

STADT EGGENFELDEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO
„Wetzlhof IV“

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

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 18.11.2025

Geändert: 21.07.2026

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

STADT EGGENFELDEN	1
I. EINLEITUNG	4
II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	4
III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	5
III.1.LEP Bayern 2023	5
III.2.Regionalplan Landshut Region 13	6
III.3.Bestehender Flächennutzungsplan	6
III.4.Weitere Planungsvorgaben	6
IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
IV.1.Geltungsbereich	7
IV.2.Lage im Gemeindegebiet	7
IV.3.Beschaffenheit	7
V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN	8
V.1.Bebauung und Festsetzungen	8
V.2.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	8
VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9
VI.1.Verkehrerschließung	9
VI.2.Abwasserbeseitigung	9
VI.3.Niederschlagswasserbeseitigung	9
VI.4.Wasserversorgung	9
VI.5.Abfallentsorgung	9
VI.6.Telekommunikation	9
VII. UMWELTBERICHT	10
VII.1.Einleitung	10
VII.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschli. Prognose bei Durchführung	10
VII.2.1.Methodik der Umweltprüfung	10
VII.2.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	11
VII.2.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	16
VII.3.Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung	18

VII.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	18
VII.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	18
VII.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	18
VII.4.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
VII.5.Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche	21
VII.6.Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring	21
VII.6.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	21
VII.6.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	21
VII.6.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	22
VII.7.Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
VIII.KLIMASCHUTZ	23

I. EINLEITUNG

Die Stadt Eggenfelden hat in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.06.2025 beschlossen einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung für das Allgemeine Wohngebiet „Wetzelhof IV“ aufzustellen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Grundlage der Planung ist die im Parallelverfahren durchgeführte 98. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden.

II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die im Außenbereich liegenden Grundstücke Fl.Nr. 341/4, 341/8 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 343, bauplanungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet darzustellen. Auf den Fl.Nrn. 341/4 (Hs.Nr. 13) und 341/8 (Hs.Nr. 11) ist Bestandsbebauung ersichtlich, welche im Verfahren mit einem eigenen Baufenster versehen wird. Gleichzeitig werden die Entwicklungspotentiale der Bestandsbebauung berücksichtigt und zukunftsgerichtet geordnet. Hierbei wird u.a. eine für den Ortsteil Kirchberg verträgliche Obergrenze an Wohneinheiten je Einzelhaus aufgegriffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch die Möglichkeit auf der Fl.Nr.Tlfl 343 geschaffen, neue Bebauung zu errichten, Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich hier an, die in der Natur bereits vorhandene Abgrenzung in Form der Gemeindestraße "Wetzelhof-Weilberg" (Fl.Nr. 276/2, Gemarkung Kirchberg) auch als Abgrenzung des Plangebiets heranzuziehen. Bestehende private Grünflächen werden gesichert und im Westen fortentwickelt.

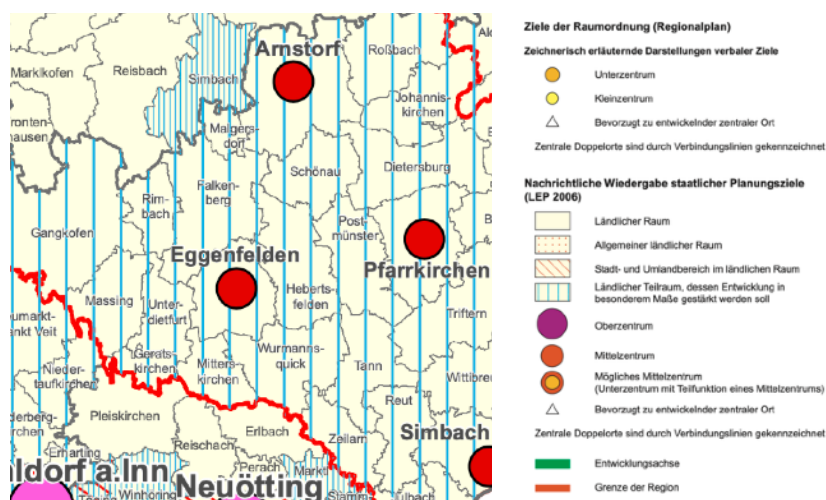
Die betroffenen Grundstücke werden im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (98. Deckblatt) der Stadt Eggenfelden als Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO ausgewiesen. Der qualifizierte Bebauungsplan, mit integrierter Grünordnungsplanung setzt nun die Fläche auch auf Ebene der Bauleitplanung, als Allgemeines Wohngebiet fest.

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 Neubau zu schaffen. Dies stellt eine nachhaltige Wohnbaulandentwicklung sicher und gleichermaßen wird neuer Wohnraum für die Arbeitskräfte des Landkreises geschaffen.

BEGRÜNDUNG STADT EGGENFELDEN

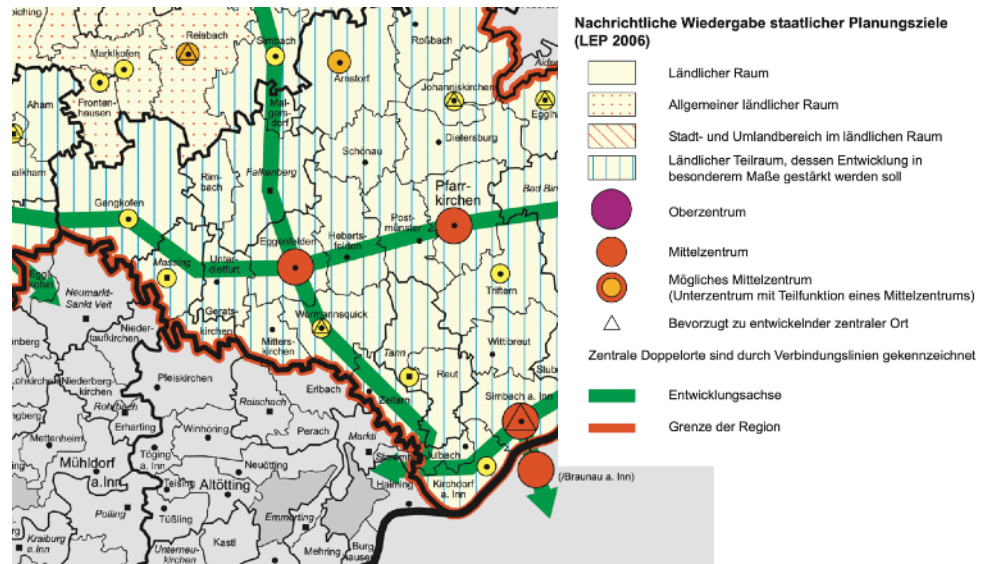
WA „Wetzlhof IV“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung

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 wird im Parallelverfahren der 98. Änderung als Allgemeine Wohngebietsfläche ausgewiesen.

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 Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Allgemeines Wohngebiet „Wetzlhof IV“ umfasst die Fl.Nr. 341/4 und 341/8, sowie die Fl.Nr.Tfl. 343 der Gemarkung Kirchberg mit einer Fläche von 4.833 qm (inkl. Ausgleichsmaßnahmen im Ansatz des Bebauungsplanes).

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. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

V.1. Bebauung und Festsetzungen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan umfasst alle Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und dessen Gestaltung auf der Vorhabenfläche.

Es ist vorgesehen ein Allgemeines Wohngebiet n. § 4 BauNVO auszuweisen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,40 der Grundstücksfläche begrenzt. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird auf 0,7 festgesetzt.

Im Bebauungsplan wurden Angaben zur baulichen Gestaltung sowie die Gestaltung der Verkehrsanlagen getroffen, weiterhin auch eine ausführliche Beschreibung zur Gestaltung der Grünflächen. Notwendige Angaben zur Erschließung und zur Entsorgung von Schmutzwasser und Regenwasser wurden integriert.

Ziel der Festsetzungen ist es, die bestehende Bebauung so zu ertüchtigen, dass mehr Wohnraum entstehen kann, und die neue Bebauung so schonend wie möglich an den Ortsrand zu integrieren.

V.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

Momentan wird die Vorhabenfläche zum größten Teil als private Gartenfläche genutzt. Nur ein Teil des Geltungsbereiches, hier die Ausgleichsfläche, wird auf intensiv genutztem Grünland entwickelt. Die Lebensraumausstattung ist als gering zu werten. (s. Bestandsaufnahme Umweltbericht ff.)

VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

VI.1.Verkehrerschließung

Das Vorhabensgebiet ist durch die nördliche Gemeindestraße „Kirchberg - Siedlung Pirsting“ bereits gut angeschlossen. Die bestehenden Zuwegungen und Parkflächen liegen direkt an dieser an. Die neue Zufahrt soll simultan im Norden angebunden werden. Um den Verkehrsfluss sicherzustellen, und eine Unfallgefahr zu vermeiden, wurden Bereich definiert, an denen keine Zufahrt errichtet werden darf. Weiterhin wurde ein Sichtdreieck integriert, welches den Kreuzungspunkt und dessen Freihaltebereiche definiert. Im Süden schließt die Kreisstraße PAN 32 an, von der aus die bestehenden Grundstücke bereits gut überregional angebunden sind.

VI.2.Abwasserbeseitigung

Eine Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld und auf der Vorhabenfläche gesichert.

VI.3.Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung des baulichen Bestands innerhalb des Plangebiets erfolgt über den nördlich anliegenden Mischwasserkanal. Effektiv ergänzte entwässerungswirksame Flächen können entweder über v. g. Mischwasserkanal oder erlaubnispflichtige / nicht erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen ordentlich entwässert werden.

VI.4.Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld gegeben.

VI.5.Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die anliegende Struktur gesichert. Die Hausnummern 11 und 13 werden bereits geregelt angefahren. Die neue Parzelle kann die Wertstoffe zum Abholtag direkt an die Straße stellen.

VI.6.Telekommunikation

Anlagen zur Versorgung sind bereits anliegend an die Vorhabenfläche vorhanden.

VII. UMWELTBERICHT

VII.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.

VII.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einsch. Prognose bei Durchführung

VII.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

VII.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, frostempfindlich, 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 • 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;

BEGRÜNDUNG STADT EGGENFELDEN

WA „Wetzelhof IV“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



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 • Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches

BEGRÜNDUNG
STADT EGGENFELDEN

WA „Wetzelhof IV“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



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

BEGRÜNDUNG STADT EGGENFELDEN

WA „Wetzelhof IV“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



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 • 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

BEGRÜNDUNG
STADT EGGENFELDEN

WA „Wetzhof IV“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



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.

VII.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

BEGRÜNDUNG
STADT EGGENFELDEN

WA „Wetzhof IV“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



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

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

VII.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.

VII.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.

VII.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die Eingrünung, der Minimierung der Bewirtschaftung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland, minimiert werden.

Die neu geschaffene Grünfläche und Ausgleichsfläche intern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

Eingrünung der Baugebietsflächen mit Einzelbäumen in Kombination mit extensiven Wiesenflächen.

Tier- und Pflanzenwelt:

Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht,

Aufwertung der (ehemaligen) intensiven Grünlandflächen durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft

Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd.
Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.

Boden und Wasser:
Örtliche, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers wo möglich.
Minimierung der Bodenverdichtung in Wiesen- und Gehölzbereiche

VII.4.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Eingriffsbilanzierung n. Tabelle 5 - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume („Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung) des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (qm)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering X11 - Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	1.358	3	0,4	1.630
Bestandsbebauung bleibt unverändert / es wird nur die neue Parzelle ausgeglichen				
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				1.630
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			s. Fest.
Festsetzung von naturnahen Pflanzungen im privaten Bereich	Steigerung der Artenvielfalt, Erhöhung der Biodiversität auf der Vorhabenfläche			s. Fest.
Summe				1.630

Bewertung des Ausgleichsumfangs n. Tabelle 6 - Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume („Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung) des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (qm)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
A1	G11	Int.Grünland	3	B431	Streuobstbestände	8	816	5	-	4080
Summe Ausgleichsumfang										4.080
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag										

Wie die Gegenüberstellung zwischen Eingriff- und Ausgleich zeigt kann der Eingriff im Umfang von 1.630 WP ausreichend kompensiert werden.

Maßnahmenteilfläche A1 - Interne Ausgleichsfläche

Die interne Ausgleichsfläche wird von intensivem Grünland zu einer Streuobstwiese aufgewertet. Die Fläche ist mittels Saatguttransfer aus Spenderflächen dem Zielzustand zuzuführen und mit entsprechender Pflege dauerhaft zu entwickeln. Anlage, Unterhalt und Pflege sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

VII.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.

VII.6. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

VII.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

VII.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.

VII.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.

VII.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet ist bisher überwiegend als privates Grün oder landwirtschaftlich intensiv genutzt. Mit der Planung soll durch die qualifizierte Überplanung einer bestehenden Streubebauung am Rand eines bestehenden Siedlungsgebiets Selbiges kleinteilig erweitert werden.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert. Hinzu kommen insbesondere Maßnahmen zur Einbindung. Durch Ausgleichsmaßnahmen können nicht vermeidbare Eingriffe und Auswirkungen funktionell im Plangebiet ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt

VIII.KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unverminderten CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und der vorgesehenen Bebauung unter Bezug auf Nachhaltigkeit und reduzierter CO₂ Bilanz angewandt:

- Durchgrünung der verbleibenden Grünflächen durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Wiesen-Bereiche auch auf den geplanten Ausgleichsflächen
- Zulassung von PV-Modulen auf Dächern
- Regenwasser wird offen abgeleitet.
- Anpassung der Pflanzliste auf trockenheitsverträgliche Stadtbäume

BEGRÜNDUNG
STADT EGGENFELDEN

WA „Wetzlhof IV“
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



ERSTELLT:

Eichendorf, 21.07.2026

LAR -

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

