



STADT
EGGENFELDEN

84302 Eggenfelden, 10.10.2025
Postfach 12 61
Tel. Durchwahl: 08721 / 708 - 28
Telefax: 08721 / 708 - 63
E-Mail: klaus.sperl@eggenfelden.de
Sachbearbeiter: Herr Sperl

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Landratsamt Rottal-Inn (Technischer Umweltschutz)

Schreiben vom 09.08.2022 [1. Auslegung, GE, § 8 BauNVO, 02.08.2022-01.09.2022]

„Es wird auf die Stellungnahme des technischen Umweltschutzes zum Bebauungsplan-Entwurf mit gleichem Datum verwiesen.“

Schreiben vom 09.08.2022 (zum Bebauungsplan-Entwurf)

„[...] Gemäß der vorgelegten Planung soll östlich (gegenüber der Kreisstraße PAN 56) des bestehenden GE Mitterhof ein weiteres Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Das auf der Fläche bestehende Wohnhaus in Mitterhof 6 (vermutlich auch die ganze Hofstelle) soll nach Auskunft des Planungsbüros abgerissen werden.

Lärmbelastung ausgehend vom Vorhaben:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Nachbarwohnhäuser in Mitterhof 4 und 5 sowie weiter nördlich in Mitterhof 8. Die Entfernung vom Plangebiet zum Wohnhaus in Mitterhof 5 beträgt nur etwa 25 m.

Zur Prüfung, ob durch das Vorhaben unzumutbare Lärmimmissionen, bzw. schädliche Umwelteinwirkungen auf den nahegelegenen Immissionsorten hervorgerufen werden, sollte eine schallschutztechnische Untersuchung durch ein veriertes Ing.-Büro, unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbelärms, vorgelegt werden.

Da vermutlich noch keine konkrete Planung (Art und Anzahl der Gewerbebetriebe, Anzahl Teilflächen?) der Flächen existiert, sollte eine Geräuschkontingentierung i.S.d. DIN 45691 durchgeführt werden.

Einwirkungen auf das Vorhaben:

Lärm:

Die Vorhabensfläche erstreckt sich südlich bis zum bestehenden Industriegebiet Mitterhof II. Hier befindet sich u.a. ein lärmintensives Fertigteilebetonwerk mit konkreten Erweiterungsabsichten sowie eine nahegelegene Transportbetonmischanlage. Dahingehend sollten Betriebsleiterwohnungen grundsätzlich ausgeschlossen werden, um künftige Konflikte, sowie eine Einschränkung des Industriegebietes zu vermeiden.

Geruch:

Auf der benachbarten Flurnummer 1266/3 befindet sich nach bisheriger Kenntnis ein Pferdebetrieb. Es ist deshalb durchaus mit zeitweiligen Geruchsmissionen, speziell im nördlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes zu rechnen.

Gemäß Anhang 7 TA Luft 2021 ist bezüglich potentieller Geruchseinwirkungen in einem Gewerbegebiet folgendes festgelegt:

„Der Immissionswert von 0,15 (= 15% der Jahresstunden) für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.“

Werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, ist nach erster Einschätzung nicht mit Überschreitungen der Immissionswerte zu rechnen. Falls Betriebsleiterwohnungen als zulässig angesehen werden, ist eine detailliertere Betrachtung

wegen der höheren Schutzwürdigkeit erforderlich.“

Schreiben vom 17.05.2023 [2. Auslegung, SO, § 11 BauNVO, 12.05.2023-12.06.2023]

„[...] Gegenüber der bisherigen Planung vom 19.07.2022 soll statt einem Gewerbegebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen werden.

Da ja in dem geplanten Sondergebiet ebenfalls Gewerbebetriebe untergebracht werden (Unterschied ist die Einschränkung durch die Zweckbestimmung) ist hinsichtlich der Beurteilung von Lärm und Geruch von ähnlichen Verhältnissen auszugehen als bisher.

Es wird somit inhaltlich auf die Stellungnahme des TU vom 09.08.2022 zum Bebauungsplan- und Flächennutzungsplan-Entwurf vom 19.07.2022 verwiesen. Neben der Lärmbeurteilung des Plangebietes wird insbesondere der Verzicht auf Betriebsleiterwohnungen nahegelegt.“

Landratsamt Rottal-Inn (Untere Naturschutzbehörde)

Schreiben vom 10.08.2022 [1. Auslegung, GE, § 8 BauNVO, 02.08.2022-01.09.2022]

„[...] Die Stadt Eggenfelden beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mitterhof III“. Die zugehörige Flächennutzungsplanänderung verläuft unter der Nummer 81.

Die Untere Naturschutzbehörde Rottal-Inn wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Zur Planung möchten wir folgende Hinweise inkl. Begründung geben:

Hinweise und Anmerkungen mit Begründung

Eingriffsregelung

Der Eingriff wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu Teilen nach dem „alten“ Vorgehen (Stand 2003) sowie dem neuen Leitfaden (Stand 2021) bilanziert. Zur Eingriffsbilanzierung möchten wir folgende Hinweise geben:

- Die Abgrenzung, welcher Bereich nach neuem und welcher nach altem Leitfaden bilanziert wird ist noch nachvollziehbar darzustellen (z. B. Piktogramme im Umweltbericht o. Ä.)
- Die nördlichen Bereiche wurden einheitlich als X132 nach Biotopwertliste bilanziert. Wie aus den verbalen Kurzbeschreibungen zur Biotopwertliste ersichtlich wird, beinhaltet der BNT X132 nicht die „typischen Freiräume“, d. h. hier sind wirklich nur die Gebäude erfasst. Die umgebenden Vegetationsbestände (Gehölze und Grünland) sind demnach als eigene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) zu bilanzieren. Sofern Gehölze erhalten werden sollen sind diese als zu erhaltende Gehölze im Bebauungsplan darzustellen.
- Sofern die Bestände im Norden nach dem „alten“ Leitfaden bilanziert werden soll, sind diese zumindest in Teilbereichen in eine höhere Kategorie einzustufen. Bei der Einstufung in die Kategorien I-III gem. Leitfaden ist grundsätzlich der „Schwerpunkt“ ausschlaggebend, d. h. das Schutzgut, welches mit der höchsten Kategorie bewertet wurde ist für die Gesamtbetrachtung der (Teil)fläche maßgebend. Im Bereich des Ackers ist nach hiesiger Einschätzung Kat. I oberer Wert i. O.
- Bei Tabelle 6 auf S. 47 der Begründung ist der Prognose-BNT noch anzugeben
- Unter Punkt 4.9.3.1 wird auf Anlage 1 (Ausgleichsbebauungsplan) verwiesen. Diese konnte nicht gefunden werden.
- Sämtliche Ausgleichsflächen müssen über planliche und/oder textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt werden. Ebenso sind noch Festsetzungen zum Ausgleichskonzept aufzunehmen (Herstellung, Pflege, Bewirtschaftungssauflagen) sowie die zugehörige Beplanung der Ausgleichsflächen (z. B. BNT Zielzustand) darzustellen.
- Für die Herstellung der Ausgleichsfläche und Pflanzungen sollte eine Frist gesetzt werden
- Sofern die Ausgleichsflächen im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Kommune sind kann die Sicherung der Flächen z. B. über den Durchführungsvertrag erfolgen.

Gebiets- und Biotopschutz

Keine geschützten Biotope und Schutzgebiete des Naturschutzes betroffen.

Artenschutz

Lt. Einschätzung des Planers kann „ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG kann [...] ausgeschlossen werden.“ Dieser Einschätzung wird aus hiesiger Sicht gefolgt, sofern die im Norden bestehenden Gehölze und Gebäude erhalten bleiben. Bleiben diese nicht erhalten, sind sowohl Gebäude als auch Gehölze auf ihre Eignung für besonders geschützte Arten (§ 44 BNatSchG) zu prüfen und das Ergebnis kurz im Umweltbericht festzuhalten.

Hausanschrift:
Stadt Eggenfelden
Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

Postanschrift:
Postfach 12 61
84302 Eggenfelden
USt.-ID-Nr.: DE 129 270 470

Telefon (0 87 21) 7 08-0
Telefax (0 87 21) 7 08-10
stadt@eggenfelden.de
www.eggenfelden.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Rottal-Inn
VR-Bank Rottal-Inn eG

BIC
BYLADEM1EGF
GENODEF1PFK

IBAN
DE84 7435 1430 0000 0037 15
DE25 7406 1813 0006 4104 99

Hinweis zum Verhältnis von Bauleitplanung und besonderem Artenschutz

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

Grünordnung

- Der Umweltbericht macht viele Empfehlungen zur Gestaltung der Grünflächen, verbindlich festgesetzt ist lediglich die Ausbildung von nicht überbauter Fläche als Grünfläche sowie Pflanzung eines mittelgroßen Baumes/Obstbaum je 500 m² Grundstücksfläche (entspricht hier bei 14.600 m² Geltungsbereich insg. 29 Gehölzen; s. Festsetzung Nr. 1.6.2). Die Planzeichnung ist wenig detailliert, insb. die Lage der Gehölze ist nicht ersichtlich. Die Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. die Einschätzung, ob die grünordnerischen Maßnahmen angemessen sind ist so nicht möglich. Zur Eingrünung der bis zu 20 m hohen Gebäude wird zumindest die Festsetzung einer höhenwirksamen Eingrünung von Gehölzen 1. Ordnung empfohlen. Ebenso sollte noch eine Stellplatzbegrünung (1 Kleinbaum je 5 Stellplätze) festgesetzt werden. Auch die Hecke als Eingrünung in Richtung der freien Landschaft im Osten) sollte verbindlich festgesetzt werden, um Mindeststandards hinsichtlich Begrünung von Gewerbegebieten zu wahren.
- Die Negativliste unter 2.6.6 widerspricht sich mit Punkt 2.6.5, da die Liste der im Gebiet zulässigen Gehölzarten durch Punkt 2.6.5 abschließend geregelt ist und somit eine Negativliste überflüssig macht. Es wird darauf hingewiesen, dass der Querverweis unter Punkt 2.6.5 auf Punkt 2.9.4 fehlerhaft ist.
- Folgende Inhalte werden bisher nur in der Begründung um Bebauungsplan, nicht aber in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Die Festsetzungen sind verbindlich zu sichern, d. h. unter den textlichen Festsetzungen aufzunehmen
 - Maßnahmenkonzept (Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen s. o.)
 - Pflanzlisten zulässiger Baumarten und Ansaaten

Hinweise

Sofern Gehölzfällungen notwendig werden wird auf § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG (grundsätzlich keine Fällungen / starke Rückschnitte im Zeitraum März – Oktober) hingewiesen. Dieser gilt auch im Bebauungsplanbereich.

Es wird empfohlen die eingearbeiteten Änderungen vor der zweiten Auslegung direkt mit der UNB abzustimmen, um zusätzliche Auslegungen zu vermeiden.“

Schreiben vom 05.06.2023 [2. Auslegung, SO, § 11 BauNVO, 12.05.2023-12.06.2023]

„[...] Seitens [...] und des Fachreferenten für Naturschutz werden keine Einwendungen erhoben.“

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Schreiben vom 16.08.2022 [1. Auslegung, GE, § 8 BauNVO, 02.08.2022-01.09.2022]

„[...] mit Emails vom 25. und 27.07.2022 übersandten Sie uns die Unterlagen für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit DB 81 i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplans Mitterhof III mit der Bitte um Stellungnahme. Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Grundwasserschutz

Der Grundwasserkörper 1_G130 beinhaltet tertiäres Grundwasser ist damit bereits dem Tiefengrundwasser-Mischwasser-Komplex zugeordnet. Der tertiäre Druckwasserspiegel liegt etwa bei 400 mNN. Die Geländehöhen im Plangebiet reichen von 405 mNN im Norden bis 410 mNN im Süden. Das tertiäre Grundwasservorkommen wird demnach in 5 – 10 m unter Gelände erschlossen. Bauwasserhaltungen im Bereich des tertiären Grundwassers werden vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf bearbeitet. Wir bitten daher um frühzeitige Abstimmung mit uns hinsichtlich der Eingriffe in das Grundwasser und der Unterlagen für die wasserrechtlichen Erlaubnisse für mögliche Bauwasserhaltungen. Ansprechpartner ist Frau Dagmar Meier (dagmar.meier@wwa-deg.bayern.de).

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

Hinsichtlich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans zusammen mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken. Wir bitten darum die angesprochene Abstimmung bezüglich der Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf frühzeitig zu starten. Ansprechpartner ist Herr Martin Moosbauer (martin.moosbauer@wwa-deg.bayern.de).“

Schreiben vom 12.06.2023 [2. Auslegung, SO, § 11 BauNVO, 12.05.2023-12.06.2023]

„[...] mit Email vom 04.05.2023 übersandten Sie uns die Unterlagen für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit DB 81 mit der Bitte um Stellungnahme. Mit Schreiben vom 16.08.2022 (Az.: 5-4621-PAN-116-27095/2022) hatten wir uns im Rahmen der 1. Auslegung erstmalig geäußert. Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Wie in der Stellungnahme vom 16.08.2022 bereits erwähnt, ist der tertiäre Druckwasserspiegel etwa bei 400 m NHN zu erwarten. Die Gelände Höhen im Plangebiet reichen von 405 m NHN im Norden bis 410 m NHN im Süden. Das tertiäre Grundwasservorkommen wird demnach in 5 – 10 m unter Gelände erschlossen. Bauwasserhaltungen im Bereich des tertiären Grundwassers werden vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf bearbeitet und bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung wobei ein einfaches Verfahren aufgrund der Eingriffe in den Tiefengrundwasserkörper nicht ausreicht.

Wir bitten um entsprechende Anpassung der Unterlagen.“

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a.d.Isar-Pfarrkirchen

Schreiben vom 04.08.2022 [1. Auslegung, GE, § 8 BauNVO, 02.08.2022-01.09.2022]

„[...] Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Mitterhof III“ zum „Gewerbegebiet (GE)“ gibt es keine Einwände. Zur Duldungssicherung für mögliche Emissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist beim Bebauungsplan hinzuweisen.

Im Ortsteil Mitterhof sind zwei landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung, eine notwendige Entwicklung und Veränderung der Betriebe ist auch zukünftig sicherzustellen.“

Stellungnahme 1 (Öffentlichkeitsbeteiligung)

Schreiben vom 31.08.2022 [1. Auslegung, GE, § 8 BauNVO, 02.08.2022-01.09.2022]

„[...] ich nehme zugleich Bezug auf mein Schreiben vom 05.04.2022 und lege hiermit nochmals Einspruch ein gegen die Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Nutzung in gewerbliche Nutzung (GE).

Die Fläche, die von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen ist, befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu meinem Wohnhaus Fl.Nr. 1266/2 Gem. Hammersbach.

Die Fläche, deren Nutzung geändert werden soll, hat bisher eine landwirtschaftliche Nutzung. Diese landwirtschaftliche Nutzung soll demnach entfallen, obwohl für eine gewerbliche Nutzung bereits genügend erschlossene Bauflächen für Betriebe vorhanden sind.

Deshalb lege ich Einspruch ein gegen die Nutzungsänderung in eine gewerbliche Nutzung (GE).

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) hat für mein Wohnhaus nachteilige Auswirkungen:

- dies führt zu einer Lärmbelästigung, welche bisher nicht vorhanden war
- die Wohnqualität wird durch Gerüche und Abgase verschlechtert, die für Mensch und Tier schädlich sein können
- erhöhtes Verkehrsaufkommen

Hausanschrift:
Stadt Eggenfelden
Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

Postanschrift:
Postfach 12 61
84302 Eggenfelden
USt.-ID-Nr.: DE 129 270 470

Telefon (0 87 21) 7 08-0
Telefax (0 87 21) 7 08-10
stadt@eggenfelden.de
www.eggenfelden.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Rottal-Inn
VR-Bank Rottal-Inn eG

BIC
BYLADEM1EGF
GENODEF1PFK

IBAN
DE84 7435 1430 0000 0037 15
DE25 7406 1813 0006 4104 99

- vermehrte Ablagerungen durch Schmutzpartikel,
welche zu einer **deutlichen Wertminderung für mein Wohnhaus führen** und meine Wohnqualität deutlich herabsetzen.

Ich verweise deshalb auf die Baunutzungsverordnung, aus der klar und eindeutig hervorgeht, welche Nachteile durch ein Gewerbegebiet (siehe BauNVO § 8) zusätzlich entstehen gegenüber der bisherigen Flächennutzung, **eine Umwandlung in GE ist eine wesentliche Verschlechterung für die Anlieger**.

Es ist absolut nicht nachvollziehbar, warum hier überhaupt eine neue Gewerbefläche ausgewiesen werden soll, und diese Vorgehensweise widerspricht einer geordneten Bauleitplanung. Mit einer Bauleitplanung wird gesichert, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aus dem Kommentar zur BauNVO, 5. Auflage, erfasst von König/Roeser/Stock zum § 8 Gewerbegebiete auf den Seiten 232 bis 239 ist dies eindeutig zu entnehmen, dass mein Einspruch gegen die Nutzungsänderung begründet ist.

Anlage:

Auszug aus dem Kommentar zur BauNVO, herausgegeben von König/Roeser/Stock, Seite 232 bis 239“

--

--

--