

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# **B E G R Ü N D U N G**

**ZUR**  
**37. ÄNDERUNG**  
**DES BEBAUUNGSPLANES**  
**"GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET**  
**DER STADT EGGENFELDEN"**  
**GEM. § 13 a BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG**

**Stadt Eggenfelden**  
**Gemarkung Eggenfelden**



**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn**  
**Niederbayern**

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANUNGSANLASS .....	4
1.1	Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2	Verfahren nach § 13 a BauGB .....	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.4	Bedarfsnachweis .....	5
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	6
2.1	Lage .....	6
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes .....	6
2.3	Bestand und umgebende Bebauung .....	7
2.4	Topographie .....	10
2.5	Kultur- und Sachgüter .....	10
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	12
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	12
3.2	Regionalplan .....	14
3.3	Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse .....	17
3.4	Wassersensible Bereiche .....	18
3.5	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	20
4.	STÄDTEBAULICHES ZIEL .....	21
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
4.3	Bauweise, Baugrenze .....	23
4.4	Sonstige Festsetzungen nach BauGB und BauNVO .....	24
4.5	Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen .....	24
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	26
5.1	Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung .....	26
5.2	Bundesstraße B 388 .....	27
5.3	Rott-Kanal (Gewässer I. Ordnung) .....	27
5.4	Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG .....	27
5.5	Wasserversorgung .....	27
5.6	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser .....	27
5.7	Abwasserentsorgung .....	28
5.8	Stromversorgung .....	29
5.9	Telekommunikation .....	29
5.10	Abfallentsorgung .....	30

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.11	Erneuerbare Energien .....	30
5.12	Aushubarbeiten, Altlasten, Rückbau .....	30
6.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	31
6.1	Lärm .....	31
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen .....	31
6.3	Lichtemissionen .....	31
6.4	Elektromagnetische Felder .....	31
7.	KLIMASCHUTZ .....	32
8.	GRÜNORDNUNG .....	33
8.1	Rechtliche Grundlagen .....	33
8.1.1	Bestandteile der Planung .....	33
8.2	Bestandsaufnahme .....	34
8.2.1	Schutzgebiete .....	34
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	34
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	34
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern .....	35
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	36
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen .....	37
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) .....	38
8.3	Planung .....	40
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung .....	40
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen .....	41
	LITERATURVERZEICHNIS .....	43
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	44

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# **1. PLANUNGSANLASS**

## **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eggenfelden hat am 17.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung durch eine 37. Änderung abzuändern. Die den Planungsbereich betreffende 10. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" wurde am 12.04.2001 rechtskräftig. Durch die geplante Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens für die Errichtung eines Zweirad-Fachgeschäftes ist diese Änderung erforderlich.

## **1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eggenfelden hat beschlossen, die Aufstellung der 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich der 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ beträgt insgesamt 10.010 m<sup>2</sup>, somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Auf Grund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

## **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Überarbeitung der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ soll die Fläche städtebaulich neu geordnet und nachverdichtet werden.

Die 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ mit einem Geltungsbereich von 10.010 m<sup>2</sup> betrifft einen Teilbereich der rechtskräftigen 10. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" von 12.04.2001.

Um innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Eggenfelden ein großflächiges Zweirad-Fachgeschäft errichten zu können, ist die Änderung der ursprünglichen Gewerbegebietsfläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO Zweirad-Fachgeschäft“ und der Festsetzung der max. Verkaufsflächen für die relevanten Sortimente erforderlich. Bereits im Vorfeld wurden eine Analyse zur landesplanerischen Verkaufsflächenzulässigkeit für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Eggenfelden vom November

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2022 durch die BBE Handelsberatung GmbH, München, durchgeführt und mit der Regierung von Niederbayern abgestimmt. Im Ergebnis ist die landesplanerische Zulässigkeit des geplanten Zweirad-Fachgeschäftes in Eggenfelden gem. den Abschöpfungsquoten mit den geplanten Verkaufsflächen für die zugehörigen Sortimente gegeben.

Durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 9,5 m bzw. 3 Vollgeschosse auf 13,5 m wird auch eine, der Umgebung entsprechenden Nachverdichtung ermöglicht. Im Änderungsbereich sollen daher die Festsetzungen den neuen Erfordernissen angepasst werden. Es wird jedoch darauf geachtet, dass städtebaulich die gestalterischen Festsetzungen der umgebenden Bebauung und somit dem Ortsbild weitgehend entsprechen.

Für das Baugrundstück liegt bereits eine konkrete Planung eines Fachmarktes vor, deren Maßgaben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgebildet werden.

### **1.4 Bedarfsnachweis**

Bei Neuausweisungen von gewerblich genutzten Flächen ist ein Bedarfsnachweis erforderlich, der den Bedarf berücksichtigt und auf das vorhandene Flächenpotenzial eingeht.

Durch die Nachverdichtung der vorhandenen einzelnen Bauparzelle, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ liegt, kann auf einen Bedarfsnachweis verzichtet werden.

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES**

### **2.1 Lage**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des „Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Eggenfelden“, Landkreis Rottal-Inn, ca. 1,6 km westlich des Ortskerns. Die Fläche liegt innerhalb eines bereits mit gewerblicher Bebauung bebauten Gebietes. Im Westen und Osten schließen Gewerbeflächen an. Die Planungsfläche wird im Norden durch die Lauterbachstraße und im Süden durch den Rott-Kanal und dessen uferbegleitenden Grüngürtel begrenzt. Ca. 25 m südlich verläuft die Bundesstraße B 388.



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2024),  
Darstellung unmaßstäblich

### **2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes**

Die Größe des Geltungsbereiches der 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ umfasst insgesamt ca. 10.010 m<sup>2</sup>.

Durch die 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ ist die Flur-Nr. 530/83 der Gemarkung Eggenfelden, Stadt Eggenfelden betroffen.

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **2.3 Bestand und umgebende Bebauung**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ befindet sich derzeit eine überwiegend asphaltierte Fläche. Bebauung befindet sich auf der Fläche nicht. Das Grundstück wurde veräußert und soll wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Ruderalfläche mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs. Der uferbegleitenden Grüngürtel entlang des Rott-Kanals liegt fast ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches.



Abb. 2: Planungsfläche in 3D-Ansicht (BayernAtlas 2024)

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 3: Ansicht von Süden – Asphaltfläche innerhalb der Planungsfläche (Foto Okt. 2024 Jocham + Kellhuber GmbH)*



*Abb. 4: Ansicht von Osten – Asphaltfläche innerhalb der Planungsfläche entlang der Lauterbachstraße (Foto Okt. 2024 Jocham + Kellhuber GmbH)*

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 5: Ansicht von Nordwesten – Ruderalfläche innerhalb der Planungsfläche im Süden (Foto Okt. 2024 Jocham + Kellhuber GmbH)*



*Abb. 6: Ansicht von Norden – uferbegleitender Gehölzsaum entlang des Rott-Kanals (Foto Okt. 2024 Jocham + Kellhuber GmbH)*

Bei der umgebenden Bebauung entlang der Lauterbachstraße handelt es sich um großflächige gewerbliche Gebäude mit Gebäudehöhen bis ca. 12,0 m, überwiegend mit leicht geneigten Sattel- und Pultdächern sowie Flachdächern. Bei der

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Dachdeckung überwiegen Flachdachabdichtungen und metallische Eindeckungen mit teilweiser Photovoltaik-Belegung.

## **2.4 Topographie**

Das Planungsgebiet ist eben bei einer Höhe von ca. 404 m ü. NHN.

## **2.5 Kultur- und Sachgüter**

### **Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ sowie in näherer Umgebung sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt.<sup>1</sup>

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

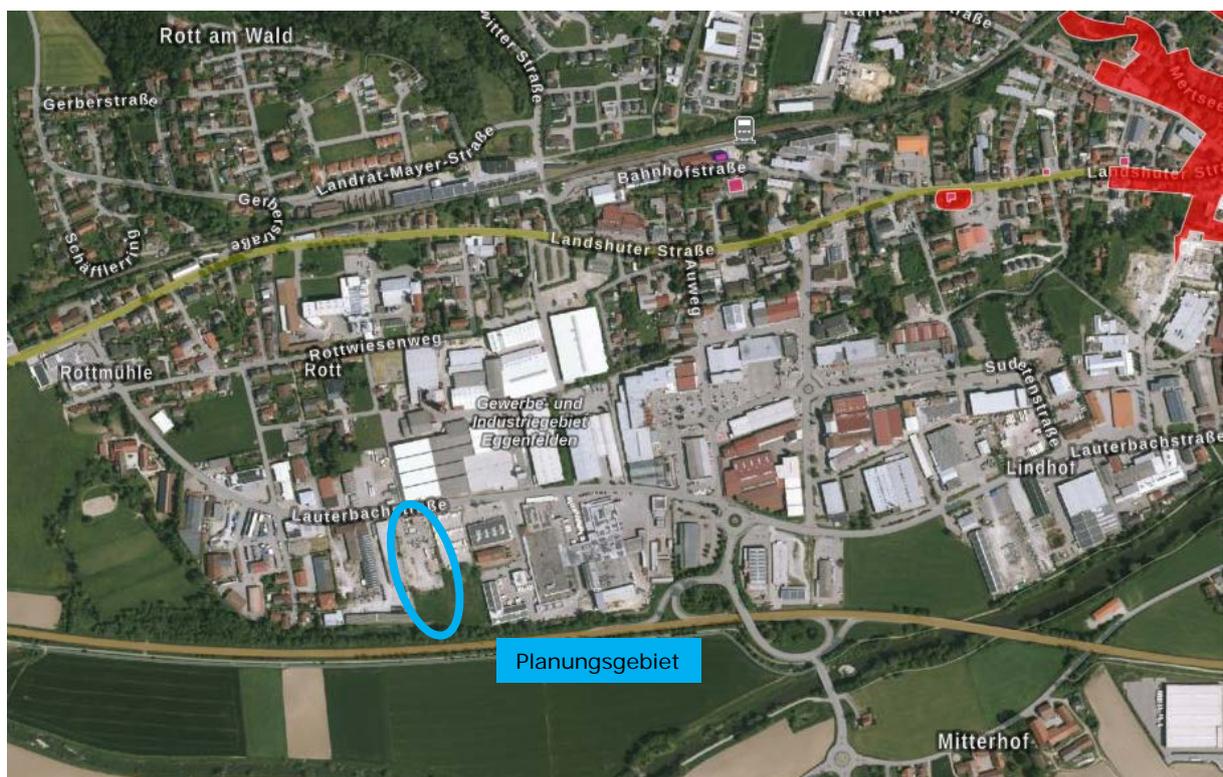


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal  
Pink: Baudenkmal

<sup>1</sup> (BayernAtlas, 2024)

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Baudenkmäler.<sup>2</sup> Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler. Der historische Stadtkern von Eggenfelden liegt ca. 1,5 km östlich.

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche. Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude liegen in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich. Diese sind von der Planungsfläche aus nicht sichtbar.

---

<sup>2</sup> (BayernAtlas, 2024)

## BEGRÜNDUNG

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich die Stadt Eggenfelden nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 13 – Landshut. Eggenfelden ist als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) dargestellt.<sup>3</sup>

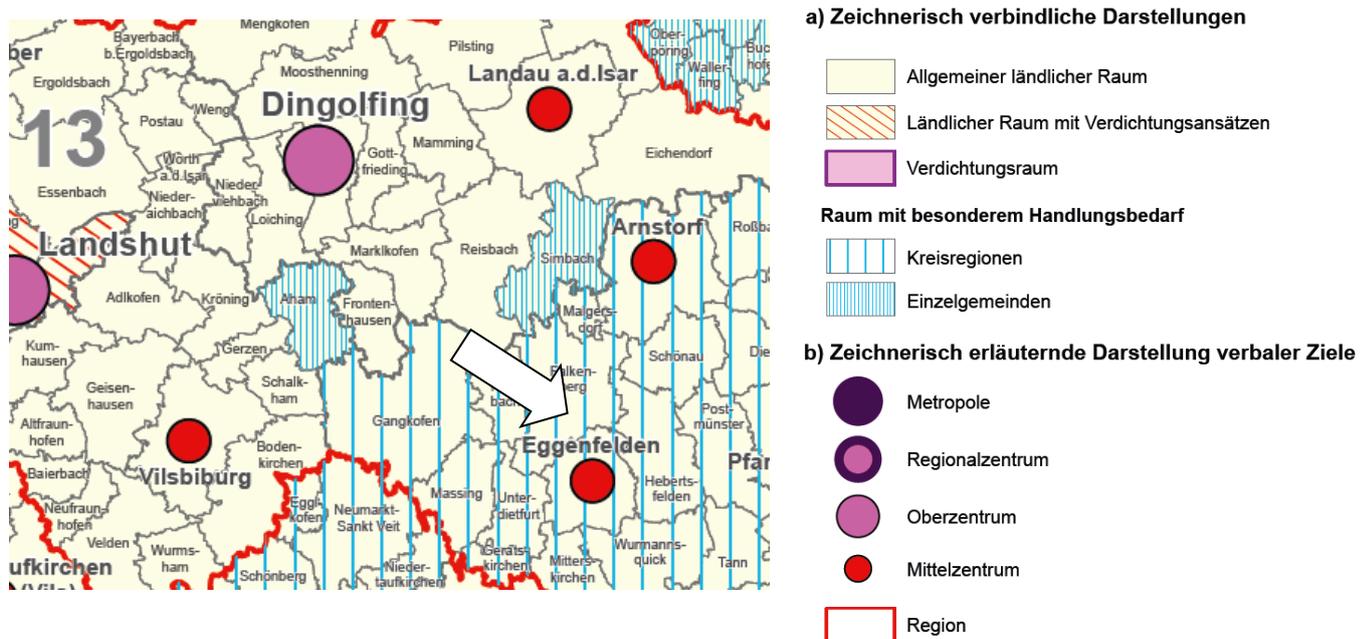


Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

#### 1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

##### 1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer

<sup>3</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

*und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

### **2. Raumstruktur**

#### **2.1.7 Mittelzentren**

(G) *Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

### **3. Siedlungsstruktur**

#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

### **5 Wirtschaft**

#### **5.1 Wirtschaftsstruktur**

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

#### **5.3 Einzelhandelsgroßprojekte**

##### **5.3.1 Lage im Raum**

(Z) *Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

*Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

*[...]*

*- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

Bereits im Vorfeld wurde eine Analyse zur landesplanerischen Verkaufsflächenzulässigkeit für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Eggenfelden vom November 2022 durch die BBE Handelsberatung GmbH, München, durchgeführt und mit der Regierung von Niederbayern abgestimmt (sh. Anlage 1). Im Ergebnis ist die landesplanerische Zulässigkeit des geplanten Zweirad-Fachgeschäftes in Eggenfelden gem. den Abschöpfungsquoten mit den geplanten Verkaufsflächen für die zugehörigen Sortimente gegeben.

Um innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Eggenfelden ein großflächiges Zweirad-Fachgeschäft errichten zu können, ist die Änderung der ursprünglichen Gewerbegebietsfläche in ein sonstiges Sondergebiet

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

mit der Zweckbestimmung „SO Zweirad-Fachgeschäft“ und der Festsetzung der max. Verkaufsflächen für die relevanten Sortimente erforderlich.

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Stadt Eggenfelden - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik das Potential der Innenentwicklung ausnutzen und die Standortqualität erhalten bzw. verbessert werden muss. Dabei wird mit dieser Planung die bereits bestehende gewerbliche Fläche innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Eggenfelden nachverdichtet. Die Möglichkeit der Ansiedlung eines großflächigen Zweirad-Fachgeschäftes soll geschaffen werden. Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Eggenfelden für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Durch die Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes für die sinnvolle Nachverdichtung wird zudem dem Ziel des „Flächensparens“ und somit dem wichtigen Ziel der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ 3.2 (Z) und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

### **3.2 Regionalplan**

Im Regionalplan 13 – Landshut ist der Raum um Eggenfelden ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Die Stadt Eggenfelden liegt an zwei Entwicklungsachsen wobei die erste entlang der Bundesstraße 20 Richtung Straubing und in die andere Richtung Bad Griesbach über Pfarrkirchen verläuft.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2024)

## BEGRÜNDUNG

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

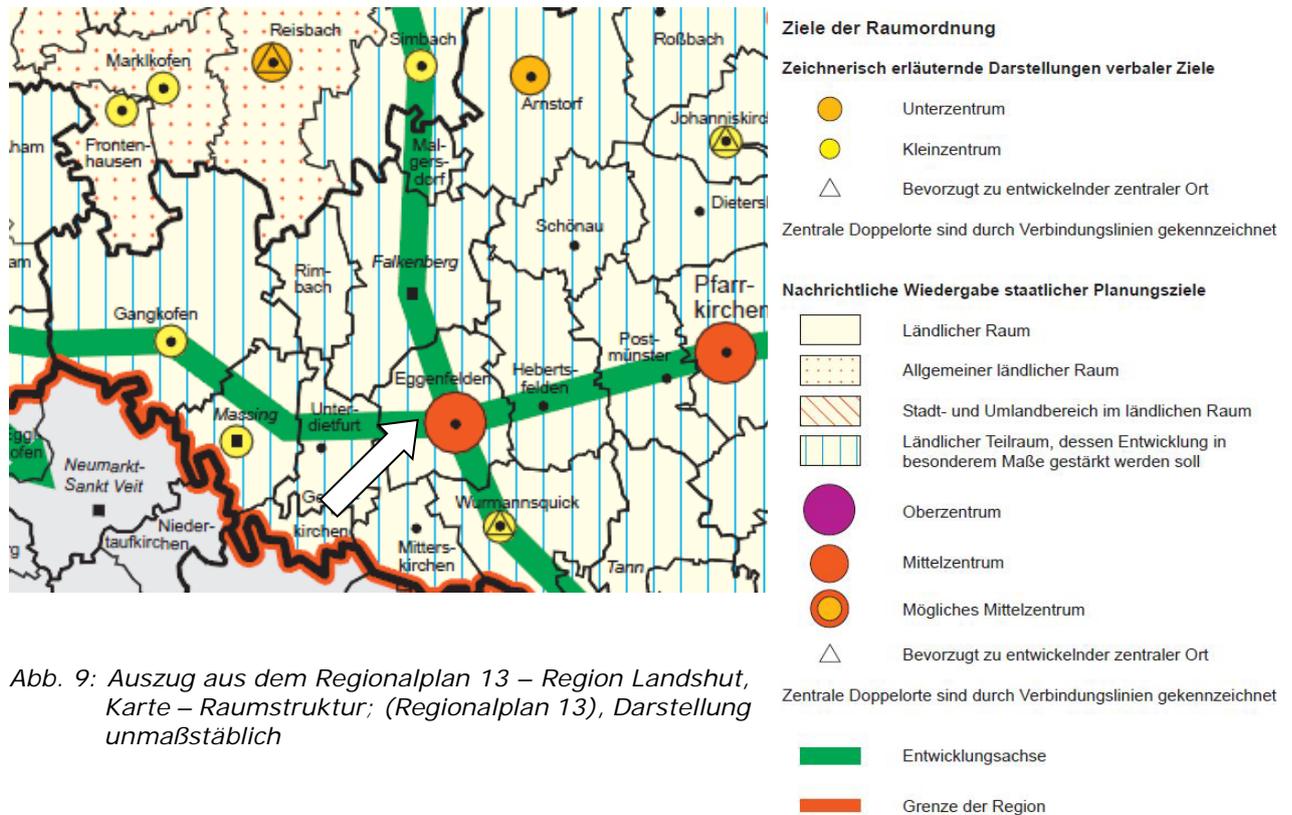


Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

Der Regionalplan der Region 13 gibt folgende Ziele vor:

- Nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur
- Ausbau der standortspezifischen Stärken
- Gegenseitige Funktionsergänzung entsprechend den räumlichen Eigenarten und Fähigkeiten
- Stärkung des Mittelzentrums Eggenfelden mit seinen mittelzentralen Versorgungsfunktionen für seinen Verflechtungsbereich

Die Zielvorgaben des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Eggenfelden für den hier in Frage stehenden Raum die bereits innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Eggenfelden gelegene gewerbliche Fläche nachzuverdichten und einen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit sonstigen Sortimenten in Abstimmung mit der Landesplanung zu ermöglichen.

### Schlussfolgerung

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung getroffen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Innenentwicklung erfüllt werden können.

### **3.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Eggenfelden EHEK 2010**

Mit einem Einzelhandelskonzept von 2010 hat sich die Stadt Eggenfelden eine geordnete Einzelhandelsentwicklung für das gesamte Stadtgebiet vorgegeben. Zur Einordnung der Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in dieses Einzelhandelskonzept wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH aus München am 28.11.2024 Stellung genommen.

Darin wird festgestellt, dass *das Gewerbe- und Industriegebiet Eggenfelden im Einzelhandelskonzept als „Standortagglomeration von autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben entlang des Schellenbruckplatzes sowie entlang der Lauterbachstraße zwischen Schellenbruckstraße und Auweg“ beschrieben ist (siehe S. 58, EZHK 2010).*

*Im Ergebnis ist die landesplanerische Zulässigkeit des geplanten Zweirad-Fachgeschäftes in Eggenfelden gemäß den Abschöpfungsquoten mit den geplanten Verkaufsflächen für die zugehörigen Sortimente gegeben. Der Standort lässt sich auch aus dem Einzelhandelskonzept 2010 ableiten, da er im räumlichen Zusammenhang mit dem für großflächige Anbieter nicht-zentrenrelevanter Sortimente besonders geeigneten Ergänzungsstandort Schellenbruckplatz / Lauterbachstraße liegt.*

*Der Standort befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes, dessen Großteil der Flächen als Ergänzungsstandort ausgewiesen ist. Somit entspricht die geplante Ansiedlung der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2010, an den Ergänzungsstandorten zukünftig nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel – in diesem Fall der Bereich Schellenbruckplatz/Lauterbachstraße – anzusiedeln. Beim geplanten Zweirad-Fachgeschäft fällt das Kernsortiment auf Fahrräder und Zubehör, das nach dem Einzelhandelskonzept von 2010 als nicht-innenstadt relevantes Sortiment eingestuft wird. Aufgrund der eingeschränkten Ansiedlungsmöglichkeiten durch die Stadt- und Flächenstruktur von Eggenfelden eignet sich der Standort optimal für die Ansiedlung eines großflächigen Zweirad-Fachgeschäftes.*

*Im unmittelbaren Umfeld ist zudem weiterer, großflächiger Einzelhandel ansässig. Hinzu kommen die veränderten Flächenansprüche des Fahrradfachhandels nach größeren Verkaufsflächen, um neben der breiteren Produktbreite auch das Service- und Beratungsangebot für den Kunden auszubauen und sich damit gegenüber dem Online-Handel erfolgreich zu positionieren.*

## BEGRÜNDUNG

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3.4 Überschwemmungsgebiete / Starkregeneignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Stadtgebiet von Eggenfelden entlang der Rott erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.<sup>5</sup> Die Bundesstraße B 388 bildet eine Grenze.

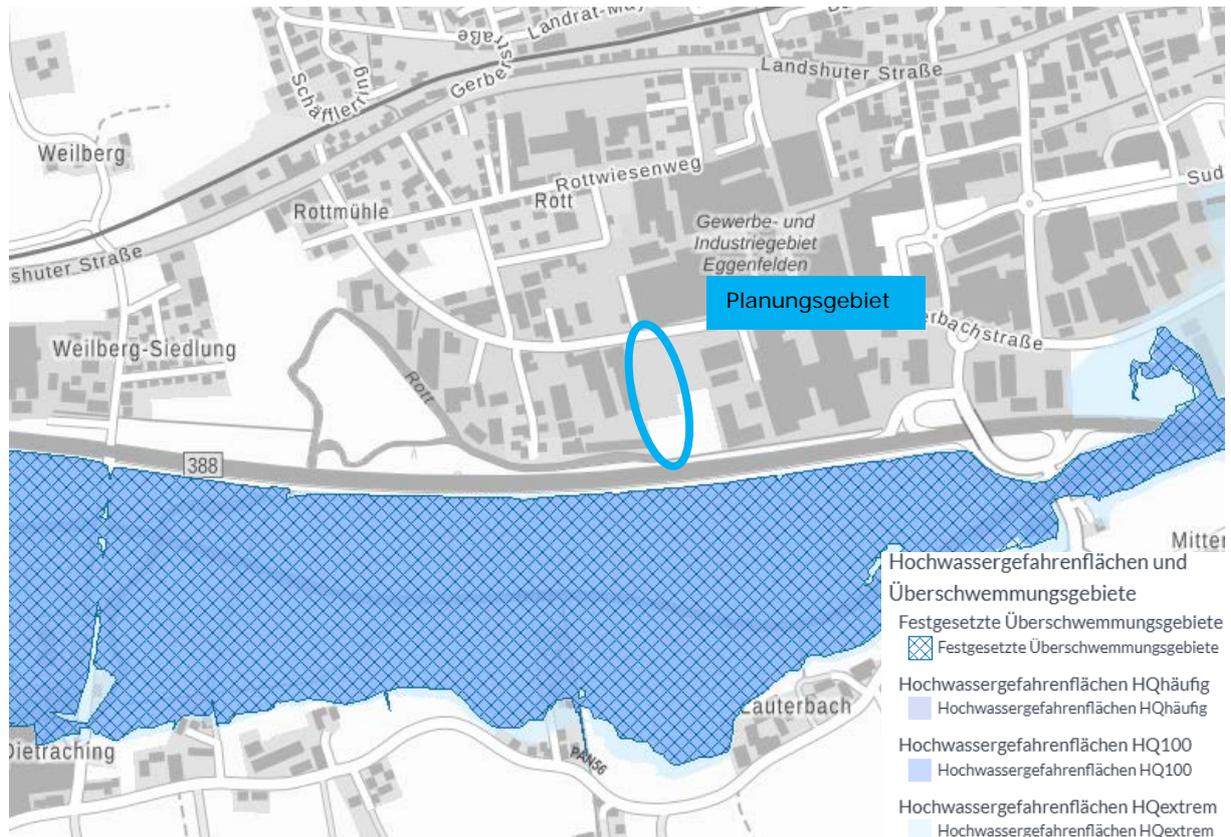


Abb. 10: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Planung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

<sup>5</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten ([www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

### **3.5 Wassersensible Bereiche**

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Stadtgebiet von Eggenfelden erkennbar.<sup>6</sup> Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort in einem wassersensiblen Bereich liegt.

---

<sup>6</sup> (BayernAtlas, 2024)

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

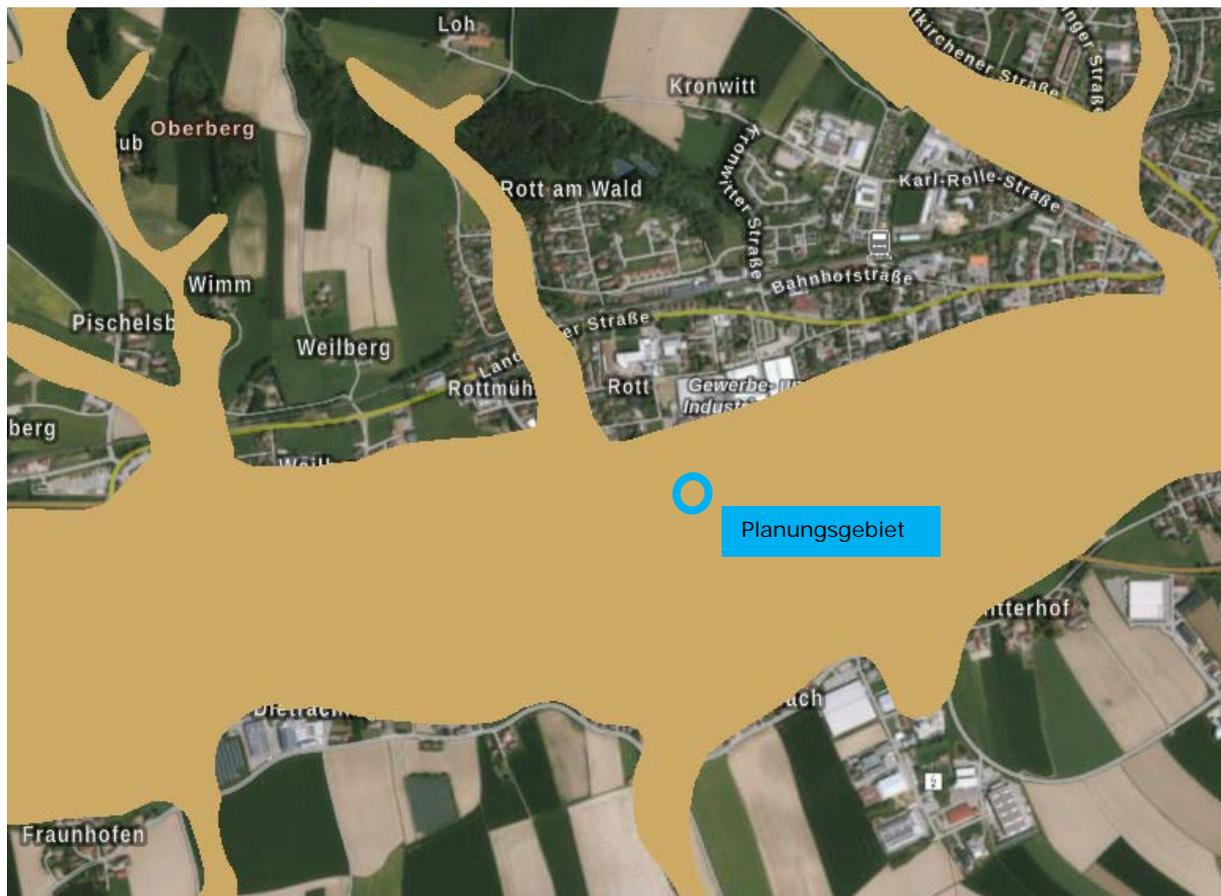


Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024),  
Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **3.6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden ist die Fläche des Planungsgebietes als Industriegebiet (GI) dargestellt. Somit entwickelt sich die Bebauungsplanänderung nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes ist nach § 13 a BauGB demnach erforderlich.

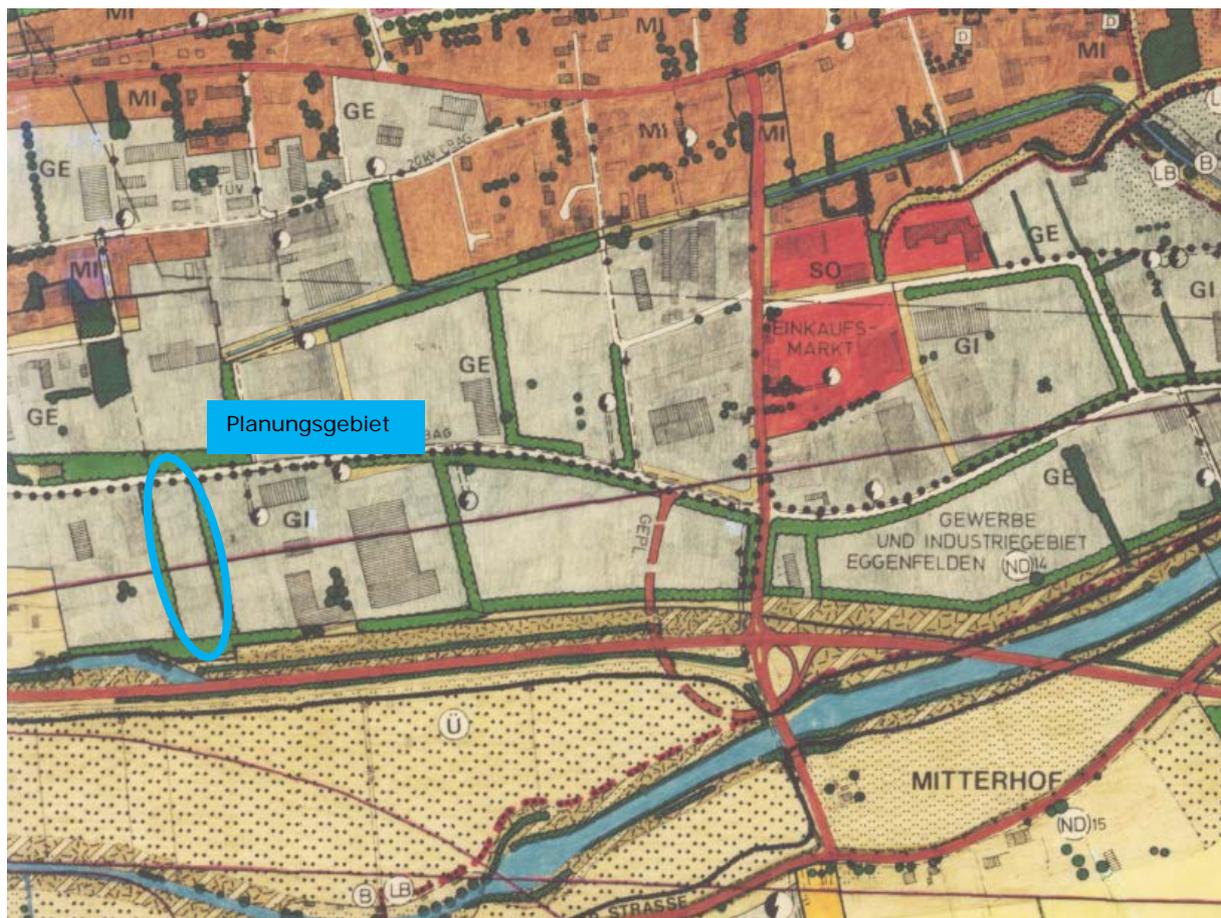


Abb. 12: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden, Darstellung unmaßstäblich

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **4. STÄDTEBAULICHES ZIEL**

Die städtebauliche Konzeption sieht hier eine Umnutzung und Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich vor. Eine Teilfläche des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" in einer Größe von ca. 10.010 m<sup>2</sup> wird gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung durch eine 37. Änderung abgeändert.

Um innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Eggenfelden ein großflächiges Zweirad-Fachgeschäft errichten zu können, ist die Änderung der ursprünglichen Gewerbegebietsfläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO Zweirad-Fachgeschäft“ und der Festsetzung der max. Verkaufsflächen für die relevanten Sortimente erforderlich. Bereits im Vorfeld wurden eine Analyse zur landesplanerischen Verkaufsflächenzulässigkeit für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Eggenfelden vom November 2022 durch die BBE Handelsberatung GmbH, München, durchgeführt und mit der Regierung von Niederbayern abgestimmt. Im Ergebnis ist die landesplanerische Zulässigkeit des geplanten Zweirad-Fachgeschäftes in Eggenfelden gem. den Abschöpfungsquoten mit den geplanten Verkaufsflächen für die zugehörigen Sortimente gegeben. Dadurch ergibt sich kein Nutzungskonflikt innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes.

Die Festsetzung zur max. Anzahl von 3 Vollgeschossen soll entfallen. Durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe wird die Gebäudehöhe eindeutig definiert. Die Festsetzung zu den Vollgeschossen ist somit entbehrlich.

Durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 9,5 m bzw. 3 Vollgeschosse auf 13,5 m wird eine, der Umgebung entsprechende Nachverdichtung ermöglicht. Im Änderungsbereich sollen daher die Festsetzungen den neuen Erfordernissen angepasst werden. Es wird jedoch darauf geachtet, dass städtebaulich die gestalterischen Festsetzungen der umgebenden Bebauung und somit dem Ortsbild weitgehend entsprechen. In dem durch großflächige und hohe Gebäude geprägten Gewerbe- und Industriegebiet ist diese Erhöhung städtebaulich vertretbar. Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

Geländemodellierungen sind nur in einem begrenzten Umfang erforderlich, da es sich um ein relativ ebenes Gelände handelt.

Die Planungsfläche ist bereits durch den uferbegleitenden Grüngürtel entlang des Rott-Kanals (Gewässer I. Ordnung) und des Gehölzstreifens entlang der Bundesstraße B 388 von Süden her eingegrünt. Die Festsetzung der privaten Grünfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, **jedoch an den tatsächlichen Bestand angepasst**. Um auch die Eingrünung von Norden her sicherzustellen, wird ebenfalls die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Überstellung mit Großbäumen übernommen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Für das Baugrundstück liegt bereits eine konkrete Planung eines Fachmarktes vor, deren Maßgaben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgebildet werden.

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" einschließlich aller Änderungen, insbesondere der 10. Änderung, werden für den Geltungsbereich der 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Die Ziele des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Ermöglichung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für sonstige Sortimente

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Eingrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Um innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Eggenfelden ein großflächiges Zweirad-Fachgeschäft errichten zu können, ist die Änderung der ursprünglichen Gewerbegebietsfläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO Zweirad-Fachgeschäft“ und der Festsetzung der max. Verkaufsflächen für die relevanten Sortimente erforderlich. Für die Ermittlung der Verkaufsflächen wurde eine Analyse zur landesplanerischen Verkaufszulässigkeit für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Eggenfelden von der BBE Handelsberatung GmbH aus München vom November 2022 (sh. Anlage) erstellt. Die Zulässigkeit und die Verkaufsflächenzahlen für die speziellen Sortimente sind landesplanerisch mit der Regierung bereits abgeklärt.

Daher wird ein sonstiges Sondergebiet "SO Zweirad-Fachgeschäft" gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Zweirad-Fachgeschäft mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Fahrräder und Zubehör sowie max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Sport- und Campingartikel (z. B. Laufbänder, Fitnessstationen, etc.) sowie max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für Motorfahrzeuge und Elektrofahrzeuge (Elektroroller).

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)**

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für das sonstige Sondergebiet auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um der gewünschten Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

Generell ist eine verdichtete Bauweise in dieser innerstädtischen Fläche erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

#### **Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Dabei beschränkt sich die Ermittlung der Geschossfläche auf Vollgeschosse. Die vorliegende 37. Änderung des Bebauungsplanes setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO die Geschossflächenzahl im Baugebiet auf 1,6 fest. Dies entspricht der ursprünglichen Festsetzung.

#### **Maximale Wandhöhe (WH)**

Durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 9,5 m (traufseitige Wandhöhe) bzw. 3 Vollgeschosse auf 13,5 m wird zusätzlich eine, der Umgebung entsprechenden Nachverdichtung ermöglicht. Es wird jedoch darauf geachtet, dass städtebaulich die gestalterischen Festsetzungen der umgebenden Bebauung und somit dem Ortsbild weitgehend entsprechen. Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist die Firsthöhe bzw. der oberste Abschluss der Wand am obersten Punkt der baulichen Anlage maßgebend. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist die Straßenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Lauterbachstraße) in der Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend.

In dem durch großflächige und hohe Gebäude geprägten Gewerbe- und Industriegebiet ist diese Erhöhung städtebaulich vertretbar. Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

### **4.3 Bauweise, Baugrenze**

#### **Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen entspricht, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

über 50 m betragen. Somit können Gewerbebauten in einer wirtschaftlichen Länge errichtet werden.

### **Baugrenze**

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Die Festsetzung einer größtmöglichen Baugrenze entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde gewählt, um für den geplanten Betrieb eine größtmögliche Flexibilität für die Gebäudestellung zu ermöglichen.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- befestigte Wege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

## **4.4 Sonstige Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

### **Dachaufbauten**

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 3,00 m und durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind.

### **PKW-Stellplätze**

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

### **Dachflächen-Photovoltaik**

Die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen richtet sich nach der BayBO. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form zulässig. Sie müssen jedoch um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sein.

### **Dächer**

Begrünte Dächer sind mindestens mit einer extensiven Begrünung mit blütenreicher Ansaatmischung mit standortheimischen Arten bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen.

## **4.5 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen**

### **Abstandsflächen**

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Der Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung regelt das Abstandflächenrecht. Die Planungsfläche war ursprünglich als Gewerbegebiet, ebenso wie die umgebende Bebauung, ausgewiesen. In einem Gewerbe- und Industriegebiet ist die Abstandsfläche gem. Art. 6 BayBO mit 0,2 H geregelt. Durch die Ausweisung als Sondergebiet, welches dem Charakter eines Gewerbegebietes entspricht, soll sich an der einzuhaltenden Abstandsfläche im Vergleich zu den angrenzenden Baugrundstücken im Gewerbegebiet nichts verändern. Nachdem die BayBO für Sondergebiete keine Abstandflächen vorsieht, das Sondergebiet sich aber hinsichtlich der städtebaulichen Nutzung nicht von den angrenzenden Gewerbebetrieben unterscheidet, wird im Deckblatt Nr. 37 für das Sondergebiet festgesetzt, dass die gleichen Abstandsflächen gelten, wie in einem Gewerbegebiet. Daher wird festgesetzt, dass der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO gilt, wonach die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet 0,2 H beträgt, jeweils aber mind. 3 m.

Mit dieser Festsetzung der Abstandsflächen entspricht die Planung den Grundzügen des Art. 6 BayBO und es kann eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt werden.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **Dachform / Dachneigung**

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in den Bestandsgebäuden widerspiegelt.

Im Änderungsbereich werden für Haupt- und Nebengebäude entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 25° sowie Flach- und Gründächer bis 8° festgesetzt.

### **Fassadengestaltung**

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

### **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Um massiven Geländemodellierungen entgegenzuwirken, wurde seitens der Stadt Eggenfelden beschlossen, die zulässigen Aufschüttungen auf max. 1,0 m bzw. die Abgrabungen auf max. 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zu begrenzen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten und innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

### **Einfriedung / Zaunsockel**

Im Geltungsbereich sind feuerverzinkte Industriezäune oder Maschendrahtzäune bis max. 2,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig.

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen) mind. 75 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

## **5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **5.1 Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung**

#### **Erschließung**

Das Planungsgebiet ist über die angrenzende innerörtliche Lauterbachstraße erschlossen.

#### **Stellplätze**

Da die Zahl der notwendigen Stellplätze nicht festgesetzt ist, ist die jeweils gültige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen im Stadtgebiet Eggenfelden (Stellplatzsatzung) einzuhalten. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Somit wird sichergestellt, dass für die geplante Nutzung ausreichend Stellplätze vorhanden sind.

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

#### **Fußwege**

Die fußläufige Erreichbarkeit der Planungsfläche ist durch den straßenbegleitenden Gehweg entlang der Lauterbachstraße gegeben.

#### **ÖPNV**

Die Stadt Eggenfelden ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 650 m Entfernung am Schellenbruckplatz.

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **5.2 Bundesstraße B 388**

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 388 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Diese liegt jedoch außerhalb der Planungsfläche.

Die Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 388 beträgt 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und ist im Plan eingetragen.

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

### **5.3 Rott-Kanal (Gewässer I. Ordnung)**

Südlich der Planungsfläche befindet sich der Rott-Kanal, der als Gewässer I. Ordnung eingestuft ist. Gem. UmweltAtlas sind hier jedoch keine Überschwemmungsbereiche oder Hochwassergefahrenflächen vorhanden (sh. Punkt 3.3). Die Auflagen zum Gewässerrandstreifen gem. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Bay-NatSchG und Art. 21 Abs. 1 BayWG sind zu beachten.

### **5.4 Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG**

Die Planungsfläche liegt innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 17 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Eggenfelden.

Vor Errichtung von Baukränen oder ähnlichen Hindernissen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Luftaufsicht Eggenfelden in Kenntnis zu setzen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch den Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Eggenfelden Fluglärmimmissionen auftreten, denen nicht abgeholfen werden kann.

### **5.5 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Eggenfelden GmbH.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

### **5.6 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

### **5.7 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

#### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden städtischen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

#### **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund des anstehenden Bodens nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser gedrosselt dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Die Drosselmenge bedarf einer separaten hydraulischen Betrachtung. Alternativ kann die Ableitung direkt nach Süden in den Rott-Kanal erfolgen. Hier ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

#### **Wassergefährdende Stoffe**

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

#### **Regenwassernutzung**

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserzisternen sollen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Rückhaltefunktion erfüllen. Hierfür wird zum einen die Vorhaltung eines entsprechenden freien Rückhalteraaumes mittels Zwangsentleerungseinrichtung benötigt sowie eine Drosseleinrichtung.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

### **Hochwasser / Starkregenereignisse**

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Fläche liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich, d.h. es ist von einem niedrigen Flurwassergrundabstand auszugehen. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten ([www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

## **5.8 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Bestehende Leitungstrassen sind beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

## **5.9 Telekommunikation**

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

Bestehende Leitungstrassen sind beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **5.10 Abfallentsorgung**

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt. Die Mülltonnen sind an den Abfuhrtagen an der Lauterbachstraße zur Abholung bereitzustellen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

### **5.11 Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen richtet sich nach der BayBO. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form zulässig. Sie müssen jedoch um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sein.

### **5.12 Aushubarbeiten, Altlasten, Rückbau**

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Innerhalb der Bauflächen befinden sich jedoch Auffüllungen. Eine Baugrundbe-  
probung wird empfohlen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Lärm**

Das Planungsgebiet ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die Änderung in ein sonstiges Sondergebiet "SO Zweirad-Fachgeschäft" ändert sich der gewerbliche Charakter nicht.

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen, insbesondere durch die Lage im Gewerbe- und Industriegebiet.

### **6.2 Staub- und Geruchsimmissionen**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes und ist durch Staubimmissionen bereits vorbelastet. Da die Planungsfläche bereits gewerblich als Lagerfläche für Baustoffe genutzt wurde, ist durch den reinen Fahrverkehr aus der Nutzung als Zweirad-Fachgeschäft nicht von einer Zunahme von Staubemissionen zu rechnen.

Von zusätzlichen Geruchsbelastungen ist nicht auszugehen.

### **6.3 Lichtemissionen**

Im vorgesehenen Planungsgebiet wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen. Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Beleuchtung der Parzelle ist „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten. Sie ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

### **6.4 Elektromagnetische Felder**

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich nördlich an der Banaterstraße, ca. 170 m Luftlinie entfernt.<sup>7</sup>

Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

---

<sup>7</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2024)

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **7. KLIMASCHUTZ**

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.<sup>8</sup>

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Außenbeleuchtung mit LED-Lampen

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei dem Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

**Fassaden- und / oder Dachbegrünung werden empfohlen, da diese auch bei geringer Flächeninanspruchnahme einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.**

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

---

<sup>8</sup> (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **8. GRÜNORDNUNG**

### **8.1 Rechtliche Grundlagen**

#### **8.1.1 Bestandteile der Planung**

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das beschleunigte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **8.2 Bestandsaufnahme**

### **8.2.1 Schutzgebiete**

#### **8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).<sup>9</sup> Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

#### **8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.<sup>10</sup>

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Daher ist von einer Beeinflussung durch die neue Bebauung nicht auszugehen.



Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (im Planausschnitt nicht vorhanden) und nationalem Recht; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Gelbes Dreieck: Naturdenkmal

<sup>9</sup> (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

<sup>10</sup> (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern**

Südlich der Planungsfläche befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7642-0103-001 „*Schilfsaum an Altwasser der Rott westlich Eggenfelden*“.<sup>11</sup> Dieses wird von der Planung nicht berührt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist jedoch festzuhalten, dass auch eine Beeinträchtigung durch Bauarbeiten o.ä. unzulässig ist. **Zum Schutz ist während der Bauphase mind. der Bereich der Kronentraufe im Gelände dauerhaft sichtbar, z.B. durch die Verwendung von Bauzäunen oder Flutterband, abzusperren.**



Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

<sup>11</sup> (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>12</sup>:

- 1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
- 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
- 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
- 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
- 5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
- 6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich der 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>13</sup>:

- 1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
- 2. Moorwälder,*
- 3. wärmeliebende Säume,*
- 4. Magerrasen, Felsheiden,*
- 5. alpine Hochstaudenfluren,*
- 6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
- 7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

---

<sup>12</sup> (BNatSchG, 2024)

<sup>13</sup> (BayNatSchG, 2024)

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen**

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Ruderalfläche mit vereinzelt-tem Gehölzaufwuchs. Die Weide und Birke sind junger bis mittlerer Ausprägung und weisen augenscheinlich keine Höhlen- und Spaltstrukturen auf.



*Abb. 15: Ansicht von Osten – Ruderalfläche (Foto Okt. 2024 Jocham + Kellhuber GmbH)*



*Abb. 16: Ansicht von Süden – Weide und Birke innerhalb der Ruderalfläche (Foto Okt. 2024 Jocham + Kellhuber GmbH)*

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Der uferbegleitenden Grüngürtel entlang des Rott-Kanals im Süden liegt fast ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches. Der kleine Teilbereich, der in den Geltungsbereich ragt wird zur Erhaltung festgesetzt.



*Abb. 17: Ansicht von Osten – uferbegleitender Grüngürtel entlang Rott-Kanal (Foto Okt. 2024  
Jocham + Kellhuber GmbH)*

### **8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Der uferbegleitende Grüngürtel entlang des Rott-Kanals liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Dieser stellt eine Eingrünung nach Süden dar. Der Teilbereich des Gehölzbestandes mit Gebüsch und einzelnen Bäumen, der in den Geltungsbereich ragt, wird zum Erhalt festgesetzt.

Bei der überwiegenden bestehenden Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um eine Ruderalfläche. Hier ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben. Größere Kies- oder Sandflächen sind nicht vorhanden.

Im Übergang der Asphaltkante zur Ruderalfläche befinden sich kleinere Gehölzgruppen mit Einzelbäumen (Weide und Birke sowie amerikanische Eiche mit strauchwüchsiger Weide). Diese sollen gerodet werden. Diese Einzelbäume sind junger bis mittlerer Ausprägung und weisen augenscheinlich keine Höhlen- und Spaltstrukturen auf.

In den zu rodenden Bäumen im Bereich des Baufenster sind somit keine Höhlen- und Spaltstrukturen enthalten. Diese Bäume gehen bei einer Rodung lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gehölze und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Einzelbäume nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da in

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

den umgebenden Freiflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden ist, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Jedoch wird für Rodungen eine zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen getroffen. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Zum Schutz der Insekten wird zusätzlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.3 Planung**

#### **8.3.1 Festsetzungen Grünordnung**

In der 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Grundstückes getroffen.

Die Planungsfläche ist bereits durch den uferbegleitenden Grüngürtel entlang des Rott-Kanals (Gewässer I. Ordnung) und des Gehölzstreifens entlang der Bundesstraße B 388 von Süden her eingegrünt. Die Festsetzung der privaten Grünfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Um auch die Eingrünung von Norden her sicherzustellen, wird ebenfalls die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Überstellung mit Großbäumen übernommen, **jedoch an den tatsächlichen Bestand angepasst. Zum Schutz des bestehenden Gehölzgürtels im südlichen Geltungsbereich ist während der Bauphase mind. der Bereich der Kronentraufe im Gelände dauerhaft sichtbar, z. B durch die Verwendung von Bauzäunen oder Flatterband, abzusperren.**

Zusätzlich ist zur Eingrünung entlang der östlichen Grundstücksgrenze durchgehend ein 2,5 m bis 3,0 m breiter Grünstreifen mit jeweils einer 2-reihigen Hecke aus Sträuchern **im Dreiecksverband** anzulegen. **Es sind mind. 10 verschiedenen Arten der Pflanzenauswahl gemäß der Gehölzliste der Sträucher zu verwenden.**

Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung **100 %**) anzulegen.

**Zur weiteren Durchgrünung ist für Parkplätze innerhalb der Stellplatzflächen oder einer unmittelbar angrenzenden Grünfläche ein Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude und Ausstellungsflächen sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 5,0 m zu versehen. Alternativ sind die Baumscheiben mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.**

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Durch die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

### **8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen**

**Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:**

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Eingrünung
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Begrenzung der Kiesdeckung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel
- Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
- Gekapselte LED-Beleuchtung

**Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:**

- Ableitung des Abwassers im Trennsystem
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

**Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:**

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen

**Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Klima / Luft durchgeführt:**

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Eingrünung
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Begrenzung der Kiesdeckung
- LED-Beleuchtung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:**

- Festsetzung von privaten Grünflächen und Bäumen I. Ordnung als Eingriffsmaßnahme
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

### **Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:**

- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Maßnahmen zum Artenschutz und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 37. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Iggensbach, den 21.11.2024, 28.01.2025



.....  
Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **BEGRÜNDUNG**

---

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **LITERATURVERZEICHNIS**

- BayernAtlas, B. S. (2024). *BayernAtlas*. Von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2024). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt. (2024). *FINWeb*. Von FIN-Web - FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 13 - Landshut. (08. Juli 2024). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). *13. Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2024). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

## **BEGRÜNDUNG**

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich .....	6
Abb. 2: Planungsfläche in 3D-Ansicht (BayernAtlas 2024).....	7
Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich .....	10
Abb. 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich .....	12
Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich.....	15
Abb. 6: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich.....	17
Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich .....	19
Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eggenfelden, Darstellung unmaßstäblich.....	20
Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (im Planausschnitt nicht vorhanden) und nationalem Recht; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich.....	34
Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich .....	35