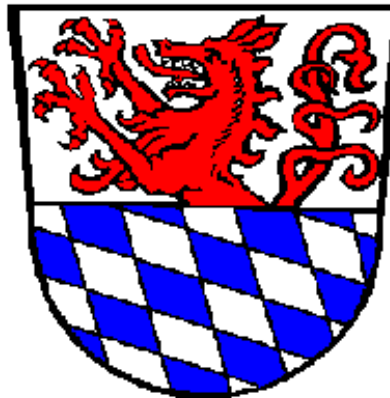


Stadt Eggenfelden



Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

81. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Mitterhof III“

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom
07.10.2025

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

Projekt-Nr. 35313

COPLAN AG
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

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

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 07.10.2025

zur 81. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter
Landschaftsplanung „Mitterhof III“

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGRECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND VERFAHREN	1
1.1	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)	1
1.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	1
1.1.2	Regionalplan Landshut (Planungsregion 13).....	6
1.1.3	Weitere Planungsvorgaben.....	7
1.2	Verfahren	8
1.2.1	Anlass und Planungserfordernis	8
1.2.2	Verfahrensstand	8
1.3	Rechtsverbindliche Darstellungen	8
1.3.1	Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	8
1.3.2	Bestehender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	9
2	BEGRÜNDUNG	11
2.1	Beschreibung des Planungsgebiets und Ziele des Vorhabens	11
2.1.1	Beurteilung der Lage des Planungsgebiets	11
2.1.2	Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes	11
2.1.3	Naturräumliche Bedingungen.....	11
2.2	Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB	12
2.2.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
2.2.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	13
2.2.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung.....	13
2.2.4	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile	13
2.2.5	Denkmalschutz	13
2.2.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	13
2.2.7	Belange des Umweltschutzes.....	13
2.2.8	Sonstige Belange	14
2.3	Zusammenfassung der Begründung	15
3	UMWELTBERICHT.....	17
3.1	Einleitung	17
3.2	Ziele der Flächennutzungsplanänderung	17

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 07.10.2025

zur 81. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter
Landschaftsplanung „Mitterhof III“



3.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	17
3.4	Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung	18
3.5	Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung	19
3.6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.6.1	Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten	19
3.6.2	Schutzgut Fläche	20
3.6.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
3.6.4	Schutzgut Landschaft	21
3.6.5	Schutzgut Luft und Klima	22
3.6.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	23
3.6.7	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
3.6.8	Schutzgut Wasser	24
3.6.9	Sonstige Umweltbelange	26
3.7	Wechselwirkungen und Summenwirkung bei Durchführung der Planung	27
3.7.1	Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser	27
3.7.2	Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere und Pflanzen	27
3.7.3	Summenwirkung	27
3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	27
3.9	Prognose bei Durchführung der Planung	28
3.10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	28
3.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	28
3.10.2	Maßnahmen zum Ausgleich	28
3.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
3.11.1	Alternativenprüfung für das geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Mitterhof	29
3.11.2	Fazit	29
3.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
3.13	Monitoring	30
3.14	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

4 LITERATURVERZEICHNIS 33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022	.2
Abbildung 2: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019/2039 für die Stadt Eggenfelden, Statistikamt Bayern	3
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.09.2007	6
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte Nah- und Mittelbereiche, Stand 28.03.2007	7
Abbildung 5: Ausschnitt Luftbild, Bayern Atlas, Stand 2025, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt	9
Abbildung 6: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan vor der 81. Änderung, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt	9
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Eggenfelden nach der 81. Änderung	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung	32
---	---------

1 PLANUNGSGRECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND VERFAHREN

1.1 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

Als Planungsgrundlage dienen die Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023), der Regionalplan RP Landshut (13) und die sonstigen öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates (z. B. FIS-Natur, GeoFachdatenatlas, etc.). Auch weitere Fachplanungen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (StMUV 2008) wurden bei der Planung berücksichtigt.

1.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2023 (LEP Bayern 2023) werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur
3. Siedlungsstruktur
4. Mobilität und Verkehr
5. Wirtschaft
6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur und
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Es legt damit die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest.

1.1.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Dazu gehört auch, den Flächenverbrauch in den Gemeinden zu reduzieren und in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, sofern diese zu Verfügung stehen. Dabei ist eine an der Lebensqualität der Nutzer orientierte Siedlungsentwicklung, die ökologischen und ökonomischen, sozialen und kulturellen Aspekten Rechnung trägt, anzustreben.

Übergeordnete Ziele, die von der Stadt Eggenfelden angestrebt werden:

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

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

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

➤ Ressourcen schonen

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

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

Durch die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen wird die Stadt als Wirtschaftsstandort gestärkt. Neue Arbeitsplätze werden geschaffen und es wird auch mittelständischen, regionalen Unternehmen die Ansiedlung in der Stadt ermöglicht. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher im Sinne der vorstehenden Inhalte des LEP.

1.1.1.2 Raumstruktur

Mit der Strukturkarte des LEPs (Stand 2022) wird deutlich gemacht, dass sich die Stadt Eggenfelden im Allgemeinen ländlichen Raum als Mittelzentrum befindet. Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen (LEP Bayern 2023).

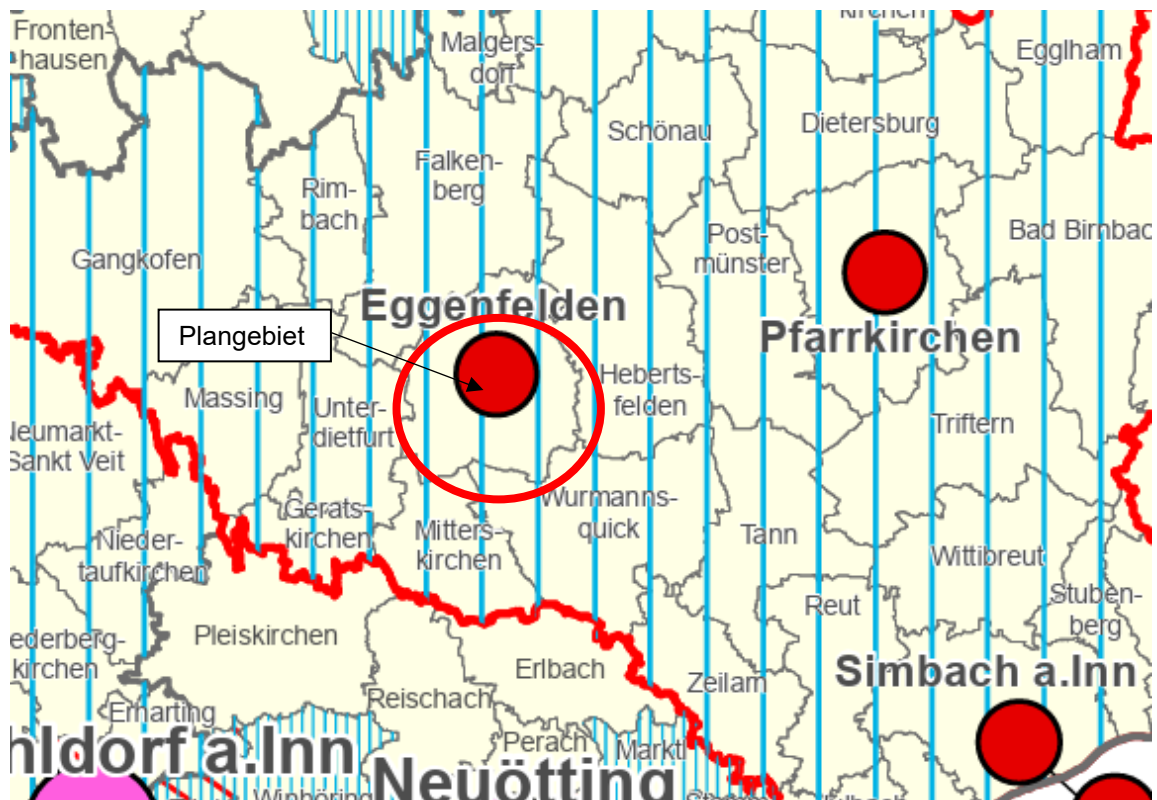


Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022

Die als Mittelzentrum eingestufted Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern



und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP - 2.1.7 (G)).

Durch die Verbesserung des Arbeitsplatzangebots und Stärkung der lokalen Wirtschaft ist von einer nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung der Stadt in ihrer Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt auszugehen. Die Ausweisung ist damit im Sinne des Grundsatzes 2.1.7 des LEP.

1.1.1.3 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP - 3.1.1 (G)).

Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet will die Stadt konkreten Nachfragen nach Gewerbefläche nachkommen. Nur bei Zurverfügungstellung von Flächen werden Neuansiedelungen ermöglicht sowie die langfristige Bindung bestehender Betriebe gesichert und ein Abwandern in andere Gemeinden verhindert.

Demographischer Wandel

Betrachtet man die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eggenfelden und die momentane Altersstruktur, zeigt der Demographie-Spiegel für Bayern deutlich, dass die Stadt aufgrund des demographischen Wandels von einer Überalterung betroffen ist. Junge Familien suchen sich Standorte, die Arbeitsplätze und attraktive Lebensbedingungen miteinander vereinbar machen. Das hat zur Folge, dass der Fuß der Bevölkerungspyramide sich zunehmen verjüngt und es somit für Eggenfelden bis 2039 einen Rückgang der 0 – 65-jährigen und einen starken Anstieg, der über 65-jährigen geben wird.

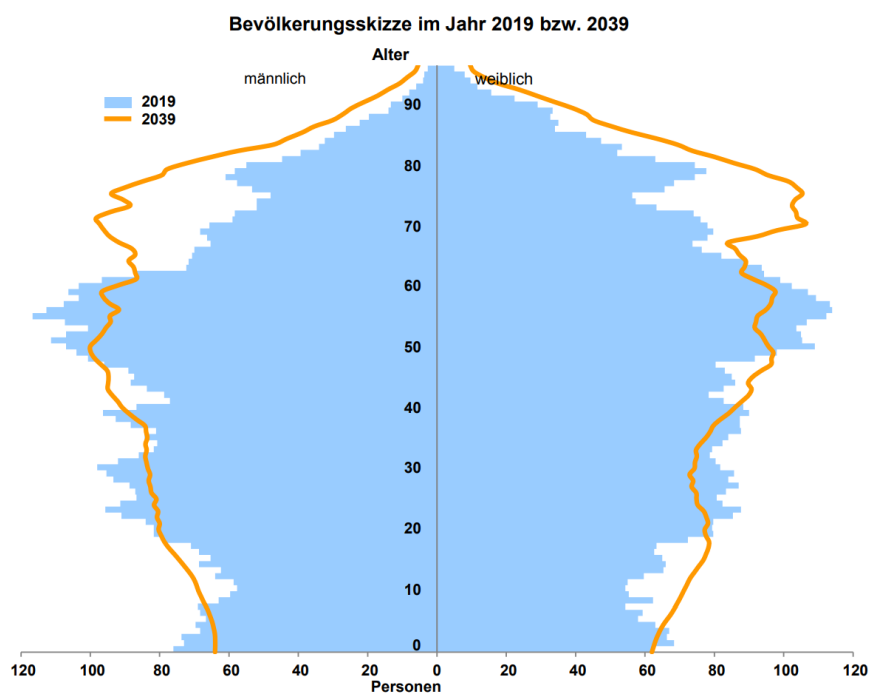


Abbildung 2: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019/2039 für die Stadt Eggenfelden, Statistikamt Bayern

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets kann dem demographischen Wandel aufgrund folgender Entwicklungen entgegengewirkt werden:

Bindung junger Einwohner an die Stadt bzw. Zuzug junger Einwohner und Versorgung einer überalternden Gesellschaft durch:

- Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Verbreiterung des Arbeitsplatzangebotes,
- Verbesserung des Dienstleistungsangebotes, durch die Ansiedlung von Gewerbe in der Nähe

Somit kann dem Grundsatz 1.2.2 (G) Folge geleistet werden:

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

Flächenverbrauch

Um den Flächenverbrauch innerhalb des Gemeindegebiets zu reduzieren, strebt Eggenfelden eine kompakte Siedlungsentwicklung an. D.h.,

- Bestehende technische Versorgungsinfrastruktur zu nutzen und somit den Erhalt von deren Funktionsfähigkeit, da vorhandene Infrastruktur und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können.
- Berücksichtigung vorhandener Potenziale für die wohnbauliche Weiterentwicklung, wie zum Beispiel Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP - 1.1.3 (G)).

Grundsätzlich muss es Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinden sein, die verfügbaren Innenpotenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP - 3.2 (Z)). Um Zersiedelung zu vermeiden, sind zudem neue Siedlungseinheiten möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Somit kommt die Stadt dem o.g. Grundsatz 1.1.3 (G) nach. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets erfolgt in direktem Anschluss an bestehende Gewerbegebiete, sodass eine zusätzliche Zersiedelung vermieden wird. Der Belang des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen wird von der der Stadt Eggenfelden gesehen und verfolgt, jedoch in dieser Einzelfallbetrachtung gegenüber der sozialen Entwicklung, zur Schaffung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen, zurückgestellt. Jedoch werden auch bereits baulich genutzte Flächen abgebrochen und neu genutzt. Dies trägt dazu bei, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen geringgehalten wird.

Nachhaltigkeit

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. (LEP - 1.3.1 (G)).

Festsetzungen auf Bebauungsebene können die umfassende Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet ermöglichen, setzen die Umsetzung jedoch aufgrund des stetigen technischen Wandels nicht bindend fest. So kann der Anstoß einer umfassenden Nutzung erneuerbarer Energieträger gegeben werden, was ebenfalls im Sinne des Grundsatzes ist.

Weiter können Festsetzungen zur Grünordnung/ Schutzgutbezogen getroffen werden, die dem Ressourcenverbrauch entgegenwirken. Hier ist z.B. der schonende Umgang mit Boden, durch z.B. Lagerung und Wiedereinbau zu nennen.

1.1.1.4 Mobilität und Verkehr

Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden (LEP - 4.2 (G)).

Das Baugebiet soll über die gemeindliche Lindhofstraße erschlossen werden. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über diese und deren Anschluss an den Kreisverkehr zur Gemeindeverbindungsstraße¹ vorgesehen. Durch Verwirklichung des neu ausgewiesenen Baulandes wird auch Neuverkehr im Hinblick auf LKW- und PKW-Verkehr ausgelöst. Zur Verbesserung der Verkehrsqualität, aber auch mit Berücksichtigung der Verkehrssicherheit ist daher die Zufahrt des Gewerbegebiets ausschließlich über die Lindhofstraße möglich.

1.1.1.5 Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP - 5.1 (G)).

Die Ausweisung des Gewerbegebiets ermöglicht es sowohl größeren als auch mittelständischen Unternehmen, sich im Stadtgebiet anzusiedeln.

1.1.1.6 Land- und Forstwirtschaft

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (LEP - 5.4.1 (G)).

Bei Umsetzung der Planung wird landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht. Die Planung steht damit dem Grundsatz 5.4.1. des LEP entgegen. Der Belang des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen wird von der Stadt gegenüber der wirtschaftlichen Entwicklung, zur Schaffung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen, zurückgestellt.

1.1.1.7 Energieversorgung

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP - 6.2.1 (Z)).

Festsetzungen auf Bebauungsplanebene ermöglichen eine umfassende Nutzbarmachung regenerativer Energien im Planungsgebiet.

1.1.1.8 Freiraumstruktur

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP - 7.1.1 (G)).

¹ Abstufung der Kreisstraße PAN 56 zur Gemeindeverbindungsstraße, Stand 2025

Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (LEP - 7.1.6 (Z)).

In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden (LEP - 7.1.3 (G)).

Da sich der Geltungsbereich direkt im Anschluss an Gewerbegebiete und verkehrliche Infrastruktur befindet, wird eine bisher landwirtschaftliche Fläche genutzt, die schon dem anthropogenen Einfluss unterliegt. Somit wird dem Grundsatz, einer verminderten Inanspruchnahme von Natur und Landschaft entsprochen. Trotzdem ist es wichtig mit Hilfe von Maßnahmen auf Bebauungsplanebene auch Freiraum zu entwickeln, der die Bebauung verträglich macht und das Wohlbefinden für die Menschen, die sich dort aufhalten, steigert. Dieses Ziel kann im Zuge der Festsetzung von Maßnahmen zur Grünordnung erreicht werden und zusätzlich zur Schaffung von Trittsteinbiotopen als auch zum Aufbau eines Biotopverbundes beitragen.

1.1.1.9 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung werden hier nicht berührt.

1.1.2 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.

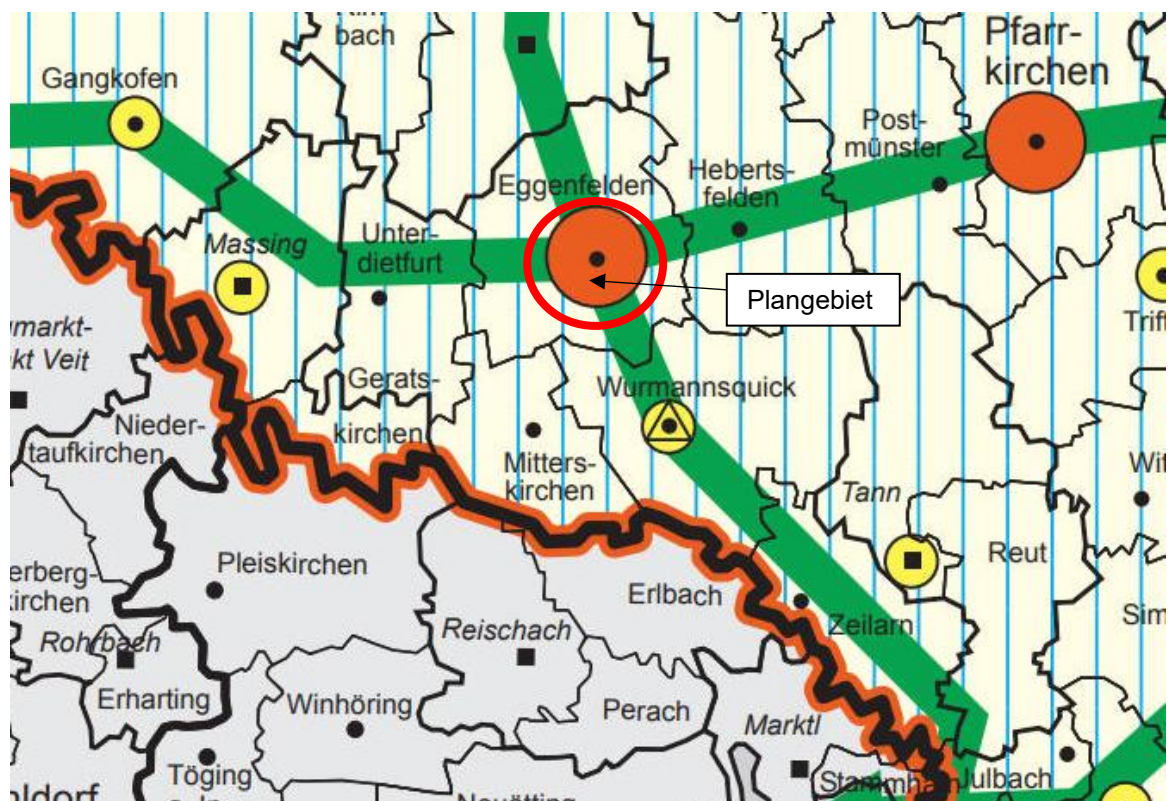
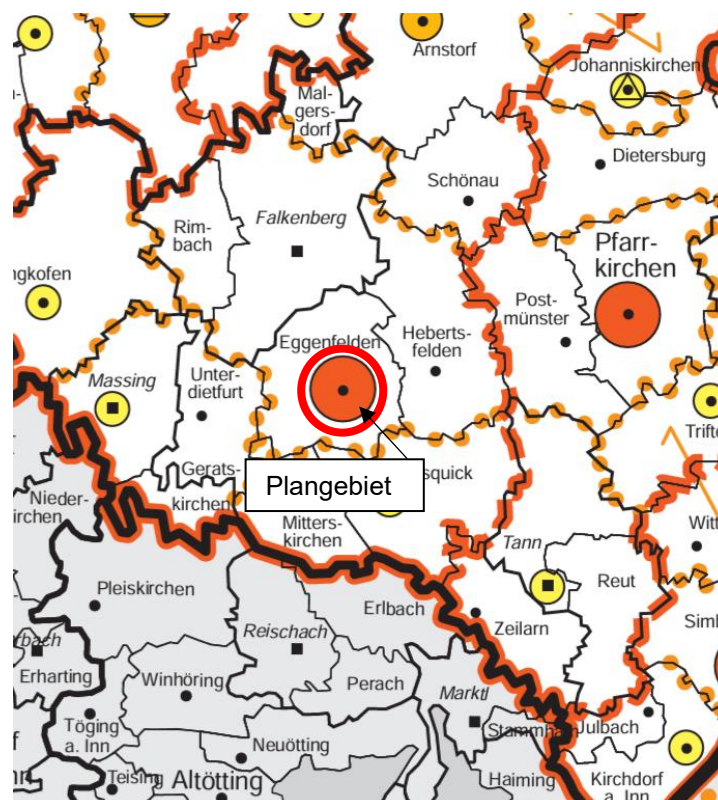


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte 1 Raumstruktur,
Stand 28.09.2007

Die Entwicklungsziele für Mittelzentren wie Eggenfelden umfassen:

- Diese Ziele sollen dazu beitragen, Eggenfelden als attraktiven und lebenswerten Standort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Wirtschaftlich gesehen, kann eine verstärkte Nutzung der von diesem Raum ausgehenden Impulse positiv zur Strukturverbesserung der übrigen Regionsteile beitragen.



Neben den genannten Vorgaben der Landesentwicklungs- und der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz, Wasserschutz, Brandschutz und Denkmalschutz sowie Vorgaben des Straßenbaulastträgers. Zusätzlich ist die Spartenlage der Energieversorger und

Telekommunikationseinrichtungen und deren Planungen und Immissionsschutz auszuwerten und zu bedenken.

1.2 Verfahren

1.2.1 Anlass und Planungserfordernis

Um die Nachfrage nach gewerblichen Flächen nachzukommen und das lokale Arbeitsplatzangebot auszubauen, plant die Stadt Eggenfelden die Ausweisung eines Gewerbegebiets. Für die Schaffung von Baurecht ist eine Umwidmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig. Somit entsteht ein Änderungsbedarf für den bestehenden Flächennutzungsplan.

Da sich das Planungsgebiet im Randbereich der bisherigen Bauleitpläne befindet, ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sowie eine Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung von Nöten. Dieser wird in einem Parallelverfahren aufgestellt.

1.2.2 Verfahrensstand

Die Stadt Eggenfelden hat in der Sitzung am 14.09.2021 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 11.03.2022.

Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese fand im Zeitraum vom 02.08.2022 bis 01.09.2022 statt. Dabei wurden die Planungsabsichten (GE, § 8 BauNVO) öffentlich vorgestellt und die Bürgerinnen und Bürger hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Bedingt durch eine grundlegend überarbeitete Planung (SO, § 11 BauNVO) wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wiederholt. Die erneute Beteiligung hat im Zeitraum vom 12.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023 stattgefunden.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung erneut grundlegend überarbeitet (GE, § 8 BauNVO).

1.3 Rechtsverbindliche Darstellungen

1.3.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Der für die Änderung der Flächennutzung vorgesehene Geltungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 1,04 und umfasst die Flurstücke 1265, 1265/3 und 1265/9 der Gemarkung Hammersbach, Stadt Eggenfelden.

Diese werden derzeit landwirtschaftlich inklusive Bebauung (Dreiseithof) genutzt.



Abbildung 5: Ausschnitt Luftbild, Bayern Atlas, Stand 2025, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt

1.3.2

Bestehender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Geltungsbereich der Änderung als landwirtschaftlich genutzte Fläche, Bebauung (landwirtschaftlicher Hof) mit zugehörigen Einzelbäumen ausgewiesen. Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches besteht aus:

- Landwirtschaftlich genutzten Flächen und zugehörigen Hofstellen (östlich);
- Straßenverkehrsflächen (nördlich, westlich und südlich);
- Gewerbe-/Industriegebiet (südlich und westlich).

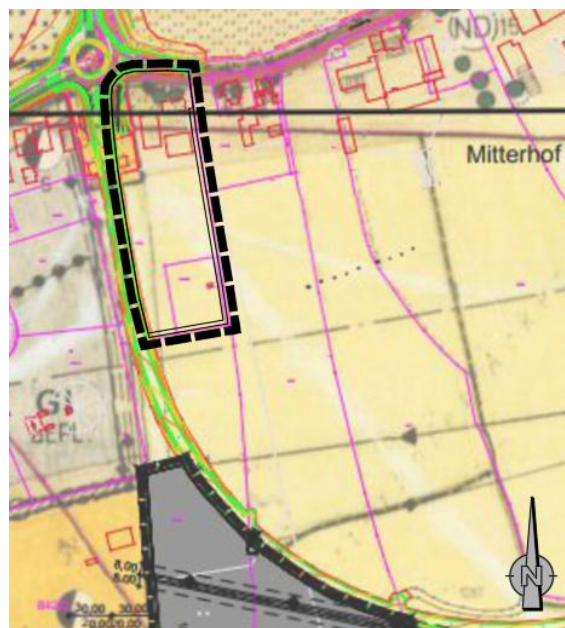


Abbildung 6: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan vor der 81. Änderung, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt

Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die betroffene Fläche in Gewerbegebiet (GE) umgewidmet.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 07.10.2025

zur 81. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter
Landschaftsplanung „Mitterhof III“

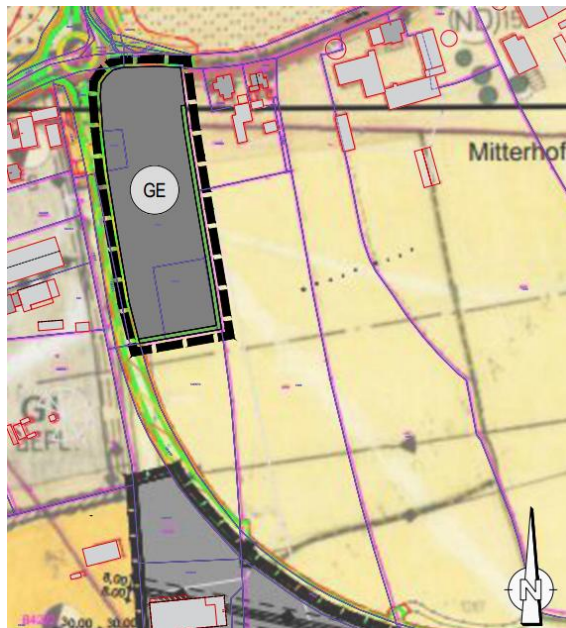


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Eggenfelden nach der 81. Änderung

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Beschreibung des Planungsgebiets und Ziele des Vorhabens

2.1.1 Beurteilung der Lage des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets Eggenfelden, im Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Rottal-Inn.

Die Stadt Eggenfelden hat ca. 14.271 Einwohner und umfasst eine Gesamtfläche von 44,39 km².

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße B 388, das über die Gemeindeverbindungsstraße/ Lindhofstraße unmittelbar an diese angeschlossen ist. Somit ist eine verkehrlich optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr, auch für ein erhöhtes LKW- und PKW-Aufkommen, gewährleistet.

Das Gelände fällt von Süd nach Nord um ca. 4 m (409 m ü. NHN auf 405 m ü. NHN).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Baugebiet auf einer bereits anthropogen vorbelasteten Fläche mit leichtem Gefälle liegt.

Negative Auswirkungen sind zusammenfassend nicht zu erwarten, sofern die Belange aller Schutzgüter beachtet, betrachtet und ggf. mit Maßnahmen berücksichtigt werden.

Mit einer entsprechenden weitführenden Grünordnungsplanung auf Bebauungsplanebene können die Auswirkungen auf die Schutzgüter reduziert werden.

2.1.2 Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes

Das Ziel ist, die Entwicklung eines nachhaltigen und klimaresilienten Gewerbegebiets anzustreben. Dabei ist das wichtigste Ziel, in Verbindung mit der rechtlichen Sicherung von bebaubarer Fläche, eine geordnete Gemeindeentwicklung im Einklang mit Natur und Landschaft zu erreichen.

2.1.3 Naturräumliche Bedingungen

Naturräumlich befindet man sich hierbei nach Ssymanck in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie der Naturraum-Einheit „Isar-Inn-Hügelland“ nach Meynen/Schmithüsen et. al. Dementsprechend ist die Topografie hügelig.

Der Geltungsbereich unterliegt derzeit einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Nutzung sowie bestehender Bebauung mit einem Dreiseithof. Das Gebiet ist somit bereits vorbelastet. Durch die Umwandlung von Ackerfläche in Baugebiet wird das Schutzgut Boden durchaus beeinträchtigt. Der Boden wird durch Versiegelung und Bauarbeiten stark tangiert. Dies führt zu Bodenerosion, Bodenverdichtung aufgrund von Maschineneinsatz und Verlust der Bodenfunktionen, bzw. Veränderung des Bodengefüges, die Grundwasserneubildungsrate wird geschmälert, usw.

Somit erhöhen sich die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden**.

Die Umwandlung von Acker zu Baugebiet führt zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche und nimmt somit das Schutzgut Fläche in Anspruch. Jedoch werden auch Flächen revitalisiert, die bereits anthropogen beeinflusst sind, wodurch die Beeinträchtigung des Schutzgutes **Fläche** minimiert wird.

Es sind keine denkmalgeschützten Bauten, Ensembles, Landschaft prägende, oder Bodendenkmäler im und im Umfeld des Planungsgebiets bekannt.

Das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** ist von der Umwidmung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Durch Veränderung der Landschaft, aufgrund von Bebauung, wird automatisch das ästhetische und ökologische Gleichgewicht gestört. Durch die Entwicklung von Bauland geht Natur verloren und die Bebauung verschiebt sich weiter Richtung Osten. Das Gebiet schließt jedoch direkt an bestehender Bebauung.

Das Planungsgebiet ist von allen Seiten her gut eingebettet. Bei der Entwicklung eines Gewerbegebiets ist nicht mit negativen optischen Auswirkungen auf die Umgebung, durch die Errichtung von Gebäuden zu rechnen, sofern entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eingegrünt wird. Es ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes **Landschaft** bezüglich der geplanten baulichen Erweiterung auszugehen.

Das Schutzgut **Luft/ Klima** wird durch die erhöhte Befestigung der Fläche beeinträchtigt, da die Kaltluftproduktion reduziert wird. Dieser Effekt wird durch die Aufnahme und Speicherung von Wärme durch Baukörper und Belagsflächen weiter verstärkt (anthropogen bedingte erhöhte Wärmeproduktion). Es sind daher Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Zur Untersuchung der Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** (Erholung/ Lärm), die sich durch zu erwartende erhöhende Schallpegel im Gebiet, sowie bestehende Lärmemittanten in der Umgebung ergeben würden, wurde bereits im Jahr 2023 eine schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt (GEO.VER.S.UM – Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler). Dieses wurde 2025 aktualisiert und wird im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Zusammenfassend wird keine weitere Auswirkung auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Es sind Flächen mit Schutzgebietscharakter außerhalb des Planungsgebiets vorhanden (landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 25 und Regionaler Grünzug Nr. 13). Diese werden auch teils von Flächen des Arten-Biotopschutzprogramms aufgegriffen (ABSP NR. C237). Das Schutzgut **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** ist aber nur durch den direkten Eingriff in den Geltungsbereich selbst allgemein betroffen. Flächen mit Schutzgebietscharakter werden nicht tangiert.

Durch den Verlust der natürlichen Filterfunktion und der Erhöhung der Abflussrate sowie Schmälerung der Versickerungsrate werden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** erhöht. Da bereits bekannt ist, dass das anfallende Regenwasser nicht versickert werden kann, sind diesbezüglich Maßnahmen auf Bebauungsplanebene zu treffen.

2.2 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB

Die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2), Vermeidung und Ausgleich (§ 1a Abs. 3), Erhaltungsziele (§ 1a Abs. 4), Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5)) werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

2.2.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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.

2.2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Die Planung berührt aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet keine wohnbezogenen Belange. Die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich werden voraussichtlich abgerissen und mit der genannten Gebietsnutzung baulich überplant. Die Entwicklung wirkt sich positiv auf den Wirtschaftsstandort Eggenfelden aus. Arbeitsplätze bleiben erhalten, werden gesichert und ggf. das Arbeitsplatzangebot erhöht. Dies wirkt einem Bevölkerungsrückgang bzw. einer ungünstigen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur entgegen, es werden dadurch indirekt günstige Voraussetzungen für sozial stabile Bewohnerstrukturen und die Eigentumbildung geschaffen.

2.2.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Hierbei geht es um die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es werden hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen erwartet. Auch sind keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Mögliche nachteilige Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung betreffen ebenso die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter. Die jeweiligen möglichen Auswirkungen sind in den entsprechenden Kapiteln im Umweltbericht beschrieben.

Derartige Bedürfnisse werden jedoch durch die Planung nicht belangt.

2.2.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile

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

2.2.5 Denkmalschutz

Aufgrund der bestehenden Gegebenheiten wird das Landschafts-/Ortsbild durch das Vorhaben nicht nennenswert verändert. Es bestehen zwar keine Sichtbeziehungen im Zusammenhang mit Baudenkmälern der umgebenden Gemeinden/Ortschaften, jedoch wird durch das Vorhaben die technische Überprägung der Landschaft erhöht (siehe auch Kapitel Kultur und Sachgüter sowie Landschaftsbild im Umweltbericht).

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist im Detail auf Bebauungsplanebene zu behandeln. Sonstige Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, wie z.B. erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, sind nicht betroffen.

2.2.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Durch die vorliegende Planung werden keine Belange für Gottesdienste oder der Seelsorge tangiert.

2.2.7 Belange des Umweltschutzes

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

2.2.8 Sonstige Belange

Wirtschaft

Die Ausweisung von Gewerbegebiet ermöglicht es den regionalen Unternehmen im Gemeindegebiet zu expandieren und kleinere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Dies wirkt außerdem unterstützend auf die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe, sichert und schafft neue Arbeitsplätze.

Land- und Forstwirtschaft

Das Planungsgebiet besteht aus bereits anthropogen geprägten Flächen (Acker und Wohnhaus im Außenbereich). Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Bauland ist zudem weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

Post- und Telekommunikationswesens

Die Ausweisung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Post- und Telekommunikationswesen.

Versorgung

Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit werden auf Bebauungsplanebene tiefergehend behandelt. Auf Flächennutzungsplanebene sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Versorgung durch die Planung erkennbar. Die Versorgung des Gebiets gilt als gesichert.

Personen- und Güterverkehr

Mit Ausweisung von zusätzlichem Gewerbegebiet werden auch Auswirkungen auf den Belang des Personen- und Güterverkehrs erwartet. Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, sind daher auf eine städtebauliche Entwicklung auszurichten, welche auf die Vermeidung und Verringerung von Verkehr abzielt.

Auf Bebauungsplanebene sind Gestaltungsaspekte und die räumliche Integration der Erschließung zu berücksichtigen. Die Haupteerschließung muss daher so angelegt sein, dass sie den beabsichtigten Entwicklungsschritten und somit der Zunahme des Verkehrsaufkommens folgen kann.

Für Liefertransporte (Erfordernis der An- und Ablieferung von Produkten und Materialien) ist eine entsprechende Breite der Straßen notwendig. Stichstraßen sollten über ausreichende Wendemöglichkeiten verfügen. Im geplanten Gewerbegebiet sind ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung zu stellen.

Verteidigung und Zivilschutz

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) 2010

Die Stadt Eggenfelden verfolgt mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) aus dem Jahr 2010 das Ziel, die Einzelhandelsstruktur gezielt zu stärken und die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich nachhaltig zu fördern. Das Konzept definiert klare räumliche Schwerpunkte für innenstadtrelevante Sortimente und legt gleichzeitig fest, welche Bereiche nicht für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen sind.

Der Standort Mitterhof ist gemäß diesem Konzept nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen, sondern soll vorrangig der gewerblichen Entwicklung dienen. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Mitterhof steht somit vollständig im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt und unterstützt die funktionale Gliederung des Stadtgebiets.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets lässt sich wie folgt begründen:

- **Stärkung der Innenstadtfunktion:** Durch die Konzentration innenstadtrelevanter Sortimente im Zentrum wird die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufs- und Aufenthaltsort erhöht. Dies fördert die Besucherfrequenz und belebt das Stadtleben.
- **Funktionale Trennung und Standortklarheit:** Die klare räumliche Trennung zwischen Einzelhandel und Gewerbe schafft Planungssicherheit für Investoren und Unternehmen und unterstützt eine strukturierte Stadtentwicklung.
- **Bedarfsgerechte Gewerbeansiedlung:** Mitterhof bietet geeignete Flächen für gewerbliche Nutzungen, die nicht auf zentrale Lagen angewiesen sind. Dies ermöglicht eine zielgerichtete Ansiedlung von Betrieben und stärkt die wirtschaftliche Basis der Stadt.
- **Effiziente Nutzung von Infrastruktur und Verkehrslenkung:** Die Entwicklung des Gewerbegebiets außerhalb der Innenstadt trägt zur Entlastung der innerstädtischen Infrastruktur bei und ermöglicht eine bessere Steuerung von Verkehrsströmen.

Die Umsetzung der gewerblichen Entwicklung in Mitterhof stellt somit einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen und ausgewogenen Stadtentwicklung dar und entspricht den strategischen Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ 100). Somit ist keine Anfälligkeit des Gebiets gegenüber möglicher Hochwasserschäden gegeben.

Flüchtlinge und Unterbringung

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet gesichert werden soll.

Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

2.3 Zusammenfassung der Begründung

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Mitterhof eine konsequente und sinnvolle Maßnahme zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Eggenfelden. Die Fläche eignet sich hervorragend für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, die nicht auf zentrale Innenstadtlagen angewiesen sind.

Ein Verzicht auf die Entwicklung dieses Standortes würde einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil bedeuten und könnte sich negativ auf das Arbeitsplatzangebot sowie die Standortattraktivität auswirken. Die Stadt Eggenfelden sieht daher unter Berücksichtigung der in § 1 (6) BauGB genannten Belange die gewerbliche Nutzung als städtebaulich vertretbar und notwendig an. Die Bauleitplanung dient dazu, die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 07.10.2025

zur 81. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Mitterhof III“



Das Gebiet ist unmittelbar verfügbar, grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet Mitterhof / EG Süd 1 an und verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Insbesondere die direkte Anbindung an die Bundesstraße B 388 ermöglicht eine effiziente Verkehrslenkung und unterstützt die infrastrukturelle Erschließung des Standorts.

Die Ausweisung als Gewerbegebiet entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt und trägt zur funktionalen Gliederung des Stadtgebiets sowie zur wirtschaftlichen Stärkung Eggenfeldens bei.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

In der Stadt Eggenfelden wird Raum für gewerbliche Flächen benötigt, um das lokale Arbeitsplatzangebot auszubauen. Hierzu beabsichtigt die Stadt die Ausweisung eines Gewerbegebiets.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren) und zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

3.2 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Landwirtschaftliche Flächen mit Bebauung im Außenbereich sollen in Gewerbegebietsflächen umgewandelt werden, um benötigte Bauflächen zu schaffen und die Weiterentwicklung der Stadt als Wirtschaftsstandort zu fördern.

Gleichzeitige Ziele sind, mit der Ausweisung eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und die umweltschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung einzuhalten.

Es wird die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitterhof III“ (Parallelverfahren) geschaffen.

3.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

In der Begründung wurden unter *Kapitel 1.2 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)“*, S 1 ff, relevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplan ausgiebig beschrieben.

Darüber hinaus wurden die allgemein gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz etc. berücksichtigt.

Im Folgenden wird die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung nochmals zusammengefasst.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2023 (LEP Bayern 2023) werden die Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns umfassend betrachtet. Ziel ist eine nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung, die den demographischen Wandel, Mobilitätsanforderungen, die Schonung natürlicher Ressourcen und die Stärkung zusammenhängender Landschaftsräume berücksichtigt. Dabei soll der Flächenverbrauch reduziert und die Innenentwicklung vorrangig genutzt werden, um eine hohe Lebensqualität zu gewährleisten und ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Aspekten Rechnung zu tragen.

Die Raumstruktur zeigt, dass die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingestuft ist. Diese Gebiete zeichnen sich durch eine unterdurchschnittliche Verdichtung aus. Ziel ist es, die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen. Durch die Verbesserung des Arbeitsplatzangebots und die Stärkung der lokalen Wirtschaft soll die nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung der Stadt als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt gewährleistet werden.

Die Siedlungsstruktur fördert eine nachhaltige Entwicklung, die ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Aspekten gerecht wird. Im Bereich Mobilität und Verkehr wird ein

nachhaltiges Verkehrssystem angestrebt, das den Mobilitätsanforderungen gerecht wird und die Umweltbelastung minimiert. Die Wirtschaft der Stadt soll durch die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen für Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment und die Schaffung neuer Arbeitsplätze gestärkt werden.

Die Energieversorgung soll nachhaltig und sicher gestaltet werden, während die Freiraumstruktur darauf abzielt, Freiräume zu erhalten und zu entwickeln, um die Lebensqualität und ökologische Funktionen zu sichern. Schließlich wird die soziale und kulturelle Infrastruktur darauf ausgerichtet, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen mit hoher Qualität zu gewährleisten.

Die geplante Entwicklung entspricht dem LEP Bayern 2023, weil sie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung fördert. Zudem wird Eggenfelden als Mittelzentrum durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Stärkung der lokalen Wirtschaft unterstützt.

Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)

Der Regionalplan für die Planungsregion 13 Landshut sieht vor, Eggenfelden als Mittelzentrum zu stärken. Die Ziele umfassen die Förderung der Wirtschaft, den Ausbau der Infrastruktur, die Schaffung von Wohnraum, die Sicherstellung von Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 25 (Rottal) soll als Schutzraum für Gewässer und Lebensräume erhalten bleiben, mit besonderem Fokus auf Wasservögel, Fische und Libellen. Naturnahe Ufergestaltung und Erholung sind ebenfalls wichtige Aspekte.

Der Regionale Grünzug Nr. 13 (Rottal) dient der Verbesserung des Bioklimas und der Erholungsvorsorge. Das Tal soll von weiterer Bebauung freigehalten werden, um die Luftaustauschfunktion und die siedlungsgliedernde Funktion zu erhalten.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans entspricht den Zielen des Regionalplans und trägt zur Sicherung der landschaftlichen und ökologischen Qualität bei.

Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Die Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Flächen ohne naturschutzfachliche Wertigkeit und die Nutzung bereits versiegelter Flächen entspricht sowohl den genannten Zielen des Baugesetzbuchs als auch der Naturschutzgesetzgebung. Darüber hinaus werden mit Inanspruchnahme dieser Flächen auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur Grünordnung getroffen, welche den Eingriff im Einklang mit Natur und Landschaft regeln.

3.4 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 20.07.2004 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 der 81. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung handelt es sich um eine Planung im Regelverfahren für den eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

3.5 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ziel der Umweltprüfung ist es, planungsrelevante Gesichtspunkte zu erarbeiten und für die Planung zur Verfügung zu stellen sowie umweltrelevante Abwägungsgesichtspunkte aufzubereiten.

Der Umweltbericht folgt der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bauleitplans.

3.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Auswirkungen der 81. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung beschrieben und bewertet. Die Prüfung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Ausweisung des Planes. Eine detaillierte Prüfung von Umweltauswirkungen kann auf dieser Ebene nicht erfolgen, da noch keine detaillierten Festsetzungen oder Planungen vorliegen. Diese werden erst auf Bebauungsebene erarbeitet.

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Umweltprüfung ist die Identifizierung von Umweltaspekten, die im Zuge der weiteren Planungen eine vertiefte Betrachtung erfordern.

3.6.1 Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Rott kommen zwei unterschiedliche Bodentypen vor. Laut Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000 des *UmweltAtlas* Bayern befindet sich innerhalb des Plangebiets im nordwestlichen Bereich der Bodentyp 73b – „Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“; südöstlich der Bodentyp 13 – „Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“.

Die natürliche Ertragsfähigkeit im Gebiet wird als „sehr hoch“ eingestuft. Es besteht eine Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Störung des Bodengefüges).

Über das öffentlich zugängliche Altlastenkataster (ABuDIS) befindet sich im Raum Eggenfelden eine Altlastenfläche in Form einer Tankstelle. Bezogen auf den Geltungsbereich liegen nach Einholung der Auskunft des Landratsamts Rottal-Inn (Schreiben vom 30.05.2022) nach aktuellem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf den Flächen vor.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Durch die Planung geht Ackerland/Grünland und damit ein Standort zur Produktion von Kulturpflanzen verloren. In versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen bzw. der Boden selbst vollständig verloren. In unversiegelten Bereichen kann durch die Anlage von Grünflächen eine Regeneration des Bodens stattfinden. Dort sind durch die Aufgabe der Düngung und der Bewirtschaftung durchaus positive Effekte auf das Schutzgut zu erwarten. Da hier jedoch auch

bereits versiegelte Flächen weiterhin für die bauliche Nutzung herangezogen werden, sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Vermeidungsmaßnahmen, wie sie auf Bebauungsplanebene getroffen werden (z.B. fachgerechtes Lagern des Bodenmaterials in begrünten Bodenmieten und Wiedereinbau), können die erheblichen negativen Wirkungen auf das Schutzgut mindern.

Auf Bebauungsplanebene werden weitere Maßnahmen, wie die Anlage von Grünflächen, beschrieben, durch die ebenfalls Teilbereiche des Bodens dauerhaft erhalten werden können.

Zudem wird Bebautes Flächenrecycling zugeführt, indem diese bereits beeinträchtigte Fläche anderweitig genutzt wird, bzw. keine weitere Versiegelung in diesem Bereich stattfindet.

3.6.2 Schutzgut Fläche

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt. Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ festgelegt (BMU 2020). In der Stadt Eggenfelden leben 14.271 Menschen (Stand 31.12.2024). Es ergibt sich daher für die Stadt, bei Betrachtung des derzeit zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (36,00 cm²/Tag/Einwohner), eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 51,26 m²/Tag bzw. 1,87 ha/Jahr und 37,42 ha in 20 Jahren.

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)

Eine verstärkte Innenentwicklung und die Aufbereitung und Nutzung von Brachflächen sind die wesentlichen Bausteine für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Dabei liegt die Konzentration auf der Vermeidung des Ausbaus von Siedlungsflächen und der damit verbundenen Verkehrserschließungen.

Bei Durchführung der Planung werden Flurstücke mobilisiert, die bereits bebaut und direkt an bebaute, als Gewerbe-/ Industriegebiete ausgewiesene Flächen anschließen. Zudem ist die zugehörige Verkehrserschließung bereits vorhanden.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets kommt es somit zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 1,04 ha, wobei hiervon ca. 0,4 ha bereits bebaut sind.

Dies entspricht ca. 1,71 % des Kontingents, das der Stadt Eggenfelden für die nächsten 20 Jahre zur Verfügung steht. Jedoch wird mit den erwarteten Zuzügen auch eine weitere Steigerung des Flächenkontingents gerechnet, sodass dies lediglich eine Augenblick-Betrachtung darstellt.

Trotzdem dürfen die damit einhergehenden Umweltauswirkungen nicht vernachlässigt werden. Diese sind als **mittel** einzustufen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene werden verschiedene Maßnahmen getroffen, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten.

Zudem wird, wie bereits erwähnt, versiegelte Fläche erneut genutzt, was zu einer Reduzierung der der zusätzlichen Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen führt.

3.6.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägende Denkmale sowie Ensembles bekannt, die laut DenkmalAtlas betrachtet werden müssten. Grundsätzlich ist der Denkmalschutz zu beachten und der Fund eines Denkmals sofort bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 BayDSchG).

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Da keine Denkmale im Plangebiet bekannt sind, ist die Erheblichkeit der Wirkungen als **gering** zu beurteilen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die die Notwendigkeit von Maßnahmen auslösen.

3.6.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Die Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Eggenfelden im Ortsteil Mitterhof. Größtenteils wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet sind bestehende Gebäude eingeschlossen. Im Süden und Westen grenzt ein Gewerbe-/ Industriegebiet mit großflächig asphaltierten Freiflächen, sowie der Gemeindeverbindungsstraße an den Geltungsbereich an. Struktureichere und das Landschaftsbild gliedernde Elemente sind nicht vorhanden.

Erschlossen wird das Gebiet durch die asphaltierte Lindhofstraße (nördlich) sowie Wirtschaftswege mit wassergebundener Wegedecke.

In Richtung Osten bestehen Sichtbeziehungen über landwirtschaftliche Flächen zum Gewerbegebiet Tiefstadt und nordöstlich zu drei landwirtschaftlich genutzten Höfen. Hier gilt es im Zuge der Planung negative Wirkungen durch entsprechende Eingrünung zu unterbinden, um vor allem zu den nachbarschaftlichen Höfen eine Trennung zu vollziehen.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Bei Umsetzung der Planung wird Offenlandfläche bebaut und erhält den Charakter eines Gewerbegebiets. Der Ortsteil dehnt sich weiter Richtung Osten aus. Im Zuge der Grünordnung, sollten auf Bebauungsplanebene Grünstrukturen (Grünflächen, Hecken, Baumreihen) festgesetzt werden, um eine positive Wirkung auf den Strukturreichtum und das äußere Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu entwickeln. Die Wirkungen auf das Landschaftsbild werden unter Beachtung des Ausgangszustandes als **gering** bewertet. Die fachgerechte Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen kann diese Wirkungen jedoch deutlich abmildern. Der Effekt der Maßnahme steigt mit zunehmendem Bestandsalter der Gehölzstrukturen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Gestaltung der Gebäude (zulässige Dachformen, Gestaltung der Fassaden etc.) und Eingrünung ermöglichen eine homogene Entwicklung des Gebiets. Zudem wird damit ein harmonisches Einfügen in den Bestand begünstigt.

3.6.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

„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 fortsetzt – 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 Plangebiets 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)

Durch die Versiegelung geht die Kaltluftentstehungsfunktion des offenen Bodens verloren. Dies führt zu einer weiteren Erhitzung von Flächen. Diese Auswirkung kann ggf. durch Maßnahmen auf Bebauungsplanebene kompensiert werden.

Somit werden die Auswirkungen als **mittel** eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene können Maßnahmen getroffen werden, um das Schutzgut Klima zu fördern und die örtlichen Klimaverhältnisse positiv zu beeinflussen.

3.6.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Wesentliche Schallemissionen sind durch das bestehende Gewerbe-/ und Industriegebiet im Süden und Westen, sowie der vorhandenen Straßen auf das Planungsgebiet zu erwarten. Weitere Emissionen können bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Gebiet wirken. Es kann hier zu erhöhter Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung kommen, jedoch ist diese auf die Dauer der Bewirtschaftung beschränkt.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der Ausweisung von zusätzlichem Bauland kommt es zu einer weiteren Lärmbelastung auf die Umgebung (erhöhtes Verkehrsaufkommen, An-/ Ablieferung, etc.).

Zur Prüfung, ob durch das Vorhaben unzumutbare Lärmimmissionen, bzw. schädliche Umwelteinwirkungen auf den nahegelegenen Immissionsorten hervorgerufen werden, wurde eine schallschutztechnische Untersuchung bereits im Jahr 2023 durch das Ing. Büro GEO.VER.S.UM – Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbelärms, erstellt und dem Bebauungsplan „Mitterhof III“ im Parallelverfahren zu Grunde gelegt. Dieses wurde 2025 aktualisiert und wird im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Zusammenfassend wird keine weitere Auswirkung auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Die Umweltauswirkungen werden als **gering** eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene können Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets getroffen werden, die vor allem visuelle Wirkungen auf das Schutzgut Mensch vermindern sollen. So wird empfohlen auf Bebauungsplanebene Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu treffen (z.B. Pflanzung von heimischen Laubgehölzen/ Baumreihen/ Gehölzgruppen o. Ä.).

Auf Bebauungsplanebene ist eine Geräuschkontingentierung i.S.d. DIN 45691 festzusetzen, um die Menschen in der Umgebung zumindest präventiv vor zu hohen Lärmpegeln zu schützen.

3.6.7 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung (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.

Naturschutzfachliche Bedeutung bestehender Lebensräume: Nördliches Einzelgehöft im Außenbereich inklusive typischen Freiraums. Im südlichen Bereich artenarme Acker-/Grünflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Auf Bebauungsplanebene werden hierzu entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen getroffen.

Es bestehen keine Verbindungen zu amtlich kartierten Biotopflächen, oder Schutzgebieten. Auch sind keine Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP), oder Artenschutzkartierungen (ASK-Daten) im und direkt angrenzend an den Geltungsbereich bekannt. Ca. 65 m Luftlinie entfernt befindet sich Biotopfläche Nr. 7642-0110-001 „Hecke nördlich des elektrischen Umspannwerkes“.

Der Geltungsbereich weist eine direkte Nähe zu anschließendem Gewerbe-/Industriegebiet und Straßenverkehr, sowie eine anthropogene Vorbelastung durch Bebauung sowie intensiver Landwirtschaft auf.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der Flächeninanspruchnahme geht für vorkommende Tier- und Pflanzenarten ein Lebensraumverlust einher. Jedoch wird davon ausgegangen, dass mit einer guten Grünordnung wiederum qualitativ hochwertiger Lebensraum geschaffen wird.

Auf die Biotopfläche Nr. 7642-0110-001 „Hecke nördlich des elektrischen Umspannwerkes“ ist keine Wirkung durch die Planung zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zu direkt anschließendem Gewerbe-/Industriegebiet und Straßenverkehr, intensiver Landwirtschaft, anthropogener Vorbelastung durch Bebauung sowie Begehungen der Fläche durch Fachkräfte sowie Herrn Dr. Engl (Fledermausexperte) im Jahr 2023, wird im Geltungsbereich nicht mit einer Betroffenheit von bodenbrütenden Arten oder auch anderer planungsrelevanter Arten nach § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG im Geltungsbereich gerechnet.

Somit werden die Auswirkungen als gering eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit Festsetzungen zur Grünordnung und zum allgemeinen Artenschutz zu treffen, die die Auswirkungen auf das Schutzgut minimieren.

3.6.8 Schutzgut Wasser

Beschreibung (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

Es sind keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.

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, zwischen der Gemeindeverbindungsstraße und der B 388, fließt die Rott (linker Nebenfluss des Inns, Gewässer I. Ordnung) etwa 130 m entfernt.

Grundwasser

Im nordwestlichen Bereich, deckungsgleich mit dem Bodentyp 73b, sind die Flächen meist grundwasserbeeinflusst.

Der Grundwasserkörper des gesamten Geltungsbereichs ist der 1_G130 – Vorlandmolasse Massing. Das Tiefengrundwasser besteht aus Thermalwasser.

Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers ist gut. Der chemische Zustand ist insgesamt, aufgrund der Grenzwertüberschreitungen von Nitrat und Pflanzenschutzmitteln, schlecht.

Ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und Qualität des Grundwassers ist vorhanden.

Geplante Maßnahmen, um den guten Zustand des Grundwassers zu erhalten bzw. wiederherzustellen (Maßnahmenprogramm 2022-2027): "Reduzierung der Nährstoffeinträge in das Grundwasser durch Auswaschung aus der Landwirtschaft" (Stand 22.12.2021).

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der Ausweisung von zusätzlichem Bauland kommt es zu weiterer Versiegelung und somit anfallendem Niederschlagswasser, das aufgrund der schlechten Versickerungsmöglichkeiten (siehe Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten) aufgefangen und gezielt abgeleitet werden sollte.

Die Umweltauswirkungen werden als **gering** eingestuft, sofern entsprechende Maßnahmen auf Bebauungsplanebene ergriffen werden.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Ebene des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Bodenoffenhaltung und Niederschlagsrückhaltung zu treffen (z.B. Vorreinigung innerhalb des Geltungsbereichs und anschließendes ableiten des Niederschlagswassers in den vorhandenen Regenwasserkanal).

Aufgrund des Klimawandels und des Nachhaltigkeitsgedankens wird zusätzlich empfohlen die Nutzung von Regenwasser auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen und mindestens eine Empfehlung zur Rückhaltung z.B. in Form von Zisternen zur Freianlagenbewässerung oder in Form von Dachbegrünung zur Hitzereduzierung, auszugeben.

3.6.9

Sonstige Umweltbelange

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebiets.

Das FFH-Gebiet „Inn und Untere Alz“ (ID 7742-371.01), als nächstgelegenes Gebiet des Netz Natura-2000, befindet sich über 14 km vom Geltungsbereich entfernt.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

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

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

➤ **Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche):**

Das Gebiet liegt zwar außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch sind aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse Sturzfluten möglich.

➤ **Gefahrguttransporte:**

Informationen über Gefahrguttransporte auf den nächstgelegenen Gemeindestraßen liegen nicht vor.

➤ **Störfallbetriebe:**

Derzeit sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets keine bekannt.

➤ **Sonstige:**

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

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

➤ **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:

Derzeit sind keine besonderen Gefahrenquellen bekannt, die die Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen beeinflussen würden. Daher wird die Risikoanfälligkeit derzeit als gering eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.

3.7 Wechselwirkungen und Summenwirkung bei Durchführung der Planung

3.7.1 Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Grundwasserneubildungsrate des Bodens sowie die Abflussrate im Gebiet beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Versiegelung wirkt sich durch den Verlust von Fläche und Boden gleichermaßen auf diese Schutzgüter aus. Ein Verlust von Freifläche bedeutet immer auch einen Verlust von Boden und seiner natürlichen Funktionen, sowie den Verlust von Fläche zur Rückhaltung und Filterung von Oberflächenwasser. Jedoch sind aus planerischer Sicht keine weiteren negativen Auswirkungen durch Summieren der Wirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

3.7.2 Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere und Pflanzen

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.

3.7.3 Summenwirkung

Der Ausgangszustand des Planungsgebiets kann größtenteils als ausgeräumt und strukturarm bezeichnet werden. Im Zuge der Planung wird ein Gewerbegebiet entwickelt. Auf Bebauungsplanebene sind Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Eingrünung festzusetzen. Es ist daher in Bezug auf die Strukturvielfalt in Teilen des Gebiets mit einer Verbesserung zu rechnen, weswegen nicht von einer Summierung negativer Wirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausgegangen wird.

3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung des Planes (Null-Fall) führt nicht zu wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Das Plangebiet wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es kann angenommen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Überplanung eintritt.

3.9 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Ausweisung für den verbindlichen Bebauungsplan vorbereitet. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene ausgeglichen. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen einstellen.

3.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Grundsätzlich ist mit dem **Schutzgut Fläche** sparsam umzugehen. Die vorliegenden Flächen sind im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung, bzw. Bebauung ausgewiesen. Aufgrund der direkten Angliederung an bereits bestehende Siedlungsflächen ist eine geringfügige Erweiterung in direktem Anschluss gut geeignet. Hinsichtlich der Vermeidung- und Verringerungsmaßnahmen zum **Schutzgut Boden** gilt es, vor allem durch die neue Bebauung eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu verursachen und die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Dies beeinflusst ebenso das **Schutzgut Wasser**, da durch die Versiegelung ein negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung sowie Versickerung ausgeübt wird.

Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Eingrünung an sich beeinflusst das **Schutzgut Klima und Luft** (Frischlufth Gewinnung) als auch die **Schutzgüter Arten und Lebensräume** (neue Habitatstrukturen) und **Landschaftsbild** im positiven Sinne. Weiter wird die Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene geregelt.

Zum sachgerechten Umgang mit dem **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** bezüglich eventuell vorkommender (Boden-)Denkmale im Gebiet, werden auf Bebauungsplanebene allgemeine Hinweise aufgenommen.

Die Erholungsfunktion wird nicht maßgeblich beeinträchtigt. Ein schalltechnisches Gutachten mit Kontingentierung, das Lärmschutzmaßnahmen und Lärmkontingentierung des Gewerbegebiets auf Bebauungsplanebene vorgibt, ist nach Aussagen des technischen Umweltschutzes (Landratsamt Rottal-Inn) sinnvoll und wurde bereits im Jahr 2023 zum Vorentwurf auf Bebauungsplanebene an entsprechender Stelle eingearbeitet. Dieses wurde 2025 aktualisiert und wird im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Zusammenfassend wird keine weitere Auswirkung auf das **Schutzgut Mensch** erwartet.

3.10.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird seit Anfang 2022 die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStWBV 2021) herangezogen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich jedoch nur ein vorläufiger Kompensationsbedarf ermitteln. Da der Ausgleich von Ermittlung des Ausgangszustandes der Fläche (Bestandserfassung/-bewertung (BNT) in Wertpunkten (WP)), der Grundflächenzahl (GRZ) und dem Planungsfaktor (Reduktion des Ausgleichsbedarfs mit Vermeidungsmaßnahmen um bis zu 20 % möglich) abhängig ist, kann die endgültige Festlegung des Ausgleichs erst auf Bebauungsplanebene stattfinden.

Es wird daher der maximale Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP) angegeben, der voraussichtlich zu erbringen ist. Umfassende Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen die Wahl einen niedrigeren Kompensationsumfang. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei ca. 20.000 WP. Diese werden außerhalb des Geltungsbereiches erbracht und die Ausgleichsflächen auf Bebauungsplanebene dargestellt.

3.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine allgemeine Pflicht zur Alternativenprüfung wird im BauGB nicht ausdrücklich normiert. Zu beachten ist jedoch, dass im Umweltbericht nach Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (...) zu berücksichtigen“ sind. Anzugeben sind hierbei ferner die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Eine weitergehende Anforderung ergibt sich im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen und entsprechend abzuwägen. Beeinträchtigungen sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der ungebrochenen Nachfrage an Baugrundstücken. Ziel ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zu schaffen. Daher wurden bereits im Vorfeld Überlegungen für eine angepasste Bauleitplanung angestellt.

3.11.1 Alternativenprüfung für das geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Mitterhof

Im Rahmen der 81. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eggenfelden wurde eine Alternativenprüfung zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets durchgeführt. Ziel dieser Prüfung war es, den bestmöglichen Standort, unter Berücksichtigung städtebaulicher, infrastruktureller und ökologischer Aspekte sowie der gesamtstädtischen Entwicklungsziele, für zusätzliche gewerbliche Nutzungen zu identifizieren.

Nach eingehender Analyse verschiedener potenzieller Standorte innerhalb des Stadtgebiets hat sich der Bereich im Westen/Südwesten von Eggenfelden als die sinnvollste Alternative herausgestellt. Dieser Standort bietet mehrere entscheidende Vorteile:

- **Gewerbliche Prägung und Entwicklungskontinuität:** Der Westen/Südwesten der Stadt weist bereits eine starke gewerbliche Prägung auf. Die Erweiterung des Gewerbegebiets in diesem Bereich unterstützt die bestehende Struktur und ermöglicht einen funktionalen Lückenschluss zwischen den Gewerbegebieten Tiefstadt und Mitterhof.
- **Vermeidung von Nutzungskonflikten:** Andere potenzielle Standorte im Norden, Osten oder Südosten der Stadt weisen erhebliche Nutzungskonflikte auf, insbesondere mit angrenzender Wohnbebauung. Zudem sind diese Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht weniger geeignet, da sie kleinteilig und ökologisch empfindlich sind.
- **Optimale Verkehrsanbindung und Infrastruktur:** Der gewählte Standort verfügt über eine sehr gute verkehrliche Erschließung. Die Nähe zur Bundesstraße B 388 ermöglicht eine direkte Anbindung für Lieferverkehre und Kundenströme, ohne die innerstädtische Infrastruktur zu belasten. Auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden oder kann wirtschaftlich ergänzt werden.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Mitterhof stellt somit eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Lösung dar, die im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Eggenfelden steht.

3.11.2 Fazit

Die durchgeführte Alternativenprüfung hat eindeutig gezeigt, dass der Standort im Westen/Südwesten von Eggenfelden die beste Wahl für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets darstellt. Die bereits vorhandene gewerbliche Prägung, die konfliktfreie Lage abseits sensibler Wohn- und Naturschutzbereiche sowie die hervorragende verkehrliche

Anbindung machen diesen Standort aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht zur optimalen Lösung.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets in diesem Bereich unterstützt die strategischen Entwicklungsziele der Stadt Eggenfelden und trägt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung der lokalen Wirtschaft bei. Die Landesplanungsbehörde wird daher gebeten, diese Argumente zu berücksichtigen und den Standort im Westen/Südwesten der Stadt als einzig sinnvolle Alternative für die gewerbliche Entwicklung anzuerkennen.

3.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Grundlage hierfür bildeten die Daten der Flachland-Biotopkartierung, das ABSP des Landkreises Rottal-Inn, der Regionalplan, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, sowie die Fachkarten des *BayernAtlas* und des *UmweltAtlas*.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr veröffentlichten Leitfaden vom 12/2021 und wird auf Bebauungsplan-Ebene genauer ausgeführt. 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) werden im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft und berücksichtigt.

Bezüglich Niederschlagsentwässerung muss in Abstimmung mit der Stadt und dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf eine Vorhaltung sowie Reinigung im Geltungsbereich errichtet werden. Die Ergebnisse des Geruchs-/Lärmgutachtens werden auf Bebauungsplanenebene genauer betrachtet.

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

3.13 Monitoring

Da diese geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung werden, wenn nötig, auf Ebene des Bebauungsplanes beschrieben.

3.14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Eggenfelden plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im Westen/Südwesten der Stadt, um zusätzliche Flächen für Betriebe und Dienstleistungen bereitzustellen, die nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können. Ziel ist es, das lokale Arbeitsplatzangebot zu stärken und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt nachhaltig zu fördern.

Hierzu beabsichtigt die Stadt die Ausweisung von weiteren Gewerbegebietsflächen.

Das betroffene Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Bebauung im Außenbereich ausgewiesen und wird überwiegend landwirtschaftlich 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 ggf. auf Bebauungsplanebene 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 Plangebiets 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, wurde eine schallschutztechnische Untersuchung bereits im Jahr 2023 durch das Ing. Büro GEO.VER.S.UM – Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbelärms, erstellt und dem Bebauungsplan „Mitterhof III“ im Parallelverfahren zu Grunde gelegt. Dieses wurde 2025 aktualisiert und wird im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Zusammenfassend wird keine weitere Auswirkung auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Der Eingriff wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) grob bilanziert. Demnach ergibt sich voraussichtlich ein maximaler Ausgleich von 20.000 WP. Eine genauere Betrachtung und Berechnung findet jedoch auf Bebauungsplanebene statt.

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

In Bezug auf die Grünordnung werden 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 werden im Bebauungsplan integriert.

Durch die Herabstufung der Kreisstraße PAN 56 zur Gemeindeverbindungsstraße verschiebt sich die Anbauverbotszone. Diese Änderung muss bei der Erstellung des Bebauungsplans „Mitterhof III“ im Parallelverfahren berücksichtigt werden.

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. Die geplante Erweiterung unterstützt die geordnete Entwicklung der Stadt und schafft neue wirtschaftliche Perspektiven.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 07.10.2025

zur 81. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Mitterhof III“

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen:

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Umweltbelange Bestand	Wirkungs- prognose	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation, festzusetzen im Bebauungsplan
Boden, Geologie und Altlasten	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Fläche	mittel	Vermeidung von unnötiger Versiegelung
Kultur- und Sachgüter	gering	Keine
Landschaft	gering	Passende Ein- und Durchgrünung
Luft und Klima	mittel	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	gering (unter Vorbehalt)	Kontingentierung des Planungsgebiets, Schallschutzmaßnahmen (z.B. grundrissorientierten Planung), Minderung der visuellen Effekte durch eine Eingrünung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Wasser	gering (unter Vorbehalt)	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Regenrückhaltebecken)
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	gering	Keine
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	gering	Keine

4 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](#)

- 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“*.

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

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 07.10.2025

zur 81. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Mitterhof III“

- 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](#)