

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG NR. 99

STADT EGGENFELDEN
GEMARKUNG EGGENFELDEN
LANDKREIS ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 14.07.2026
Stand: Vorentwurf

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	4
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	5
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	5
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	6
1.3.1.4	Verfahrensart	7
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	7
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	7
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	8
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	8
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	8
1.4.1	Räumliche Lage und Begrenzung	8
1.4.2	Verkehrsanbindung	9
1.4.3	Infrastruktur	9
1.5	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	9
2.	Umweltbericht	13
2.1	Einleitung	13
2.1.1	Inhalt, Ziele und Beschreibung des Vorhabens	13
2.1.2	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	14
2.1.2.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	14
2.1.2.2	Aussagen des Regionalplans	14
2.1.2.3	Weitere Fachplanungen	14
2.1.2.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	14
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	15
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	15
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	15
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	15
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung	15
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	15
2.2.2.1	Schutzgut Fläche	15
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen	17
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	18
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten	19
2.2.2.5	Schutzgut Wasser	20
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft	22
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	23
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter	24
2.2.2.9	Wechselwirkungen	25
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	25
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	26
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	26
2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	26
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	26
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	26

2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	26
2.4.3	Eingriffsregelung	27
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....	27
2.4.3.2	Ausgleichsfläche.....	27
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	27
2.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	27
2.5.1	Standortwahl	27
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	28
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	28
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss Eggenfelden hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße“ beschlossen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Einzelhandelsvorhaben zu schaffen. Er trägt damit einem konkretem Bauwunsch und dem bestehenden Bedarf an Nahversorgung Rechnung. Es soll ein Lebensmittelmarkt im westlichen Teil der Stadt entstehen.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Mischgebiet dargestellt. Daher bedarf es dessen Änderung. Die vorliegende 99. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ westlich des Stadtzentrums schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen. Die Planung liegt nördlich der Landshuter Straße, südlich des Bahnhofs. Es liegen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen im Umfeld vor.

Die 99. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Eggenfelden nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Eggenfelden, zwischen der Bahnhofstraße und der Landshuter Straße, in einem im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Nordwestlich des Vorhabens befindet sich der Bahnhof. Im Planungsgebiet liegen die derzeitigen Gebäude mit Haus Nummern 70, 68 und 66, Landshuter Straße, welche im Zuge der Baumaßnahmen abgerissen werden. Es handelt sich dabei um ein Wohnhaus mit Gartenflächen sowie um gemischte Nutzungen mit Gewerbe- und Wohnnutzungen einschließlich Verkehrsflächen (Parkplatz, Wege) und kleinflächigen Grünflächen.

Im Planungsgebiet befinden sich Gehölze, welche für die geplante Bebauung weichen müssen.

Eggenfelden gehört zur Region 13 Landshut und liegt im Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „277-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Es liegen keine amtlich kartierten Biotope sowie gemeldete Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt im Planungsgebiet oder auf angrenzenden Flächen vor.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023, wenn nicht anders angegeben)

Eggenfelden liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 13 (Landshut), ist als „Mittelzentrum“ im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen.

Auszug aus LEP Bayern:

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
 - der Verteilung der Finanzmittel,
- soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Fazit:

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben erfolgt auf bestehenden Siedlungsflächen.

Weitere Aussagen können unter

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> entnommen werden.

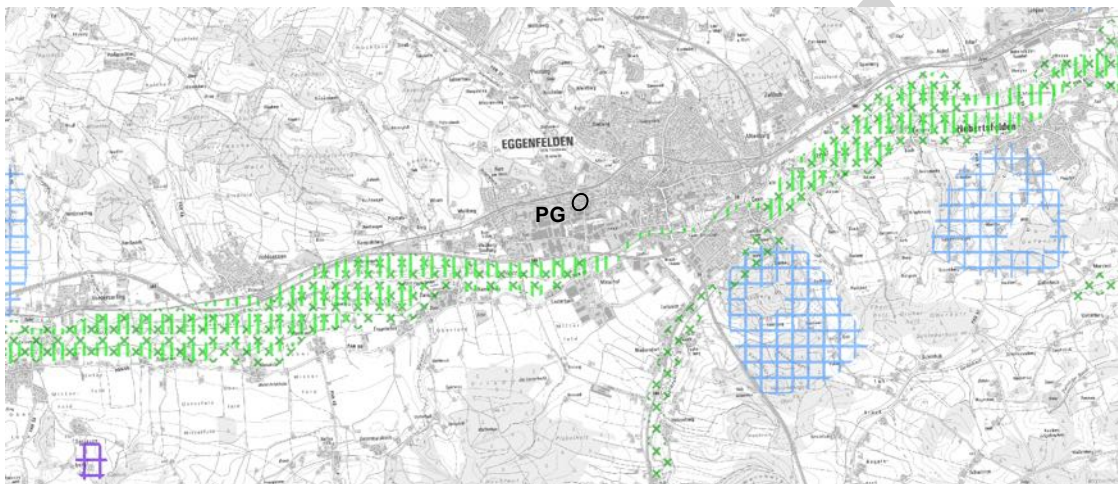
1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 22.04.2021, wenn nicht anders angegeben)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Karte zur Raumstruktur (Stand 28.09.2007) im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Eggenfelden ist zudem als Mittelzentrum verzeichnet und liegt auf zwei Entwicklungsachsen, eine Achse mit Ausrichtung Nord-Süd, die andere Achse mit Ausrichtung West-Ost.

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes (Stand 28.09.2007) ist Eggenfelden als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt im Nahbereich mit Rimbach, Falkenberg und Hebertsfelden. Eggenfelden gehört dem Mittelbereich Eggenfelden, westlich des Mittelbereichs Pfarrkirchen an.

Mehr als 600m südlich vom Vorhaben befinden sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet mit der Nummer 25 - Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum sowie der Regionale Grünzug 13 Rottal.



Ausschnitt mit Daten des Regionalplans aus dem FIN-Web und mit Planungsgebiet (PG) und Topographischer Karte
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Fazit:

Durch die geplante Ausweisung von Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt. Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete liegen außerhalb des Bereichs.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn/Pfarrkirchen

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „277-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen ist darin folgendes übergeordnetes Ziel enthalten (ABSP Rottal-Inn/Pfarrkirchen Kapitel 4.2 Teil B):

(unter 1.) Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Bäche. Böden. Biodiversität.“ Projektträger ist der Landkreis Rottal-Inn. Neben der anfänglichen Sicherung der kleinflächigen, aber im gesamten Landkreis verstreuten Streuwiesen, insbesondere durch

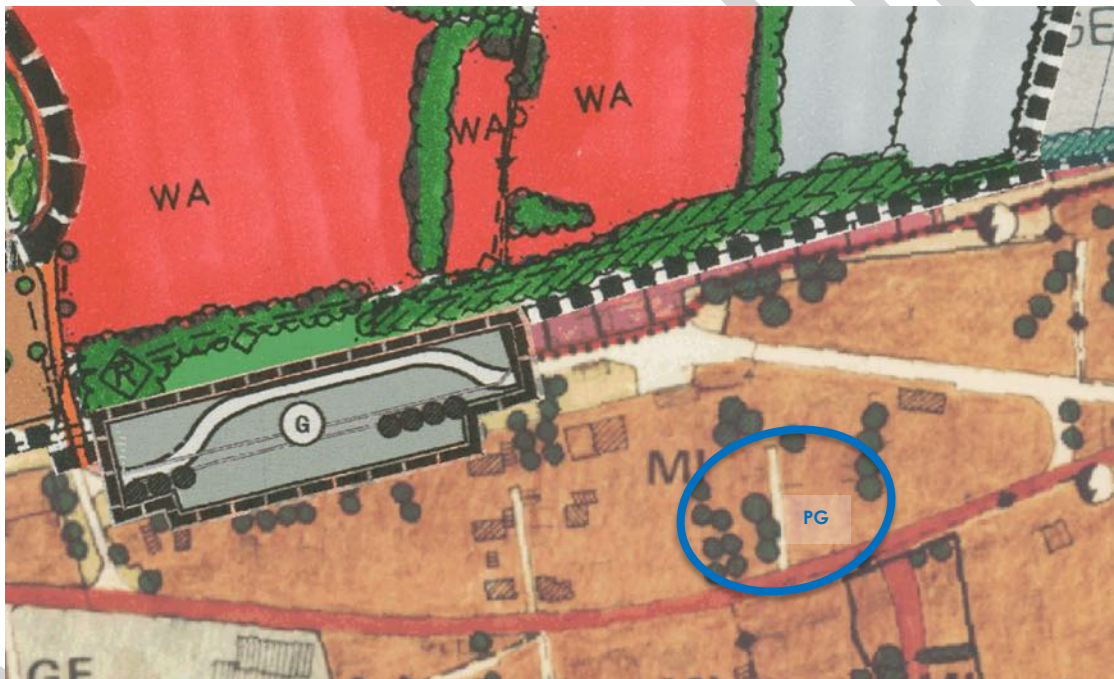
regelmäßige Pflege, steht seit 2009 der aktive Aufbau des Biotopverbunds für Flora und Fauna (Fauna-Flora-Stützpunktsystem) durch gezielten Ankauf und Entwicklung der Flächen im Fokus der Naturschutzarbeit.

1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 99. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße“.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (PG)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Mischgebiet festgesetzt, ebenso wie die angrenzenden Flächen. Es sind Gehölzstrukturen dargestellt. Nordwestlich liegt der Bahnhof. Aufgrund der derzeit der Planung entgegenstehenden Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans.

Die 99. Flächennutzungsplanänderung schafft durch Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße“ erfolgt im Parallelverfahren.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

- Lärmschutz (liegt derzeit nicht vor und wird im weiteren Verfahren integriert)
- Artenschutz: auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros Team Umwelt und Landschaft, 94469 Deggendorf, Berichtsnummer 5558 und Datum 25.06.2026 wird verwiesen, deren Ergebnisse wurden im Rahmen des Bebauungsplanes vollständig berücksichtigt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (PG) liegt im westlichen Teil von Eggenfelden, Gemarkung Eggenfelden, Stadt Eggenfelden. Die Stadt Eggenfelden gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 480/5, 488/13, 488/11, 480/20 und 488/14, jeweils Gemarkung Eggenfelden schließt eine Fläche von 0,48 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen, Norden und Osten durch bestehende Siedlungsflächen im Mischgebiet,
- im Süden Landshuter Straße.



Luftbildausschnitt aus FIS-Natur Online des LfU mit Daten der Biotopkartierung (rot), Ökoflächen des Ökoflächenkatasters (grün) und Planungsgebiet (PG, blau), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die südlich gelegene Landshuter Straße.

1.4.3 Infrastruktur

Die Stadt Eggenfelden hält zahlreiche Infrastruktureinrichtungen vor. Folgende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind vorhanden: Es gibt zahlreiche städtische sowie freigemeinnützige Kindertagesstätten und Kindergärten, eine große Vielfalt an Schulen sowie Betreuungsangebote für den Nachmittag, Angebote zur Erwachsenenbildung, eine Bücherei sowie eine Musik- und eine Tanzschule. Es gibt zudem zahlreiche Angebote und Einrichtungen für Soziales, u.a. für Familien, Kinder und Jugendliche sowie für Senioren. Es finden sich verschiedene Angebote der ärztlichen, fachärztlichen und weiteren medizinischen Versorgung, darunter die Rottal-Inn Klinik Eggenfelden. Im Stadtgebiet befinden sich zahlreiche Kirchen, Kloster und Kapellen.

Die Stadt Eggenfelden bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Kulturelles und Sport: Das Sportzentrum Birkenallee bietet u.a. ein Leichtathletik-Stadion, Fußballplätze, Skaterplatz, Kletterturm und Erlebnisspielfeld. Es besteht ein attraktives Rad- und Wanderwegenetz und ein Freibad. Als weitere Sehenswürdigkeiten sind zu nennen die baulichen Anlagen der Schlossökonomie/Hofmark Gern (Gotischer Kasten, RossStall, Bösendorfer Saal, Theatron) und Theater an der Rott. Gasthöfe, Restaurants und Hotels bieten Bewirtung und Herberge für Einwohner sowie Touristen. Im Stadtgebiet sind zahlreiche Vereine ansässig.

In Eggenfelden befinden sich klein- und mittelständische Firmen in den Bereichen Handwerk und Dienstleistung. Zudem sind einige international tätige Unternehmen ansässig. Als Wirtschaftsstandort kann Eggenfelden attraktive Bedingungen aufgrund regionaler und europäischer Förderprogramme bieten. Der Landkreis Rottal-Inn befindet sich im Fördergebiet der europäischen Union. Es gibt verschiedene Unterstützungsmöglichkeiten für Unternehmen, die mit osteuropäischen oder österreichischen Unternehmen kooperieren wollen. Eggenfelden ist zudem Einkaufsstadt mit zahlreichen Fachgeschäften, Warenhäusern und Einkaufsmärkten.

1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

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

Anmerkung: Bezüge zum Bebauungsplan beziehen sich auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofsstraße“, wenn nicht anders angegeben.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Kapitel Mensch /Immissionen bzw. Lärmgutachten (liegt noch nicht vor)

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden Einkaufsmöglichkeiten im Westen von Eggenfelden geschaffen. Damit wird dem Bedarf an Nahversorgung durch die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarkts Rechnung getragen. Es besteht hierfür ein konkreter Bauwunsch.

- 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 sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung liegt auf bestehenden, innerörtlichen Siedlungsflächen. Es werden damit innerörtliche Flächenpotenziale genutzt und entwickelt. Das bestehende Angebot an Nahversorgung bzw. Lebensmittelmärkten wird damit im westlichen Teil von Eggenfelden in Nähe zum Stadtzentrum (ca. 1km) erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder auf direkt benachbarten Flächen zur Planung. Nordwestlich des Planungsgebietes liegen die Baudenkmäler Gasthaus in einer Entfernung von ca. 15m und Bahnhof ca. 70m. Zum nahegelegenen Gasthaus besteht eine Sichtbeziehung. Der geplante Einkaufsmarkt wird durch die geplante Eingrünung in das Ortsbild eingebunden. Das Erscheinungsbild wird durch das Vorhaben zwar verändert, aber durch die Gestaltung Einbindung wird der Eingriff minimiert.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Das vorliegende Vorhaben trägt zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bei.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Von der Errichtung eines Lebensmittelmarkts profitieren auch die Arbeitnehmer durch eine Sicherung von Arbeitsplätzen sowie ggf. einem Ausbau von Arbeitsplätzen in Eggenfelden. Leben und Arbeiten in Eggenfelden wird durch ein erhöhtes Angebot an innerörtlichen Arbeitsplätzen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan (Begründung, Kapitel „Wasserwirtschaft“ und „Energieversorgung“) entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Kunden, Angestellte und Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Eggenfelden gibt es einen Bahnhof (nördlich). Das Radwegenetz im Stadtgebiet ist noch ausbaufähig. Die Landshuter Straße ist als „Gotik-Tour (West)“ (Radroute) gemäß Daten der Website „Radlland-Bayern“ ausgewiesen (<https://radlland-bayern.de/radkarte/?>).

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Stadt Eggenfelden vor. Das ISEK steht jedoch dem Vorhaben nicht wesentlich entgegen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Es liegen keine Gewässer im Planungsgebiet sowie auf angrenzenden Flächen vor. Nördlich des Vorhabens etwa 430m entfernt liegt der Mertsee. Etwa 650m südlich des Vorhabens fließt die Rott. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Auf Starkregenrisiken u.a. durch den vorhabensbedingt hohen Versiegelungsgrad wird (auf Bebauungsplanebene) verwiesen.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da ein Lebensmittelmarkt in diesem Gebiet entsteht und damit die Nahversorgung ausgebaut wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Es kommt zu weiterer Flächenversiegelung und Verlust von noch nicht bebauten Flächen, jedoch im Stadtgebiet auf innerörtlichen Flächen. Aufgrund des bereits vorliegenden Baurechts ist für die erforderlichen Eingriffe in das Bodengefüge kein zusätzlicher Ausgleich zu leisten, da der Versiegelungsgrad zum bisher vorhandenen bzw. genehmigten Stand nicht erhöht wird.

Die Eingriffsregelung wurde für den Bestand und der genehmigten Bebauung (sofern zum damaligen Zeitpunkt und entsprechend der Planung erforderlich) in vorangegangene Planungen überprüft und durchgeführt. Die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung sind daher bereits kompensiert.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Schutz-, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden 99. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

2.1.1 Inhalt, Ziele und Beschreibung des Vorhabens

Die vorliegende Planung hat die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ zum Ziel. Es ist die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarkts mit Parkplatz und Grünflächen geplant. Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Eggenfelden, zwischen der Bahnhofstraße und der Landshuter Straße, in einem derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Nordwestlich des Vorhabens befindet sich der Bahnhof. Das Sondergebiet soll auf einer Fläche mit bestehenden Gebäuden, Verkehrs-, Garten-, Grün- und Gehölzflächen entstehen. Die Entwicklung erfolgt auf bestehenden, innerörtlichen Siedlungsflächen und soll einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als Mischgebiet dargestellt. Daher erfolgt die vorliegende Änderung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Darstellung eines Sondergebiets) zu schaffen.

Es ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit Verkehrs- und Grünflächen auf einer Fläche von 0,48ha geplant.

Das Planungsgebiet liegt an der Landshuter Straße und ist umgeben von Siedlungsflächen. Innerhalb liegen Gebäude und Gehölze, welche für die geplante Bebauung weichen müssen. Aufgrund der vorliegenden Strukturen wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und Maßnahmen zum Artenschutz werden getroffen. Es befinden sich keine

amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des LfU innerhalb oder auf benachbarten Flächen zur Planung.

Schutzgebiete, durch Hochwasser und Überschwemmung gefährdete Gebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des Regionalplans liegen im Planungsbereich und im näheren Umfeld der Planung nicht vor. Gemäß den Daten des Bayerischen Denkmalatlas befinden sich auch keine Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Nördlich befinden sich unter Denkmalschutz stehende Gebäude, darunter ein Gasthaus auf dem Nachbargrundstück sowie etwas entfernt der Bahnhof.

Die Grünordnung sieht Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung, Schutz und Gestaltung vor und erfolgt auf Bebauungsplanebene. Durch das Vorhaben entstehende, nicht zu vermeidende Eingriffe sind bereits nicht weiter zu kompensieren, da bestehendes Baurecht vorliegt.

2.1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.2.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Siehe unter Kapitel 1.3.1.1

2.1.2.2 Aussagen des Regionalplans

Siehe unter Kapitel 1.3.1.2

2.1.2.3 Weitere Fachplanungen

Siehe unter Kapitel 1.3.1.3

2.1.2.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein

Immissionsschutz

Ja, Gutachten wird
erstellt

Unter Einhaltung
Vorgaben Gutachten:
voraussichtlich nein

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 480/5, 488/13, 488/11, 480/20 und 488/14 jeweils Gemarkung Eggenfelden, Stadt Eggenfelden. Der Geltungsbereich stellt die räumliche Abgrenzung dar, inhaltlich wurden auch die angrenzenden Strukturen und Lebensräume betrachtet.

2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im Mai 2026 und weitere Begehungen im Rahmen der artenschutzfachlichen Kartierungen.

2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

Anmerkung: Bezüge zum Bebauungsplan beziehen sich auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofsstraße“, wenn nicht anders angegeben

2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

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.

Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße“. Die Stadt Eggenfelden hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für das Vorhaben eruiert. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt:

- Innerörtliche, zentrumsnahe Lage
- Bestehendes Baurecht im Geltungsbereich
- Vorhandener Bedarf an Einzelhandel/Lebensmittelmarkt
- Konkreter Bauwunsch
- An diesem Standort stehen der Stadt Eggenfelden kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist bereits vorhanden.
- Anbindung direkt an bestehende Landshuter Straße, gute Verkehrsanbindung, nahe Bahnhof und Zentrum (ca. 1km)
- Lage außerhalb von besonders sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Biotopkomplexen und außerhalb von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Wasserversorgung, Rohstoffe oder Landschaft.

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt.

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für andere betrachtete Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Sondergebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in besonders sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende, innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen von Bebauung freibleiben

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass dabei dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen wird und die Fläche sich auch in den anderen Belangen sehr gut für das Vorhaben eignet.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie weitere Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Umweltbericht Bebauungsplan) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil des Stadtgebiets von Eggenfelden, zwischen der Bahnhofstraße und der Landshuter Straße, in einem im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Nordwestlich des Vorhabens befindet sich der Bahnhof. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet ist mit ortsüblichem Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen. Auf den Siedlungsflächen im Planungsgebiet und Umgebung liegen gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzung vor. Zum Teil liegen zwischen den Gebäuden Garten, Grün- und Gehölzflächen, der überwiegende Teil dient als Verkehrsflächen, darunter auch Parkplatz. Es ist von entsprechenden Emissionen der genannten Nutzungen (Siedlung, Straßen, Bahn) wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen halten nach derzeitigem Kenntnisstand die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz ein. Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Das Planungsgebiet liegt in bestehendem Mischgebiet zwischen der Bahnhofstraße und der Landshuter Straße. Es soll als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dienen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren.
- Es ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben auszugehen, jedoch im bereits vorbelasteten Raum und in verträglichem Ausmaß.
- Eggenfelden hat zwei Bahnstation an der Bahnstrecke Passau und Neumarkt St. Veit.
- Die Landshuter Straße ist als „Gotik-Tour (West)“ (Radroute) gemäß Daten der Website „Radland-Bayern“ ausgewiesen (<https://radland-bayern.de/radkarte/>). Das Radwegenetz in Eggenfelden ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO²-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden, hier leistet die vorliegende Planung keinen Beitrag.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten wird erstellt.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Im Planungsgebiet liegen ein Wohnhaus mit Garten im Westen sowie gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen im mittleren Bereich und im Osten. Es liegen zahlreiche Laubgehölze überwiegend im westlichen Teil des Planungsgebiets vor. Ein Großteil der vom Vorhaben betroffenen Bäume weist potenzielle Quartiersstrukturen für Fledermäuse wie Höhlen, Spalten und Ritzen auf. Ebenso sind die Gebäude, insbesondere das Gebäude auf Flurnummer 480/5, als potenzielle Ruhestätten für Fledermäuse anzusehen. Zudem wurden einige Vogelnester in den Baumkronen gesichtet. Ein großer Teil des Planungsgebiets besteht aus unbefestigten sowie befestigten Verkehrsflächen, darunter Wege und Parkplätze sowie aus bestehenden Bebauungen. Auf den angrenzenden Flächen liegen weitere Siedlungsflächen mit ähnlicher Prägung und Strukturen vor.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsbereich wäre gemäß den Daten aus dem Informationssystem FIS-Natur-Online des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des LfU innerhalb oder auf benachbarten Flächen zur Planung.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Inanspruchnahme von derzeit noch nicht bebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich zu einem großen Anteil um Gebäude und Verkehrsflächen sowie in den noch unbebauten Bereichen um Garten- und Grünflächen sowie um Gehölze, darunter zahlreiche Bäume, darunter überwiegend Laubgehölze.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Stoffeinträge: Durch die Nutzung als Sondergebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Heizung) auszugehen.
- Es sind Rodungen erforderlich. Gebäude mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse müssen abgerissen werden. Auf Bebauungsplanebene sollen entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen vorgegeben werden (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).
- Weitere Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf (potenziell) vorkommende Tierarten werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.
- Durch das geplante Sondergebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum und im verträglichen Rahmen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen (siehe Bebauungsplan Umweltbericht und Planteil Grünordnungsplan).
- Aufgrund des vorliegenden Lebensraumpotenzials für besonders oder streng geschützte Arten wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden im genannten Artenschutzgutachten (Büro Team Umwelt Landschaft) und im Bebauungsplan getroffen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel/Hoch	Mittel	Mittel

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand:

Die Böden werden bisher folgendermaßen genutzt: Siedlungs-, Verkehr- und Grünflächen, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur sind zu großen Teilen nicht mehr intakt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
15	15: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)

Zudem wurde geprüft, ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im direkten Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmatalas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes auf der Einheit LI2 (Wertzahl Grünlandschätzungsrahmen zwischen 58 - 50), das heißt im mittleren Bereich.

Bewertung / Planung:

Große Teile der Flächen sind bereits verändert, überbaut oder versiegelt.

Das Standortpotenzial der vorliegenden Flächen für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als mittel einzustufen. Die Retentionsfähigkeit des Bodens liegt im hohen, die Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge in nicht bereits bebauten Bereichen gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen auf Bebauungsplanebene auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Es liegen keine Gewässer im Planungsgebiet sowie auf angrenzenden Flächen vor. Nördlich des Vorhabens etwa 430m entfernt liegt der Mertsee. Etwa 650m südlich des Vorhabens fließt die Rott. Die Böden sind, sofern nicht bereits versiegelt, sickertfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering bis (bei erhöhtem Feinkornanteil) hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation / Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Polygenetische Talfüllungen, Bach- und Flussablagerungen, Auen- und Hochflutablagerungen <i>(Anmerkung: südlich)</i>	Kies, Sand und Lehm (je nach anstehendem Gestein im Einzugsgebiet) oder Sand und Schluff, tonig, lokal mit organischen Anteilen; Mächtigkeit i. d. R. < 3 m, lokal bis ca. 5 m	Deckschicht aus Lockergestein mit wechselnder Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. $1 \cdot 10^{-8}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s); geringes bis mäßiges Filtervermögen, bei höherem Feinkornanteil und/oder Organikanteil hohes Filtervermögen
Quartär der größeren Nebentäler <i>(Anmerkung: südlich)</i>	Kies und Sand mit erhöhtem Feinkornanteil; Mächtigkeit 2 bis 10 m	Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. $1 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-3}$ m/s); sehr geringes, bei erhöhtem Feinkornanteil geringes Filtervermögen
Lehm (Lößlehm, Lehm umgelagert), untergeordnet Löß <i>(Anmerkung: nördlich)</i>	Schluff, feinsandig, tonig mit unterschiedlichem Karbonatgehalt; wechselnde Mächtigkeit, i. d. R. 3 bis 8 m	Deckschicht aus Lockergestein mit geringer Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. $1 \cdot 10^{-8}$ bis $1 \cdot 10^{-7}$ m/s); hohes Filtervermögen, bei Trockenrissbildung in den oberflächennahen Partien stark vermindert
Südlicher Vollschorer <i>(Anmerkung: nördlich)</i>	Kies, sandig, untergeordnet Schluff- und Toneinschlüssen; meist karbonatisch; Mächtigkeit bis max. 90 m	in den kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer (kf-Wert i. d. R. $5 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s), bei höherem Feinkornanteil mit geringer Porendurchlässigkeit (kf-Wert bis minimal $1 \cdot 10^{-6}$ m/s); geringes bei erhöhtem Feinkornanteil auch mäßiges Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Gewässer liegen weiter entfernt, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung.
- Der Bereich liegt gemäß den Daten aus dem Fin-Web des Landesamts für Umwelt außerhalb von wassersensiblen Bereichen, nördlich des Rottals.
- Durch die Art des Vorhabens (Einkaufsmarkt mit Parkplatz) erfolgt ein hoher Versiegelungsgrad. Mit Festsetzungen/Hinweisen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- In den Grundwasserkörper soll nicht eingegriffen werden.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Dem ABSP zufolge liegt der Landkreis Rottal-Inn im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C. Die jährlichen Niederschläge liegen im Rott- und Inntal sowie im Tertiärhügelland nördlich der Rott bei 750 mm. Im Hügelland südlich der Rott fallen rund 100 mm mehr Niederschläge im Jahr und können bis auf 1000 mm in den höchst gelegenen Bereichen ansteigen. Bei den Niederschlägen macht sich der Einfluss der Alpen bemerkbar, der aufgrund der Staubildungen am Alpenrand bei Strömungen aus nördlichen Richtungen zu relativ großen Niederschlagshöhen und zu lang anhaltenden Dauerregen führt.

Das Planungsgebiet liegt innerorts auf einer relativ ebenen Fläche mit geringen Höhenunterschieden (Höhenlage etwa zwischen 405mNN und 407mNN), das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab. Eggenfelden hat in diesem Bereich aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Große Teile der Flächen sind bereits verändert, überbaut oder versiegelt. Die vorliegenden Grün- und Gehölzflächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsflächen sowie durch Reduzierung von Hitzeentstehung.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Durch das Vorhaben erfolgt eine Erhöhung von Emissionen durch das Verkehrsaufkommen (Kunden, Angestellte, Liefer- und Entsorgungsverkehr) sowie der Beheizung der Gebäude (je nach Art der eingesetzten Heizung).
- Durch den vorhabensbedingt hohen Versiegelungsgrad ist von einer stärkeren Hitze- und Staubentwicklung auszugehen, wobei bereits im vorliegenden Bestand große Teile der Flächen bebaut und versiegelt sind. Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen (Festsetzungen siehe Bebauungsplan).
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Stadtgebiets (hier: Mischgebiet) an der Landshuter Straße, etwa 1km westlich des Stadtplatzes von Eggenfelden. Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner innerörtlichen Lage, Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschafts- bzw. Ortsbild ein. Das Planungsgebiet fällt von Norden in Richtung Süden hin leicht ab. Der Bereich ist von Süden (Landshuter Straße) einsehbar. Der Bereich ist in Richtung Westen, Norden und Osten umgeben von Bebauungen. Auf dem westlichen Grundstück (Fl. Nr. 480/5) liegen derzeit zahlreiche Bäume sowie ein altes Wohngebäude, die anderen Bereiche sind bereits stärker versiegelt und es liegen dort nur wenige Gehölz- und Grünflächen vor.

Bewertung / Planung:

- Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet (Mischgebiet) nahe des Stadtzentrums.
- Durch die umgebenden, mehrstöckigen Bebauungen spielen Sichtbeziehungen in diesem Bereich eine untergeordnete Rolle, ausgenommen des im Norden liegenden, denkmalgeschützten Gasthauses, welches planerisch zu berücksichtigen ist.
- Von der Landshuter Straße südlich des Planungsgebiets ausgehend ist der Bereich einsehbar.
- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt (derzeit Aufstellung im Parallelverfahren).
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll weitgehend erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und an den Außengrenzen sollen die Einbindung des Sondergebiets in die Landschaft bzw. das Ortsbild sichern.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Mittel	Mittel

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 1.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder auf direkt benachbarten Flächen zur Planung. Nordwestlich des Planungsgebietes liegen in einer Entfernung von ca. 15m (Gasthaus) bzw. 70m (Bahnhof) folgende Baudenkmäler siehe nachfolgende Tabelle):

Denkmal	Akten-nummer	Adresse	Bezeichnung/Funktion	Verfahrens-stand
Baudenkmal	D-2-77-116-99	Bahnhof- straße 8	Empfangsgebäude, syn. Bahnhofsgebäude, syn. Einstieghalle, syn. Stationsgebäude	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
Baudenkmal	D-2-77-116-96	Bahnhof- straße 13	Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Bewertung / Planung:

- Es besteht eine Sichtbeziehung zum Gasthaus (Baudenkmal) im Norden, welche planerisch zu berücksichtigen ist. Es ist eine Eingrünung zur besseren Einbindung der geplanten Einzelhandelsflächen vorzusehen. Es bestehen keine weiteren Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern, aufgrund der bestehenden Strukturen, insbesondere der umgebenden Bebauungen.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Durch die zusätzliche Versiegelung erfolgen klimatische Auswirkungen beispielsweise durch stärkere Hitzeentwicklung. Bei möglichen Starkregenereignissen können große Mengen an Niederschlagswasser anfallen, die über die Entwässerung abzuleiten sind.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungsmaßnahmen (welche auf Bebauungsplanebene verbindlich festgesetzt werden) ist die Einbindung des Sondergebiets in die Landschaft bzw. das Ortsbild und die naturschutzrechtlich geforderte Minimierung gegeben. Aufgrund des vorhandenen Bestands und bestehenden Baurechts sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt

2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

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

Derzeit sind der Stadt Eggenfelden keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen entstehen nicht über das bisher zulässige Maß hinaus und müssen daher nicht kompensiert werden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht Kapitel 1.4.1 Bebauungsplan „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu weiterer Flächenversiegelung und Verlust von noch nicht bebauten Flächen, jedoch im Stadtgebiet auf innerörtlichen Flächen. Aufgrund des

bereits vorliegenden Baurechts ist für die erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge kein Ausgleich zu leisten.

Bereits zulässige, unvermeidbaren Auswirkungen, wie z.B. Versiegelung wurden bereits kompensiert bzw. war eine Kompensation zum Zeitpunkt des Eingriffes nicht erforderlich.

2.4.3 Eingriffsregelung

Durch die Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung wurde teilweise in vorangegangenen Planung (sofern zum damaligen Zeitpunkt erforderlich) überprüft und durchgeführt. Durch die geänderte Planung entsteht kein neuer Ausgleichsbedarf (siehe auch Bebauungsplan Kapitel Eingriffsregelung).

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Für die vorliegende Planung nicht erforderlich..

2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

2.5.1 Standortwahl

Es wurden im Vorfeld der Planung mehrere Standorte bzw. Varianten für das Vorhaben eruiert

Die Stadt Eggenfelden erachtet den Standort des geplanten Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel für die Umwelt als verträglichen Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Innerörtliche, zentrumsnahe Lage
- Bestehendes Baurecht im Geltungsbereich
- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Mischgebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung, nahe Bahnhof
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten/Schutzgebieten oder anderen besonders sensiblen Bereichen wie naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen des Bebauungsplans „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße“ (Begründung und Umweltbericht) dargelegt.

2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Allgemeine Wohngebiet von vornherein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Stadt Eggenfelden und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Umwidmung eines Mischgebietes zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im westlichen Teil von Eggenfelden an der Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße erfolgt eine sinnvolle Umstrukturierung auf einer innerörtlichen Fläche mit bestehendem Baurecht. Innerhalb des Planungsgebiets liegen bereits bestehende Bebauungen, Verkehrsflächen sowie Garten-, Grün- und Gehölzflächen. Es sind Gebäude abzureißen und Gehölze zu roden.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen, erfolgt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen, welche auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden. Der Bebauungsplan „Ecke Landshuter Straße / Bahnhofstraße“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Durch das bestehende Baurecht sind keine neuen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten wird erstellt.

Artenschutz: Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erstellt und deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel/Hoch	Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Martin Biber

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.