

STADT EGGENFELDEN

98. DECKBLATTÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. INTEGR. LANDSCHAFTSPLAN

WA - Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO

„Wetzelhof IV“

Gemarkung Kirchberg; Fl.Nr. 341/4, 341/8; Fl.Nr.Tlfl. 343; Stadt Eggenfelden

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 12.11.2025

Geändert: 14.07.2026

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

STADT EGGENFELDEN	1
I. EINLEITUNG	3
II. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG U. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	5
III.1.LEP Bayern 2023	5
III.2.Regionalplan Landshut Region 13	6
III.3.Bestehender Flächennutzungsplan	7
III.4.Weitere Planungsvorgaben	8
IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	8
IV.1.Geltungsbereich	8
IV.2.Lage im Gemeindegebiet	8
IV.3.Beschaffenheit	8
V. UMWELTBERICHT	9
V.1.Einleitung	9
V.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einsch. Prognose bei Durchführung	9
V.2.1.Methodik der Umweltprüfung	9
V.2.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	10
V.2.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	15
V.3.Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht- durchführung der Planung	17
V.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	17
V.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	17
V.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	17
V.4.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
V.5.Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussen- bereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche	18
V.6.Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring	18
V.6.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	18
V.6.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	19
V.6.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	19
VI. ZUSAMMENFASSUNG	19

I. EINLEITUNG

Die Stadt Eggenfelden hat in der Sitzung des Stadtrats vom 15.07.2025 beschlossen den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 98 zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan WA „Wetzelhof IV“ aufgestellt.

Grundlage der Planung ist der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan auf dem der Planbereich als Grünland dargestellt wird.

II. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG U. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Ziel des Flächennutzungsplan-Deckblattes Nr. 98 ist es, die Voraussetzungen für den parallel aufgestellten Bebauungsplan WA „Wetzelhof IV“ zur Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen, zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Planbereiches im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Ziel der Stadt Eggenfelden ist es, die bauliche Entwicklung zwischen den Ortsteilen Kirchberg und Pirsting auf Grundlage einer einheitlichen städtebaulichen Konzeption zu steuern.

Der Geltungsbereich umfasst sowohl bereits bebaute Grundstücke als auch Flächen mit künftigem Entwicklungspotenzial. Dadurch werden einheitliche Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung, die Erschließung sowie die Grün- und Freiraumstruktur geschaffen. Die Einbeziehung der bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 341/4 und 341/8, Gemarkung Kirchberg, gewährleistet, dass sich künftige Bauvorhaben an der bestehenden Siedlungsstruktur orientieren. Gleichzeitig werden vorhandene private Grünflächen gesichert und die Freiraumstruktur im westlichen Bereich weiterentwickelt.

Auch wenn für Teilbereiche grundsätzlich Einzelvorhaben auf anderer planungsrechtlicher Grundlage möglich wären, verfolgt die Stadt das Ziel, die Entwicklung des gesamten Gebietes im Rahmen einer abgestimmten Bauleitplanung zu steuern. Dadurch werden einheitliche städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen und eine geordnete Entwicklung langfristig sichergestellt.

Zwischen den Ortsteilen Kirchberg und Pirsting besteht aus Sicht der Stadt ein langfristiges Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen. Die Stadt verfügt bereits über Grundstücke innerhalb des Entwicklungsbereiches und verfolgt

das Ziel, die Siedlungsentwicklung beider Ortsteile schrittweise zusammenzuführen.

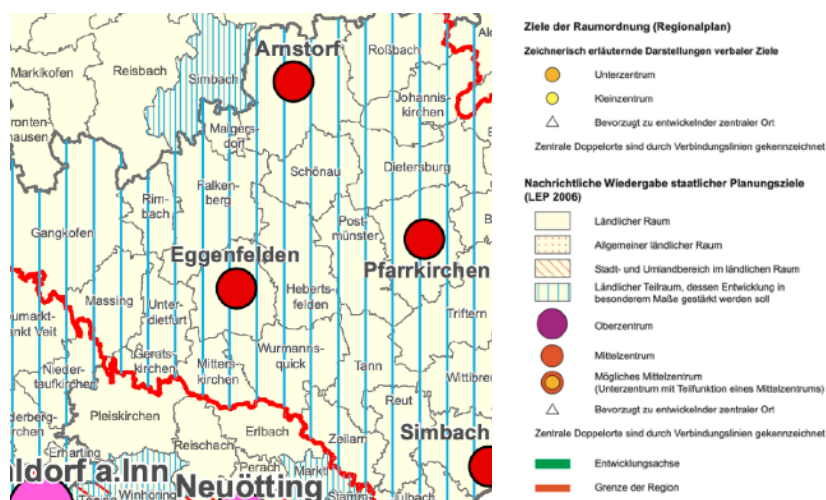
Die Stadt Eggenfelden sieht daher ein nachhaltiges städtebauliches Entwicklungspotenzial an diesem Standort. Die Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsstruktur sowie der Belange des Freiraums und des Landschaftsbildes.

Zusammenfassend kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) die bauliche Entwicklung der Stadt Eggenfelden gestärkt, Wohngebietsflächen geschaffen und einer Zersiedelung der Landschaft durch den Anschluss an bestehende Wohngebietsflächen entgegengewirkt werden (s. Punkt 3.3 (G) und (Z) „... Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen ...“ . Diesem Grundsatz und Ziel entspricht die vorgelegte Bauleitplanung.

III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

III.1.LEP Bayern 2023

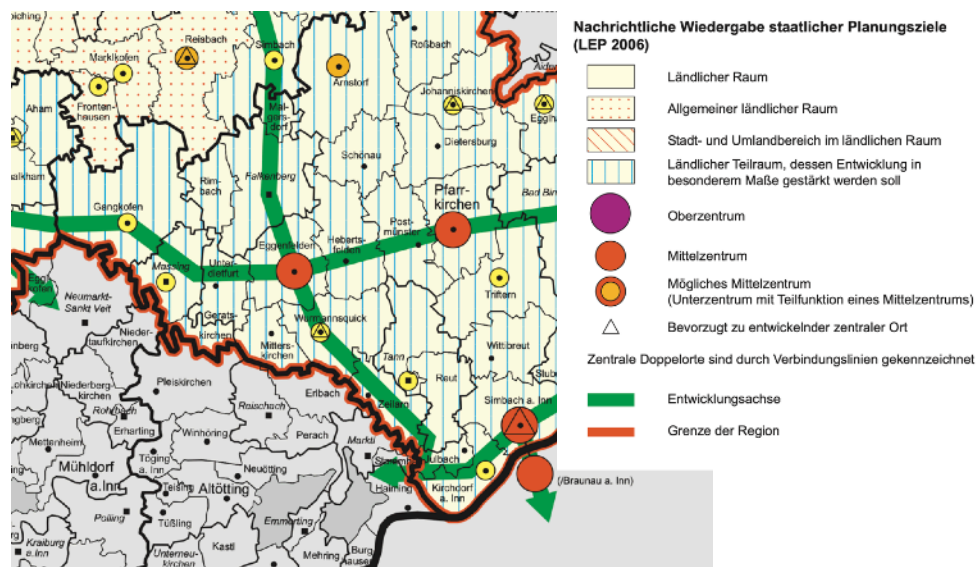
Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023** liegt die Stadt Eggenfelden im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.



Die Stadt Eggenfelden liegt im westlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Um auch zukünftig Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können, wird es notwendig die bestehende Streubebauung am Rand eines bestehenden Siedlungsgebiets qualifiziert zu überplanen und in diesem Zug gleichzeitig Raum für Entwicklung, Umbau, Nachverdichtung und Nebau zu schaffen. Dies stellt eine nachhaltige Wohnbaulandentwicklung sicher und gleichermaßen wird neuer Wohnraum für die Arbeitskräfte des Landkreises geschaffen.

III.2.Regionalplan Landshut Region 13

Nach dem **Regionalplan Landshut, Region 13** liegt das Gebiet im Stadtbereich Eggenfelden im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. (s. Karte nachfolgend)



Wie die Strukturkarte des Regionalplans Nr. 13 zeigt, liegt Eggenfelden im Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen, welche von Westen nach Osten, sowie von Norden nach Süden verlaufen. (Dargestellt sind hier die B388 u. B20 als Entwicklungsachsen) Der Vorhabensbereich liegt in Kirchberg zwischen den beiden Entwicklungsachsen und ist somit regional und überregional sehr gut angebunden.

Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte b1_natur_und_landschaft außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

III.3. Bestehender Flächennutzungsplan

Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Der Planungsumgriff ist momentan noch als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (Grünland) dargestellt. Das vermerkte Naturdenkmal im Westen - entlang der Gemeindestraße „Kirchberg-Siedlung Pirsting“ ist im Bestand nicht mehr ersichtlich.

Flächennutzungsplan v. Deckblattänderung (Grundlage in diesem Bereich ist der rechtskräftige FNP mit integriertem LP, dass 17. FNP-Deckblatt, sowie im Süden das Deckblatt Nr. 20)



Flächennutzungsplan n. Deckblattänderung Nr. 17

Die Vorhabenfläche wird nun als WA im Bereich des aktuellen Bebauungsplanes dargestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünstrukturen und das Naturdenkmal sind auf der Vorhabenfläche nicht mehr ersichtlich.

III.4.Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fassung.

IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

IV.1.Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Deckblattes Nr. 98 für das Allgemeine Wohngebiet WA „Wetzlhof IV“ umfasst die Fl.Nr. 341/4 und 341/8, sowie die Fl.Nr.Tlfl. 343 der Gemarkung Kirchberg mit einer Fläche von 4.833 qm.

IV.2.Lage im Gemeindegebiet

Das Vorhabensgebiet liegt am östlichen Rand von Kirchberg im Übergang zu Pirsting. Die Planungsfläche liegt, im Norden getrennt durch die Gemeindestraße „Kirchberg-Siedlung Pirsting“, im Anschluss an die bestehende Siedlungseinheit in Kirchberg. Ca. 35m südlich vom Geltungsbereich entfernt, verläuft die Kreisstraße PAN 32 an der das Sportplatzgelände (SO Sport) anschließt.

IV.3.Beschaffenheit

Die Fläche ist von Nord nach Süd geneigt. Der Höhenunterschied liegt bei ca. 7,50m. Die Vorhabensfläche ist momentan überwiegend als intensiv genutzter Hausgarten anzusprechen. Die übrigen anliegenden Flächen im Osten, Süden und Westen sind landwirtschaftlich geprägt, lediglich im Norden schließt die bestehende Siedlungseinheit in voller Breite an den Bestand an.

V. UMWELTBERICHT

V.1. Einleitung

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der §2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbstständigen Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

V.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung

V.2.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Eggenfelden. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Region Landshut Nr. 13) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web und Umweltatlas Bayern, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen

V.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Nr. 12 - Tertiärhügelland Iller-Lechplatte und Donautal
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 17 - Bodenkomplex der Gleye und anderer grundwasserbeeinflusster Böden überwiegend aus Flusslehm Bodenkarte M. 1/25000 Boden Nr. 48a - Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	L, bm - Bindige, fein bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen, sehr geringe bzw. Geringe Tragfähigkeit, wasserempfindlich, frostepfindlich, setzungsempfindlich z.T. besondere Gründungsmaßnahmen notwendig.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : • Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt. • Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens) • Den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bauweise zur Sicherung, dass größere Erdbewegungen ausgeschlossen werden können.
	Maßnahmen: • Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung • Festsetzung eines Höhenfestpunktes der neuen Bebauung zur Sicherung der höhenangepassten Bauweise • Anlage einer naturschutzfachlich hochwertigen Obststreuwiese innerhalb der Baufläche als Baugebietseingrünungsflächen und extensiv genutzte Wiesenflächen im Streuobstbereich. • Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.
WASSER	BESTAND
	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Die HQ100 Stände des Mertseebaches wurden bei der Bestandsaufnahme gesichtet; Es liegen keine Informationen zu wasserrelevanten Bedingungen vor; die HW100 Linie befindet sich südlich aber auf der anderen Seite des Straßenquerschnitts / Straßendamm PAN 32
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung • Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser.
	Maßnahmen
	• Festsetzung von Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen oder als Gartenbereiche • Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht oder Einleitung in bestehende Systeme des anliegenden Wohngebietes.
LUFT / KLIMA	BESTAND
	Jahresniederschlagssumme 776,4 mm (Prognostiziert v. 2021-2050) + 4,7% (b. Wahrscheinlich häufigeren Starkregenereignisse)
	Jahresmitteltemperatur 8,2°C; Prognostiziert v. 2021-2050 (+1,5°C)
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele: • Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert. • Schaffung von Ausgleich- und Regenerations-, sowie Rückhalteflächen (naturnah gestaltete Bereiche mit Abflussverzögerung und Pufferung • Schaffung von beschattete Bereiche, auch auf privaten Flächen zur Reduzierung der Bodenaufheizung
	Maßnahmen: • Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege • Staubbinding durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
ARTEN / LEBENS- RÄUME	BESTAND Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen
	Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. HPNV Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Gebietseigenes Saatgut Nr. 16/ Gebietseigene Gehölze Nr. 6.1; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland Nächst gelegende Biotopflächen / ohne Beeinträchtigung / südlich getrennt durch Straßendamm PAN 32 Nr. 7542-1061-000 Röhricht und Seggenbestand südlich Kirchberg Nr. 7542-0138-001 Hecke an Terrassenkante südlich Kirchberg
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Anlage von extensiven Obststreuwiesen als Baugebietseingrünung • Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissensstand nicht betroffen - da landwirtschaftlich intensiv genutzt oder als intensive Gartenfläche genutzt
	Maßnahmen • Festsetzung einer Baugebietseingrünung durch Streuobstwiese • Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger • Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten zu mal die Ausgleichsfläche z.T. für die nächsten Entwicklungen am Standort geschaffen werden
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	Großlandschaft Unterbayerisches Hügelland
	Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
	Naturraum-Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Lage Die Vorhabenfläche schließt an vorhandene Siedlungsflächen in ausreichender Breite an; bestehende Ortseingrünungsstrukturen werden in die neu geplante Eingrünung integriert; ein differenzierter Ortsrand mit Baum und Wiesenstrukturen wird durch die Anlage von Ausgleichsflächen am südlichen Rand, im Übergang zur freien Landschaft, integriert.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung • Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen
	Maßnahmen • Festsetzung einer Eingrünung auf Ebene des Bebauungsplanes • Integration von Obststreuwiesen
MENSCH	BESTAND
	Erholungswirkung Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender Siedlungs- und Streusiedlungsflächen ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zu mal nur die Ränder der Bebauung erweitert werden.
	Lärm Durch die Errichtung des neuen Gebäudes wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung
	Maßnahmen • Festlegung einer Eingrünung der Anlage • Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Elementen direkt anliegend.
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	Baudenkmäler Keine nach Auskunft vorhanden
	Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden
	Bodendenkmäler Keine nach Online Auskunft vorhanden

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.
	Maßnahmen • keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.

V.2.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen	- Flächeninanspruchnahme durch WA Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (Allgemeines Wohngebiet)	- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	- Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion	- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereichen - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs	- Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche - Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
LUFT / KLIMA	- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen	- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung - Auf Grund der lockeren Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten	- Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
ARTEN / LEBENSRAÜME	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen, Einzelbäume - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
LANDSCHAFTSBILD	-Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen	-Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert	- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
MENSCH	- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	GERING	GERING	GERING

V.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

V.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Bestandsbebauung erhalten und die anliegenden Flächen werden weiter intensiv als Gartenflächen oder landwirtschaftlich genutzt.

V.3.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens wird eine bestehende Streubebauung am Rand eines bestehenden Siedlungsgebietes mit einbezogen und noch Raum für eine neue Parzelle geschaffen. Die Fläche wird nördlich bereits von Verkehr und Bebauung geprägt. Die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle und die Einbeziehung der Bestandsbauten werden keine nachfolgenden negativen Auswirkungen haben.

V.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes abgehandelt.

V.4.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die genaue Bilanzierung ist dem parallel aufgestellten Bebauungsplan zu entnehmen.

V.5. Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche

Nach §1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Die Erweiterung der Siedlungsflächen führt dauerhaft zum Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung in der Peripherie der Stadt Eggenfelden, und durch die umliegende Nutzung wird der Verlust, zu Gunsten kleinflächiger neuer Entwicklungen an anderer Stelle als verträglich erachtet.

Es wurde bei der Planung berücksichtigt, dass die Eingrünungs- und Ausgleichsflächen an bestehende Strukturen anschließen können und somit dauerhaft zwar die Nutzfläche verringern aber zu keinen negativen Auswirkungen auf die nachfolgende Nutzung führen.

V.6. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

V.6.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

Die Stadt Eggenfelden erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
 - Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer
 - Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung
- => Alle diese Kriterien erfüllt der Standort

V.6.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

V.6.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden überwacht.

Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz),
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie
- die fachgerechte Anlage und dauerhafte Pflege der angelagerten Grünflächen.

VI. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Stadt Eggenfelden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung im näheren Stadtgebiet. Ziel ist die bedarfsgerechte Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen sowie die geordnete Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die geplante Wohnbaufläche schließt unmittelbar an vorhandene Siedlungsbereiche an und fügt sich in die bestehende Siedlungsentwicklung ein. Durch die Anbindung an die vorhandene Erschließungs- und Infrastrukturausstattung wird eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung unterstützt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für eine langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen den Ortsteilen Kirchberg und Pirsting geschaffen.

ERSTELLT:

Eichendorf, 14.07.2026

LAR -

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

