste für M2:

Tabelle 8: Artenliste für einen Waldsaum

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Bodendecker		
Galium odoratum	Waldmeister	Topfware (Tb)
Ajuga reptans	Kriechender Günsel	Topfware (Tb)
Asarum europaeum	Europäische Haselwurz	Topfware (Tb)
Stauden		
Potentilla erecta	Blutwurz	Topfware (Tb)
Anemone nemorosa	Buschwindröschen	Topfware (Tb)
Geum coccineum	Roter Nelkenwurz	Topfware (Tb)
Stachys sylvatica	Wald-Ziest	Topfware (Tb)

Sollten andere Artenzusammensetzungen aufgrund der besseren Standortverträglichkeit sinnvoller sein, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen.



P2 Pflege eines reptilienfreundlichen Waldsaums (K132)

Der Waldsaum ist einmal im Herbst, parallel zur nassen Hochstaudenflur (Maßnahme M3), zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine weitere landwirtschaftliche Verwertung anstelle der Kompostieranlage wäre wünschenswert (Einstreu/Rauhfutter).

Die Entwicklung des Waldsaumes erfolgt über eine Rotationsmahd zusammen mit der Pflege der Hochstaudenflur (P3) ab dem 01.10. Es sollten pro Jahr lediglich maximal 30 % der Gesamtfläche gemäht werden. Dementsprechend werden 70% der Gesamtfläche für zwei Jahre nicht gepflegt (siehe Abbildung *Schematische Darstellung der Rotationsmahd*).

Es darf keine Düngung stattfinden.

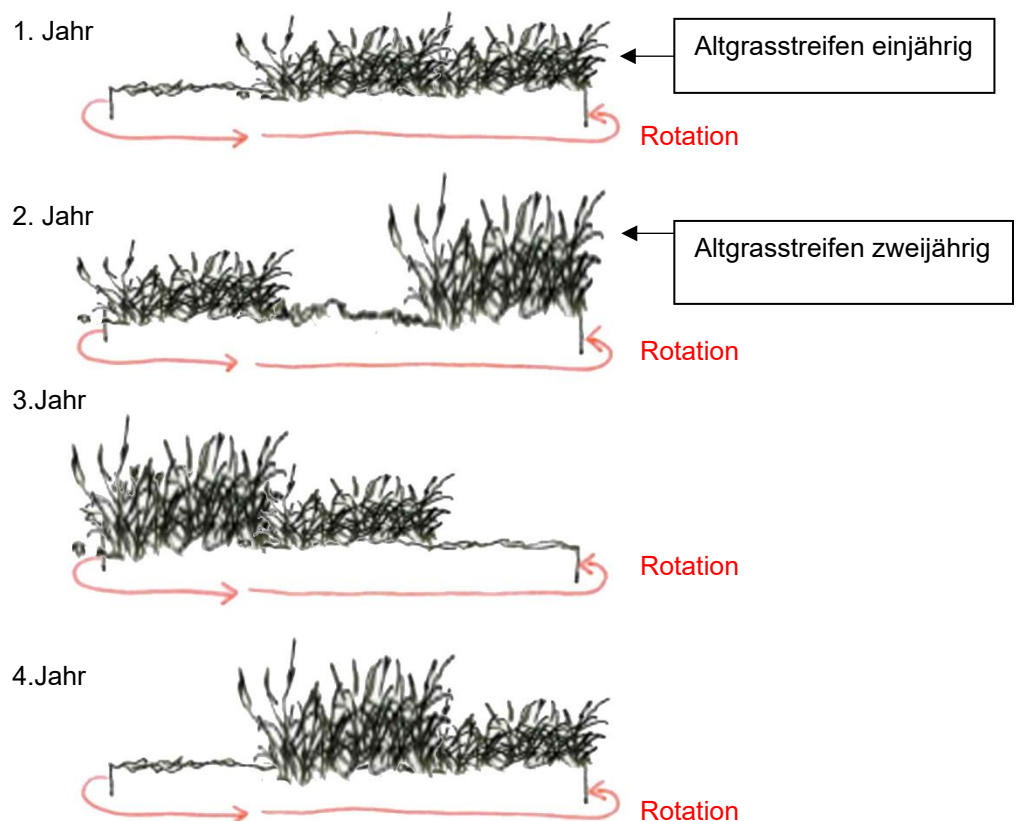


Abbildung 14: Schematische Darstellung der Rotationsmahd

Neophyten wie das Drüsige Springkraut (*Impatiens glandulifera*), der Japanische Staudenknöterich (*Polygonum cuspidatum*) und weitere sind vor der Samenreife durch regelmäßige Pflegemaßnahmen aus dem Waldsaum zu entfernen.

M3 Herstellung eines Hochstaudensaumes (K133) entlang des Grabens:

Entlang des wasserführenden Grabens soll als Maßnahme zur Aufwertung gemäß Biotopnutzungstyp K133 eine ca. zehn Meter breite nasse Hochstaudenflur entwickelt werden.

Die Staudenflur ist ein naturnaher, hochwertiger und artenreicher Lebensraum für viele Schmetterlinge, Bienen sowie weiteren Insekten.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter Grünordnungsplanung „Mitterhof III“

Zu den typischen Pflanzenarten der nassen Hochstaudenflur zählen das Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), der Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*), der Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), der Echte Baldrian (*Valeriana officinalis*), die Wasser-Minze (*Mentha aquatica*) sowie der Sumpf-Ziest (*Stachys palustris*). Die bereits am Graben entlang wachsende Wald-Simse ist eine Biotopzeigerart und gilt als zwingend zu erhalten und zu fördern. Das Mädesüß dient (*Filiendula ulmaria*) als eine Zeigerart für die Pflanzengesellschaft.

Durch Schaffung der Hochstaudenflur soll ein fließender Übergang zur extensiven Flachland-Mähwiese (Maßnahme M4; BNT G214) gestaltet werden.

Um die Hochstaudenflur in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern, ist diese Fläche einmal jährlich durch Mahd zu pflegen (siehe auch M2/P2). Sollte sich das erwünschte Ziel eine ökologische Aufwertung und damit den Zielzustand eines K133 zu erreichen im Rahmen eines Monitorings nicht bestätigen, wird in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und durch Beauftragung des Landschaftspflegeverbandes Rottal-Inn mit einer streifenweisen Mahdgutübertragung einer geeigneten Spenderfläche im nahen Umkreis nachgeholfen, oder ggf. mit Pflanzungen noch fehlende Arten angesiedelt.

Für die Pflanzungen sind autochthone Stauden aus der Herkunftsregion 16, Unterbayerisches Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

Die typischen Pflanzenarten der nassen Hochstaudenflur werden nachfolgend aufgelistet:

Tabelle 9: Pflanzenspektrum der nassen Hochstaudenflur

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Epilobium hirsutum</i>	Zottiges Weidenröschen
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Wasserdost
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Geranium palustre</i>	Sumpf-Storchnabel
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Geflügeltes Johanniskraut
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gilb-Weiderich
<i>Lythrum salicaria</i>	Blut-Weiderich
<i>Mentha aquatica</i>	Wassermintze
<i>Scirpus sylvaticus</i>	Wald-Simse
<i>Solidago gigantea</i>	Späte Golrute
<i>Stachys palustris</i>	Sumpf-Ziest
<i>Valeriana officinalis</i>	Echter Baldrian
<i>Valeriana procurrens</i>	Kriechender Arznei-Baldrian



Sollten andere Artenzusammensetzungen aufgrund der besseren Standortverträglichkeit sinnvoller sein, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen.



Abbildung 15: schematische Darstellung Hochstaudenflur

P3 Pflege des Hochstaudensaumes (K133)

Die nasse Hochstaudenflur ist einmal im Herbst, parallel zum Waldsaum (Maßnahme M2), zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine weitere landwirtschaftliche Verwertung anstelle der Kompostieranlage wäre wünschenswert (Einstreu/ Rauhfutter).

Die Entwicklung des Hochstaudensaumes erfolgt über eine Rotationsmahd zusammen mit der Pflege des Waldsaumes (P2) ab dem 01.10. Es sollten pro Jahr lediglich maximal 30 % der Gesamtfläche gemäht werden. Dementsprechend werden 70% der Gesamtfläche für zwei Jahre nicht gepflegt (siehe Abbildung *Schematische Darstellung der Rotationsmahd*).

Es darf keine Düngung stattfinden.

Neophyten wie das Drüsige Springkraut (*Impatiens glandulifera*), der Japanische Staudenknöterich (*Polygonum cuspidatum*) und weitere sind vor der Samenreife durch regelmäßige Pflegemaßnahmen aus dem Hochstaudensaum zu entfernen.

M4 Herstellung der mageren Flachland-Mähwiese (G214)

Die Entwicklung zu einer extensiven Grünfläche dient der Schaffung von Lebensräumen für unterschiedlichste Tierarten, z. B. der Feldlerche (*Anthus pratensis*) ebenso für die unterschiedlichsten Schmetterlings- und Heuschreckenarten.

Als Aufwertungsmaßnahme des bisher mäßig extensiven Grünlands wird die Fläche zu einer Flachland-Mähwiese mit Glatthafer (Biotopnutzungstyp G214) entwickelt.

Die Herstellung erfolgt durch ein angepasstes Mahdregime. Sollte sich das erwünschte Ziel im Rahmen eines Monitorings nicht bestätigen, wird in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und durch Beauftragung des Landschaftspflegeverbandes Rottal-Inn mit einer streifenweisen Mähgutübertragung einer geeigneten Spenderfläche im nahen Umkreis nachgeholfen.

Typisch für diesen Biotopnutzungstypen ist die Fülle an Blühpflanzen. Dieser Blütenreichtum zieht einen Insektenreichtum mit sich.

Typische Arten einer mageren Flachland-Mähwiese sind:

Tabelle 10: Artenspektrum der Flachland-Mähwiese

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Angelica sylvestris</i>	Engelwurz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesenflockenblume
<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohl-Kratzdistel
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Melandrium rubrum</i>	Tag-Lichtnelke
<i>Rhinanthus alectorolophus</i>	Zottiger Klappertopf
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großen Wiesenknopfes
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

P4 Pflege der Flachland-Mähwiese (G214)

Die ordnungsgemäße Pflege ist für die Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese unerlässlich. Die Mahd erfolgt als rotierende Streifen-Mahd. Diese soll zeitlich gestaffelt und jeweils nur in einem Teilbereich erfolgen, sodass ein kontinuierliches Blütenangebot und Rückzugsmöglichkeiten für verschiedenen Tierarten gegeben sind. Die erste Mahd ist erst nach dem 15.06 durchzuführen. Die zweite Mahd darf erst ab September durchgeführt werden. Das Mähgut ist nach Absamen verpflichtend abzutransportieren, um den Nährstoffgehalt des Standortes zu erhalten.

Dabei wäre eine landwirtschaftliche Verwertung im Sinne einer Verwendung als Raufutter anstelle einer Zuführung der Kompostieranlage wünschenswert.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln jeglicher Art sind unzulässig.

MA – Maßnahmen Artenschutz:

Nach der Bewertung des floristischen Ist-Zustandes und Formulierung übergeordneter Zielzustände (BNTs) für die zu gestaltende Ausgleichsfläche, wurden aufgrund des bekannten Vorkommens der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse mögliche Maßnahmen konkretisiert, um den für diese Art benötigten Lebensraumtypen weiterzuentwickeln. Weiter wurde als faunistische Zielart die Spezies der **Insekten** gewählt, da diese allgemein die Grundlage vieler weiterer Tierarten bilden.

„Weit mehr als die Hälfte aller Tierarten sind Insekten. Millionen an Arten bevölkern unsere Erde. Sie spielen eine unersetzliche Rolle für die Aufrechterhaltung ökologischer Zusammenhänge und das menschliche Wohlergehen. Doch seit Jahrzehnten gehen Insektenarten und ihre Bestände massiv zurück.“

[...]

So vielfältig wie die Welt der Insekten ist, so wenig können wir auf sie verzichten. Das Funktionieren fast aller Ökosysteme hängt von ihnen ab. Damit sind sie für Mensch und Natur unersetzliche Lebewesen:

Nahrung: *Insekten bilden die Nahrungsgrundlage für eine Vielzahl weiterer Tierklassen wie Vögel, Säugetiere, Amphibien oder Reptilien.*

Bestäubung: *Insekten zählen zu den wichtigsten Pflanzenbestäubern. Durch das Sammeln von Nektar und Pollen sorgen sie für den Fortbestand der Pflanzenwelt und stellen einen Großteil unserer Ernährung sicher.*

Verwertung: *Insekten spielen eine wichtige Rolle bei der Remineralisierung organischer Stoffe wie Pflanzenresten und Tierleichen im Boden, in der Bodenstreu oder im Totholz.*

Regulation: *Insekten sind wichtige Nützlinge in der Forst- und Landwirtschaft. Im Bio-Anbau, wo auf Pestizide weitestgehend verzichtet wird, ist die Förderung von Nützlingen gar ein elementarer Bestandteil der Produktion, da durch sie die Ausbreitung schädlicher Insekten eingedämmt wird“ (Auf der Kippe – Warum Insekten gefährdet sind – und mit ihnen das ganze Ökosystem, NABU, Stand 2023).*

MA1 – Einbringen von Steinhaufen und Totholzhaufen:

Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse, wird die offene Vegetationsfläche (siehe Abbildung 12) mit Totholz, Ast- und Lesesteinhaufen versehen. Hiervon profitieren auch Insekten.

Beispiel – Beschreibung Anlage eines Steinhaufens:

Es wird empfohlen, dass geschüttete Steinhaufen in die Erde eingelassen werden (siehe Abbildung 15). Ein Haufen sollte mindestens ca. 2 m³ Volumen aufweisen, besser 5 m³.

Sie werden gerne als Sonnenbadeplatz, Versteck und Winterunterschlupf genutzt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Ausrichtung dieser Steinschüttung gen Süden offen bleibt (Sonneneinstrahlung) und nördlich bepflanzt wird (Schutz vor Prädatoren).

Auf der Nordseite ist ein Bewuchs mit niedrigen Büschen/ Dornsträuchern sinnvoll. Auch können Pflanzen mit kriechendem Wuchs wie z.B. die Waldrebe die Steinlinse partiell überdecken. Sie bieten zusätzlichen Schutz und ein günstiges Mikroklima.

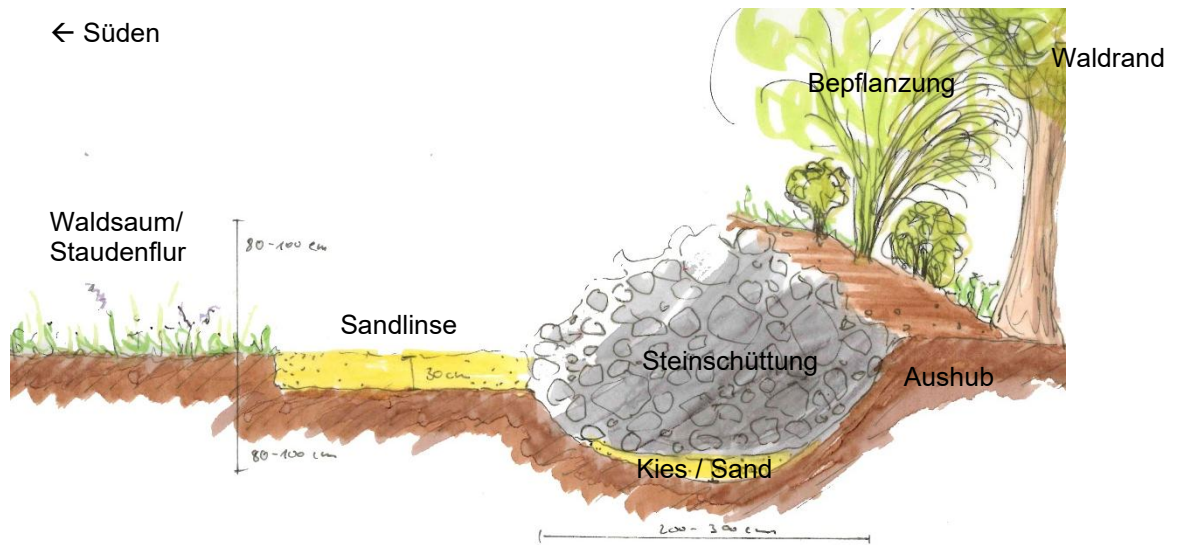


Abbildung 16: Skizze Steinschüttung

Beispielbeschreibung des Aufbaus/Einbaus einer Steinschüttung im Gelände:

1. Ausheben von Mulden mit einem 3.5-Tonnen-Bagger (Aushub seitlich lagern).
2. Fertige Mulde mit einer ca. 10-20 cm dicken Schicht Kies/ Sand füllen (Drainage!).
3. Mit Dumper oder Pneulader Gesteinsmaterial in die Mulde füllen. Dabei ist es wichtig, dass die Steine eine möglichst unterschiedliche Korngröße haben. „Mindestens 80 % der Steine sollten einen Durchmesser von 20 – 40 cm haben, der Rest kann kleiner oder größer sein. Gut bewährt hat sich beispielsweise ein sogenanntes 70/300er-Material, gesiebt“ (Praxismerkblatt Kleinstrukturen Steinhaufen und Steinwälle, Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (Karch), S. 6). Dabei wird der Steinhaufen ca. 1 m in den Boden eingelassen und 1 m über Bodenkante aufgeschüttet.
4. Der gelagerte Aushub kann nun an den Haufen angeschüttet und mit einzelnen Dornensträuchern (z.B. Hundsrose) bepflanzt werden.
5. Eine auf der Südseite angelegte Sandlinse/ Kahlstelle, die der Steinschüttung vorgeschaltet wird, dient als Eiablageplatz (Aushub ca. 30 cm, verfüllt mit Kies und Sand).

Beispiel – Beschreibung Anlage von Holzhaufen (mit Wurzelstöcken, in den Boden eingelassen):

Durch das gezielte Einbringen von Totholzhaufen/Wurzelstöcken, bzw. durch das Belassen von stehendem Totholz entstehen Brutbäume für Vögel als auch trockene Altkäferbäume.

Wie auch bei den Steinhaufen ist die Verwendung von Zweigen, Ästen und Stammstücken mit unterschiedlichen Durchmessern für eine entsprechende Vielfalt an Hohlräumen und Sonnenplätzen zielführend. So werden zudem Versteckplätze geschaffen, die oft ein gutes Nahrungsangebot in Form von Insekten bieten und sie können unter Umständen auch als Eiablagestelle und als Winterquartier genutzt werden. [...]

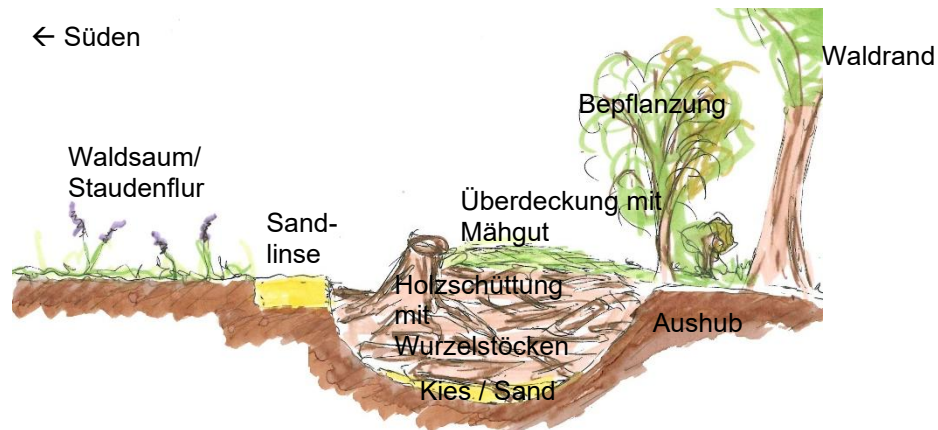


Abbildung 17: Skizze Element – Holzhaufen/Wurzelstöcke

Beschreibung, wie z.B. Wurzelstöcke in das Gelände einzubauen sind:

1. Ausheben von Mulden mit einem 3.5-Tonnen-Bagger (Aushub lagern).
2. Fertige Mulde mit einer ca. 10-20 cm dicken Schicht Kies/ Sand füllen (Drainage!).
3. Dicke Äste und Wurzelstöcke werden im Inneren der Mulde und kleineren Äste rundherum angebracht.

„Kern in der Mitte des Aushubes: Wurzelstrunk und /oder dicke Äste 10-20 cm Durchmesser von Grund bis ca. 0.6 m über Nullniveau einbauen oder aufschichten.

Umhüllung: dünnere Äste 2-5 cm Durchmesser.

4. Schütten des Sandkranzes ca. 30cm breit und 20 cm tief: (entspricht 5% des Volumens).

5. Überdeckung der eingefüllten Materialien auf der windexponierten Seite mit Rohboden, Laub oder Mähgut (entspricht ca. 2% des Volumens)“. (Bauen & Tiere, WILDTIER SCHWEIZ (Infodienst Wildbiologie & Ökologie), <https://www.bauen-tiere.ch/bteile/hha/hha2.htm>).

Ansonsten können Holzhaufen auch z.B. U-förmig angelegt werden. Das Holzhaufenelement wird dabei nicht sonderlich hoch, eher „zufällig“ aufgeschichtet (max. 50 – 150 cm) und öffnet sich Richtung Süden, um Reptilien zusätzlich windgeschützte Sonnenplätze anbieten zu können. Je größer (länger) die Haufen angelegt werden können, umso besser.

PA1a Pflege Steinhaufen:

Ein angelegter Steinhaufen muss kaum gepflegt werden. Im Anschluss an die hier eingebauten Steinhaufen darf auch zeitweise ein Kraut- oder Altgrassaum entstehen, den man verbrachen lässt. Lediglich aufkommendes Gebüsch wird nach Bedarf entfernt. D.h. aufkommende Gehölze/ Bäume östlich, südlich oder westlich der Steinschüttung müssen entfernt werden, um eine Beschattung der Steinhaufen zu verhindern. Der Randbereich der Steinschüttungen wird im Zuge der Pflege P2 im Rotationsverfahren gemäht (siehe auch MA2).

PA1b Pflege Holzhaufen/ Erneuerung von Reisighaufen:

Erneuerung von Holz-/Reisighaufen alle 5 Jahre (siehe auch P1).

Um das Ressourcenangebot zu erhalten, baut man entweder neue Haufen in der Umgebung, oder man legt nach Bedarf frisches Material auf die bestehenden Haufen auf, um den Zersetzungsprozess zu kompensieren. Um allfällige, überwintende Tiere, oder respektive Gelege nicht zu gefährden, ist dies im Herbst (Oktober) oder im Frühjahr (Mitte April – Mitte Juni), vorzunehmen.

Werden Holzhaufen von umliegenden Gebüsch/Gehölzen oder Bäumen stark beschattet, sind diese, wie auch unter PA1a beschrieben, zu entfernen. Ein Kraut- oder Altgrassaum rund um den Holzhaufen herum ist hingegen erwünscht und soll gefördert werden (Praxismerkblatt Kleinstrukturen Holzhaufen und Holzbeigen, Karch 2011).

MA2 – Reptilienfreundliche Mahd:

Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse wird die Mahd im Rotationsverfahren, d.h. auf wechselnden Teilflächen erst im Spätherbst Oktober/November, bzw. bei kalter Witterung (unter 10°C) im Winter erfolgen (siehe hierzu auch P2/P3).

2.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Festlegung eines konkreten Standortes im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen und entsprechend abzuwägen. Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG sind Beeinträchtigungen vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen bestehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft erreichen können.

Im vorliegenden Fall wurde der Nutzungstyp im Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgelegt. Die Standortwahl im Westen/Südwesten der Stadt Eggenfelden basiert auf einer Alternativenprüfung auf Flächennutzungsplanebene, die gezeigt hat, dass andere potenzielle Flächen, insbesondere im Norden und Osten, aufgrund von Nutzungskonflikten mit Wohnbebauung, naturschutzfachlichen Einschränkungen oder mangelnder infrastruktureller Erschließung nicht geeignet sind.

Auf Bebauungsplanebene wurden folgende Aspekte im Rahmen der Alternativenprüfung und Eingriffsregelung berücksichtigt:

- Für unvermeidbare Eingriffe wurden geeignete Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen. Diese werden im Rahmen der Grünordnungsplanung konkretisiert und im Bebauungsplan festgesetzt (siehe externe Ausgleichsfläche).
- Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Abschätzung wurden berücksichtigt. Sollte sich im Verfahren ein weiterer zusätzlicher Prüfbedarf ergeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz betroffener Arten zu definieren.
- Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist ein Konzept zur Regenrückhaltung zu entwickeln. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde aufgenommen, dass innerhalb des Baugebiets eine unterirdische Reinigungsanlage für Niederschlagswasser durch den Bauwerber vorzusehen ist. Das gereinigte Wasser ist anschließend über einen Ableitungskanal in die städtischen Entwässerungseinrichtungen zu leiten.
- Die bereits vorliegende schalltechnische Untersuchung bildet die Grundlage für die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Lärmimmissionen. Diese wurden im Bebauungsplan verbindlich geregelt.
- Die verkehrliche Anbindung über die Bundesstraße B 388 sowie die Gemeindeverbindungsstraße ist sicherzustellen.

Die Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung dieser Aspekte keine zumutbaren Alternativen bestehen, die den Planungszweck mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfüllen könnten. Die gewählte Fläche stellt daher aus fachlicher Sicht die geeignetste Option für die gewerbliche Entwicklung dar.

2.13 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt. Als weitere Grundlage des derzeitigen Standes dienen:

- Auskunft Altlasten (06/2022)
- Lärmgutachten (09/2025)
- Baugrundgutachten (wird empfohlen)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept (2010)

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplans.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten der verschiedenen Gutachten sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern und den Regionalplan Landshut. Zusätzlich wurden die Grundlagen der Online-Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt gesichtet und das Arten-Biotopschutzprogramm herangezogen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in stichpunktartiger Form und betrachtet die bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wurde dabei in drei Stufen unterteilt: gering, mittel und hoch.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr veröffentlichten Leitfaden vom 12/2021. Im weiteren Planungsprozess zum Entwurf, wurde das Flurstück Nr. 1265/12 in der Gemarkung Hammersbach innerhalb des Planungsbereichs ausgeschlossen. Dieser Ausschluss machte eine Neuberechnung des ursprünglichen Ausgleichsbedarfs notwendig, was zusätzliche Anpassungen im Planungsprozess erforderte. Die erneute Bilanzierung des Ausgleichs erfordert eine umfassende Neubewertung, insbesondere auf der Ebene des Bebauungsplans, da alle relevanten Faktoren und Flächen neu bewertet und in die Planung integriert werden müssen.

Artenschutzrechtliche Belange und eventuell zu berücksichtigende Artenschutzkartierungen (ASK-Daten) wurden im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft und in den Festsetzungen, sowie Hinweisen berücksichtigt.

Bezüglich Niederschlagsentwässerung muss in Abstimmung mit der Stadt und dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf eine Vorhaltung sowie Reinigung im Geltungsbereich errichtet werden. Hierzu sind Vorkehrungen in den Festsetzungen und Hinweisen getroffen worden.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens 2023 wurden 2025 durch das Ing. Büro GEO.VER.S.UM – Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbelärms erneut gutachterlich betrachtet. Die Aktualisierung (2025) wurde dem Bebauungsplan „Mitterhof III“ zu Grunde gelegt.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor, dementsprechend kann nicht darauf eingegangen werden. Es wurde jedoch empfohlen vor Baubeginn ein solches zu erstellen.

2.14 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wird empfohlen für die Planung, Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen Fachkräfte, wie zum Beispiel Personal vom regionalen Landschaftspflegeverband heranzuziehen. Denn dann

ist eine Überwachung der Flächen durch Fachkräfte gegeben und es werden keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung für notwendig erachtet.

2.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Stadt Eggenfelden wird Raum für gewerbliche Flächen benötigt, um das lokale Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebot, das nicht in der Innenstadt verwirklicht werden kann, auszubauen.

Hierzu beabsichtigt die Stadt die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen.

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Bebauung im Außenbereich ausgewiesen. Tatsächlich wird das Gebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Es sind keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden, jedoch befindet sich der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches im wassersensiblen Bereich der Auenbereiche der Rott. Über den *UmweltAtlas* Geologie Bayern kommt die Recherche über die Beschaffenheit des Bodens zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich teilweise tonige, schlufftonige Sedimente vorhanden sein müssen. Daher wird empfohlen diese mit Hilfe eines Bodengutachtens zu untersuchen und eine Regenrückhaltung vorzusehen.

Kultur- und Sachgüter, die näher zu betrachten wären, sind nicht bekannt.

Auf den Geltungsbereich werden zukünftig Schallemissionen durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Süden und Westen, sowie der vorhandenen Straßen auf das Planungsgebiet zu erwarten sein. So auch Emissionen durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Beurteilung des Plangebietes durch ein schalltechnisches Gutachten wird vom zuständigen technischen Umweltschutz als sinnvoll erachtet. Zur Prüfung, ob durch das Vorhaben unzumutbare Lärmimmissionen, bzw. schädliche Umwelteinwirkungen auf den nahegelegenen Immissionsorten hervorgerufen werden, wurden schallschutztechnische Untersuchungen in den Jahren 2023 und 2025 durch das Ing. Büro GEO.VER.S.UM – Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbelärms, erstellt. Die Aktualisierung (2025) wurde dem Bebauungsplan „Mitterhof III“ zu Grunde gelegt.

Es wird davon ausgegangen, dass es keine Auswirkungen gibt, die eine Durchführung der Planung unmöglich machen.

Der Eingriff wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) bilanziert. Demnach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 19.884 Wertpunkten (WP). Dieser wird auf den Flurstücken 1402 (T) und 1405/3, Gemarkung Gangerbauer, der Gemeinde Postmünster, kompensiert.

Ökologisch bedeutsame Bereiche befinden sich nicht im Gebiet. Es sind keine geschützten Biotope und Schutzgebiete des Naturschutzes betroffen.

2023 wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durch Fachkräfte der COPLAN AG für das Planungsgebiet vorgenommen. Auch fand eine Überprüfung der bestehenden Gebäude auf gebäudebewohnende Fledermausarten durch Fledermausexperten Herrn Dr. Engl statt. Es gibt keine Hinweise darauf, dass Fledermäuse oder andere planungsrelevante Tierarten betroffen sind. Trotz der zweijährigen Zeitspanne bis 2025 wird weiterhin angenommen, dass artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden können. Da die Flächen derzeit intensiv bewirtschaftet werden und keine aktuellen Daten vorliegen, wird davon ausgegangen, dass durch menschliche Einflüsse keine negativen Auswirkungen auf die Arten- und Lebensräume zu erwarten sind. Dennoch sind die Belange des Artenschutzes auf Bebauungsplanebene weiterhin zu beachten. Hier muss auf die Einhaltung allgemein gültiger artenschutzrechtlicher Gesetze sowie

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter Grünordnungsplanung „Mitterhof III“



die Berücksichtigung der Umweltschutzgüter näher eingegangen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ggf. getroffen / Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

In Bezug auf die Grünordnung wurden Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert, die die Auswirkungen der Bauplanung auf die Natur und Landschaft reduzieren. Die Ergebnisse der Grünordnung und landschaftspflegerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan integriert und dargestellt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche für die Ausweisungen geeignet, da eine gute Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße besteht und eine Lücke zwischen Hauptsiedlungsort und bestehenden Gebäuden bzw. Gewerbeflächen im Innenbereich zunehmend geschlossen wird.

Der gewählte Standort für die Erweiterung und Ausweisung des Gewerbegebiets „Mitterhof III“ wird von der Stadt Eggenfelden als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung der Umweltauswirkungen zusammen.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“

Tabelle 11: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Umweltbelange Bestand	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingt Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden, Geologie und Altlasten	gering	mittel	gering	gering
Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	mittel	mittel	mittel
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	gering	gering	gering (unter Vorbehalt)	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering (unter Vorbehalt)	gering	gering
Wasser	gering	mittel	mittel	mittel
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete	keine	keine	keine	keine
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	gering	gering	gering	gering
Summenwirkung	gering	gering	gering	gering

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

**zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter
Grünordnungsplanung „Mitterhof III“**



3 LITERATURVERZEICHNIS

Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *UmweltAtlas*. Übersichtsbodenkarte. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Standortabfrage Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000](#)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *UmweltAtlas*. Bodenfunktionen. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Natürliche Ertragsfähigkeit](#)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *Altlastenkataster - ABuDIS*. Öffentlicher Zugang. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Abfrageergebnis Altlasten](#)
- Landratsamt Rottal-Inn (LRA Rottal-Inn): *Bodenschutzgesetze*. Auskunft aus dem Altlastenkataster ABuDIS betreffend die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1265, 1265/3, 1265/9, 1265/12, 1265/14 (Ortsteil Mitterhof), Gemarkung Hammersbach, Stadt Eggenfelden. Schreiben vom 30.06.2022.

Schutzgut Fläche

- Bayerische Staatsregierung (2024). *FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE*. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Leitfaden zum Flächensparen](#)
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (2024). *Flächenverbrauch – Worum geht es?*. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Flächenverbrauch](#)
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024.). *Einwohnerkennzahlen*. Aufgerufen im September 2025.
Link: [Einwohnerzahl](#)
- Statistisches Bundesamt (11. Juli 2025): *Bevölkerungsstand*. Aufgerufen im September 2025.
Link: [Bevölkerungsstand 2025](#)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (14.03.2025). *Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Rottal-Inn, Stadt Eggenfelden*. Denkmalliste. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Denkmalliste Stadt Eggenfelden](#)

Schutzgut Landschaft

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *FIN-Web – FIS-Natur Online*. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Raumbezogene Umweltdaten](#)

Schutzgut Luft und Klima

- Umwelt Bundesamt. *Themen*. Klimafolgen. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Klimafolgen](#)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023). *Bayerns Klima im Wandel*. Klimaregion Donau. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Klimaregion Donau](#)

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 21.10.2025

zum Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter Grünordnungsplanung „Mitterhof III“



- ClimateData (o.D.). *Klima Eggenfelden (Deutschland)*. Daten und Graphen zum Klima und Wetter in Eggenfelden. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Klimadaten](#)

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021). *Demographie-Spiegel für Bayern*. Stadt Eggenfelden Berechnungen bis 2039. Aufgerufen im April 2025.
Link: [Demographie-Spiegel Eggenfelden](#)
- GEO.VERS.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler (2023). *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE „Mitterhof III“*.
- GEO.VERS.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler (2025). *SU zum BPlan Mitterhof 3. Erweiterung*. Geräuschkontingentierung – RNAT0005.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *Bayerisches Artenschutzzentrum*. Arten- und Biotopschutzprogramm – ABSP-View & Daten. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [ABSP Rottal-Inn](#)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *FIN-Web*. FIS-Natur Online. Aufgerufen im April 2025.
Link: [Raumbezogene Umweltdaten](#)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*. Online-Abfrage Arteninformationen. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [saP online Abfrage](#)
- Bundesamt für Naturschutz (2025). *Arten*. Artenportraits. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Artenportraits](#)

Schutzgut Wasser

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *UmweltAtlas*. Bewirtschaftungsplanung – Grundwasser (2021) – Vorlandmolasse – Massing, 1_G130. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Steckbrief Grundwasserkörper: Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027](#)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen](#)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Festgesetzte Überschwemmungsgebiete](#)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Hochwassergefahrenflächen HQextrem](#)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Hochwassergefahrenflächen HQ100. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Hochwassergefahrenflächen HQ100](#)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Wassersensible Bereiche. Aufgerufen im Mai 2025.
Link: [Wassersensible Bereiche](#)

Sonstige Literatur

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2001): *Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung*. Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz 3.5. Aufgerufen im Mai 2025.
[Eingriffsregelung FNP](#)
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Hrsg. (2023): *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*. Aufgerufen im April 2025.
Link: [Landesentwicklungsprogramm Bayern](#)
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Hrsg. (2021): *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*. Ein Leitfaden.
Link: [Leitfaden](#)
- Beck, C.H. (2024). *BauGB*. Baugesetzbuch. 56. Auflage. München: Beck im dtv
- Beck, C.H. (2023). *BayBO*. Bayerische Bauordnung. 45. Auflage. München: Beck.
- Regionaler Planungsverband Landshut (2023). *Regionalplan Region Landshut (13)*. Aufgerufen im April 2025.
Link: [Regionalplan - Inhaltsübersicht](#)