

# **STADT EGGENFELDEN**

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

### „GE GSCHWEND II“

Gemarkung Peterskirchen; Fl.Nr. 383/8; Stadt Eggenfelden  
Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 542 Gemarkung Huldessen

## BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

## VORENTWURFSFASSUNG

---

Bearbeitung:  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Achim Ruhland  
Joseph-von-Eichendorff Str. 37  
94428 Eichendorf  
Tel.: 0151 / 124 087 13

<b>STADT EGGENFELDEN</b>	<b>1</b>
<b>I. EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
<b>III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>5</b>
III.1.LEP Bayern 2022	5
III.2.Regionalplan Landshut Region 13	5
III.3.Bestehender Flächennutzungsplan	6
III.4.Weitere Planungsvorgaben	6
<b>IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>7</b>
IV.1.Geltungsbereich	7
IV.2.Lage im Gemeindegebiet	7
IV.3.Beschaffenheit	7
<b>V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
V.1.Bebauung und Festsetzungen	8
V.2.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	8
<b>VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</b>
VI.1.Verkehrerschließung	9
VI.2.Abwasserentsorgung	9
VI.3.Niederschlagswasserbeseitigung	9
VI.4.Wasserversorgung	9
VI.5.Brandschutz	9
VI.6.Telekommunikation	9
<b>VII. UMWELTBERICHT</b>	<b>10</b>
VII.1.Einleitung	10
VII.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einsch. schl. Prognose bei Durchführung	10
VII.2.1.Methodik der Umweltprüfung	10
VII.2.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	11
VII.2.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	15

VII.3.Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung	17
VII.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	17
VII.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	17
VII.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	17
VII.4.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
VII.5.Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche	20
VII.6.Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring	20
VII.6.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	20
VII.6.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	20
VII.6.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	21
VII.7.Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
<b>VIII.KLIMASCHUTZ</b>	<b>22</b>
<b>IX. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>22</b>

## **I. EINLEITUNG**

---

Die Stadt Eggenfelden hat in der Sitzung vom 25.07.2023 beschlossen einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung für das Gewerbegebiet „Gschwend II“ aufzustellen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren n. §30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung) durchgeführt. Grundlage der Planung ist der anliegende rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gschwend“, sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Eggenfelden auf dem bereits eine Gewerbefläche dargestellt ist.

## **II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

---

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das noch als Gewerbefläche nutzbare Grundstück im Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gschwend“ als Erweiterung nutzbar zu machen.

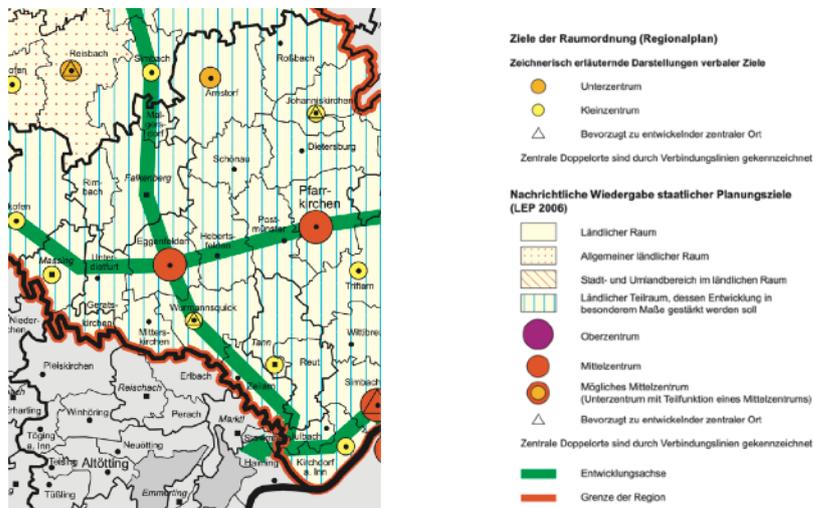
Das betroffene Grundstück ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Eggenfelden als Gewerbegebiet n. §8 BauNVO dargestellt. Der qualifizierte Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung setzt nun die Fläche auch auf Ebene der Bauleitplanung - Bebauungsplan als Gewerbefläche fest.

Zusammenfassend kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) die gewerbliche Entwicklung der Stadt Eggenfelden gestärkt werden (s. Punkt 5.1 (G) und 5.1 (B) ... Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen ..., die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen ... tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei. ... und nach dem Regionalplan Nr. 13 Landshut Punkt V.1.6 (G) ... Im Mittelbereich Eggenfelden eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes durch eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs und des verarbeitenden Gewerbes; ...).

### III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

#### III.1.LEP Bayern 2022

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020** liegt die Stadt Eggenfelden im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Unter Punkt 5.1 (G) und 5.1 (B) wird die Stärkung der bayerischen Wirtschaftsstruktur s. Punkt II gefordert.



Der vorliegende Plan stützt die Forderung nach wirtschaftlicher Entwicklung im Bereich des Mittelstandes und der Sicherung der Arbeitsplatzversorgung im Bereich der Stadt Eggenfelden. Zu dem ist ein Anbindung an die Bundesstraße B20 gegeben, die eine Entwicklungssache darstellt.

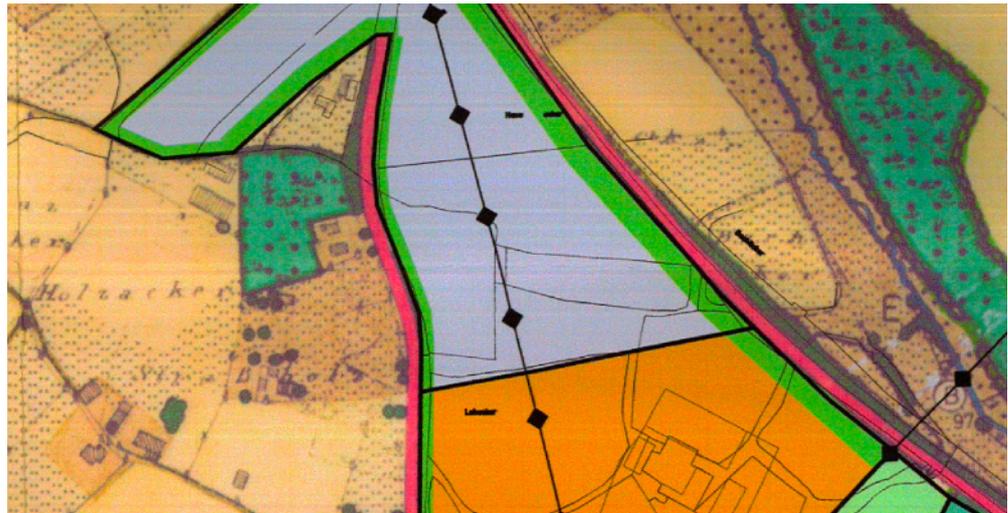
#### III.2.Regionalplan Landshut Region 13

Nach dem **Regionalplan Landshut, Region 13** liegt das Gebiet im Ortsbereich der Stadt Eggenfelden im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 3 außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

### III.3. Bestehender Flächennutzungsplan

---

Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Der Planungsumgriff ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet n. §8 BauNVO dargestellt. (s. Rechtskr. Deckblatt Nr. 50)



### III.4. Weitere Planungsvorgaben

---

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

## **IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET**

---

### IV.1. Geltungsbereich

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Gewerbegebiet „Gschwend II“ umfasst die Fl.Nr. 383/8 der Gemarkung Peterskirchen mit einer Fläche von 14.409 qm.

### IV.2. Lage im Gemeindegebiet

---

Das Vorhaben liegt im Übergang zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen Gewerbegebiet „Gschwend“ und Gewerbegebiet „Untereschlbach“, anliegend an die Bundesstraße B20 im Ortsteil Gschwend.

### IV.3. Beschaffenheit

---

Die Fläche ist geneigt von West nach Ost. Der Höhenunterschied liegt bei ca. 7,50m. Die Vorhabensfläche ist momentan als intensive Ackerfläche genutzt. Die anliegenden Flächen sind entweder als Verkehrsflächen oder Gewerbeflächen genutzt.

## **V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN**

---

### V.1. Bebauung und Festsetzungen

---

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

Es ist vorgesehen ein Gewerbegebiet n. § 8 BauNVO auszuweisen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 (80%) der Grundstücksfläche begrenzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird auf 1,6 festgesetzt.

Die Festsetzungen werden an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gschwend“ angeglichen, so dass eine homogene Festsetzungsstruktur in den Bebauungsplänen herrscht.

Angaben zur baulichen Gestaltung und die Gestaltung der Verkehrsanlagen wurden getroffen, sowie auch eine ausführliche Beschreibung zur Gestaltung

der Grünflächen. Notwendige Angaben zur Erschließung und zur Entsorgung von Schmutzwasser und Regenwasser wurden integriert.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Bebauung so schonend wie möglich zu integrieren und den Verlust an bestehender landwirtschaftliche Nutzfläche wenigstens z.T. durch höherwertige Naturraumausstattungen auszugleichen.

### V.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

---

Momentan wird die Vorhabenfläche als intensives Ackerland genutzt. Die Lebensraumausstattung ist als gering zu werten. (s. Bestandsaufnahme Umweltbericht ff.)

## **VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

---

### VI.1. Verkehrserschließung

---

Die Verkehrsflächen zur Erschließung der vorgesehenen Gewerbefläche sind bereits errichtet. Die Erschließung ist durch die anliegende GVStr. „Straubinger Straße“ gesichert. Ein notwendiges Sichtdreieck wurde integriert. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet „Gschwend II“ wird durch die anliegende GVStr. „Straubinger Straße“ gesichert. Es werden keine zusätzlichen Belastungen erwartet.

### VI.2. Abwasserentsorgung

---

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

### VI.3. Niederschlagswasserbeseitigung

---

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort auf den Grünflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung des Niederschlagswassers sind im bestehende Gewerbegebiet „Gschwend“ integriert. Die neu zu errichtenden Anschlüsse an bestehende Systeme sind im Rahmen der Erschließung vorzunehmen. Maßnahmen zum Schutz der anliegenden Nachbarn vor wild abfließendem Wasser werden im Rahmen der Erschließung berücksichtigt. Ein Hinweis wurde im Bebauungsplan verankert.

### VI.4. Wasserversorgung

---

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

### VI.5. Brandschutz

---

Hinweise zum Brandschutz wurden im Bebauungsplan verankert. Es sind im Umfeld ausreichende Strukturen zur Löschwasserversorgung vorhanden. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Fläche ist durch den Anschluss an die GVStr. „Straubinger Straße“ gegeben. Nähere Angaben sind im Rahmen der Erschließung der Vorhabenfläche zu integrieren.

### VI.6. Telekommunikation

---

Anlagen zur Versorgung sind bereits anliegend der Vorhabenfläche vorhanden.

## VII. UMWELTBERICHT

---

### VII.1. Einleitung

---

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

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

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

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

---

#### VII.2.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

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

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

VII.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Tertiärhügelland Iller-Lechplatte und Donautal
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 93 - Überwiegend Braunerden aus Lehm oder Lösslehm über lehmischluffiger Verwitterung von Molasseablagerungen Bodenkarte M. 1/25000 Nr. 50a, Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	L, bm - Bindige, fein bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen, sehr geringe bzw. Geringe Tragfähigkeit, wasserempfindlich, frostepfindlich, setzungsempfindlich z.T. besondere Gründungsmaßnahmen notwendig.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt.</li> <li>• Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)</li> </ul>
	Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung</li> <li>• Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen freiwachsenden autochthonen Hecken innerhalb der Baufläche als Gewerbegebietseingrünung.</li> <li>• Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.</li> </ul>
WASSER	BESTAND
	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem; Es liegen Informationen vor, dass es östlich der Bundesstraße einen HQ extrem Bereich gibt (Kiritzbach). Dieser wird aber von der Maßnahme weder berührt noch beeinträchtigt
	ZIELE UND MAßNAHMEN

**BEGRÜNDUNG  
STADT EGGENFELDEN**

„GE Gschwend II“  
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>• Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser.</li> <li>• Anschluss an bestehende Regenwasserabflusssysteme des bestehenden Gewerbegebietes Gschwend</li> </ul>
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen oder als Gartenbereiche</li> <li>• Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht oder Einleitung in bestehende Systeme des anliegenden Gewerbegebietes.</li> <li>• Die inneren Erschließungswege sind z.T., wo keine Barrierfreiheit notwendig ist als einfache Kieswege oder Pflasterwege mit hohem Fugenanteil vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig in angrenzende Seitenflächen abgeleitet.</li> </ul>
LUFT / KLIMA	BESTAND
	Jahresniederschlagssumme 600 bis 800 mm
	Jahresmitteltemperatur 8-10° C
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabensfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert.</li> </ul>
	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege</li> <li>• Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches</li> </ul>
ARTEN / LEBENS- RÄUME	<p>BESTAND</p> <p>Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen</p>

**BEGRÜNDUNG  
STADT EGGENFELDEN**

„GE Gschwend II“  
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. HPNV Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Bayern-Netz-Projekte Bäche, Böden, Biodiversität Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland Nächst gelegene Biotopflächen / ohne Beeinträchtigung Nr. 7542-0097-001, Wald, Gehölzsaum und Schilfröhricht nördliche Eggenfelden; getrennt von der Vorhabenfläche durch die Trasse der B20</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Anlage einer mehrreigen freiwachsenden Hecke zur Baugebietseingrünung (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden.</li> <li>• Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissensstand nicht betroffen - da landwirtschaftlich intensiv genutzt - anliegende Trasse der B20</li> </ul>
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Baugebietseingrünung durch freiwachsende Hecken</li> <li>• Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger</li> <li>• Kompensation des Eingriffs auf externen Flächen</li> <li>• Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.</li> </ul>
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	Großlandschaft Unterbayerisches Hügelland
	Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
	Naturraum-Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn

**BEGRÜNDUNG  
STADT EGGENFELDEN**

„GE Gschwend II“  
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Lage</p> <p>Die geplante Gewerbegebietserweiterung schließt direkt an vorhandene Gewerbeflächen in voller Breite an; im direkten Anschluss ist ein weiteres Gewerbegebiet und die Straßentrasse der B20 zu vermerken.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung</li> <li>• Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen</li> </ul>
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Eingrünung</li> <li>• Integration von freiwachsenden Hecken</li> </ul>
MENSCH	BESTAND
	<p>Erholungswirkung</p> <p>Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender Gewerbebebauung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zu mal nur die Ränder der Bebauung erweitert werden.</p>
	<p>Lärm</p> <p>Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht. Die Auswirkungen des Betriebs werden mittels Festsetzungen im Bebauungsplan näher definiert und begrenzt. Die anliegenden Gutachten des GE „Gschwend“ zeigen, dass bei einem Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen und Begrenzung des Schalleistungspegels die Immissionsorte nicht weiter belastet werden.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit</li> <li>• Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung</li> </ul>
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung einer Eingrünung der Anlage</li> <li>• Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Elementen direkt anliegend.</li> <li>• Sicherung des Lärmschutzes durch Lärmgutachtens (s. Verfahrensbestandteil)</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	<p>Baudenkmäler</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden
	Bodendenkmäler Keine nach Online Auskunft vorhanden
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</li> </ul>
	Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</li> </ul>

### VII.2.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

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

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

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung.</li> <li>Seltene Bodentypen sind nicht betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächeninanspruchnahme durch GE Nutzung erhöht</li> <li>Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (Gewerbefläche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)</li> </ul>
Bewertung	<b>HOCH</b>	<b>MITTEL</b>	<b>MITTEL</b>
WASSER	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Oberflächengewässer vorhanden</li> <li>Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereiche</li> <li>Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche</li> <li>Sammeln und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen</li> </ul>
Bewertung	<b>MITTEL</b>	<b>MITTEL</b>	<b>GERING</b>

**BEGRÜNDUNG  
STADT EGGENFELDEN**

„GE Gschwend II“  
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
LUFT / KLIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr</li> <li>- Staubemissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung</li> <li>- Auf Grund der lockeren Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr</li> </ul>
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL
ARTEN / LEBENSRAÜME	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung</li> </ul>
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
LANDSCHAFTSBILD	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert</li> <li>-Die bestehende Nutzung des Umfeldes durch Gewerbebetriebe und Trasse der B20 bereits stark beeinträchtigt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet</li> </ul>
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
MENSCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt</li> <li>- Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung</li> <li>- Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines GE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb</li> </ul>
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
KULTUR / SACHGÜTER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Beeinträchtigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Beeinträchtigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Beeinträchtigung</li> </ul>

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
Bewertung	GERING	GERING	GERING

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

---

#### VII.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Beeinträchtigungen durch die umliegenden Verkehrsstrassen und Gewerbegebietsflächen bleiben bestehen.

#### VII.3.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens entsteht eine neue Gewerbefläche, die sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung in den bereits bestehenden Gewerbeflächen widerspiegelt. Die Ortsrandeingrünung / Baugebietseingrünung schafft grüne Korridore und Bereiche, die ohne Bearbeitung extensiv bewirtschaftet werden. Die Fläche wird allseits von Verkehr und Bebauung geprägt und hinsichtlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist durch die Anlage von Hecken eine Artenanreicherung auf der Vorhabenfläche wahrscheinlich.

### **VII.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

---

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

Die neu geschaffenen Grünflächen und Ausgleichsflächen intern sowie extern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

Eingrünung der Gewerbefläche mit Einzelbäumen und Strauchgruppen.

Tier- und Pflanzenwelt:

Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht,  
 Ansaat der (ehemaligen) Ackerflächen durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft  
 Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung  
 Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.

Boden und Wasser:

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

VII.4.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (qm)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	12305	2	1,0	24610
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				24.610,00
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens		s. Fest.	
Zulassung von Dachbegrünung zur Retention des Regenwassers	Rückhaltung und Retention des Oberflächenwassers auf der Vorhabenfläche		s. Fest.	
Festsetzung von naturnahen Pflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich	Steigerung der Artenvielfalt, Erhöhung der Biodiversität auf der Vorhabenfläche		s. Fest.	
Summe (max. 20 %)	o. Abschlag wg. Festsetzung auf Grundstücken			
Summe	24.610,00			

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

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (qm)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Acker	2	B112	Mesoph.	10	1476	8	-	11808
2	G11	Intens.-Grünland	3	G212	Artenr. Grünland	8	7158	5	-	35790
3	O43	Arme Flächen	8	B112	Mesph.	10	750	2	-	1500
Summe Ausgleichsumfang (Timelag 5% Abschlag)										49098
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag										

Wie die Gegenüberstellung zwischen Eingriff- und Ausgleich zeigt kann der Eingriff im Umfang von 24.610 WP mit Unterhilfenahme einer externen Ausgleichsfläche kompensiert werden. Der Überschuss wird als vorübergehendes Ökokonto gewertet.

**Maßnahmenteilfläche M1 - Interne Ausgleichsfläche**

Die Interne Ausgleichsfläche wird mittels einer autochthonen - wärmeliebenden Hecke angelegt. Diese hat eine Mindestbreite von 5,00m bis 10,00m. Die Hecken sind ausschließlich mit autochthonen Pflanzgut zu erstellen; Eine entsprechende Pflege wird festgesetzt.

**Maßnahmenteilfläche M2 - Externe Ausgleichsfläche**

Die externe Ausgleichsfläche wird von Intensivgrünland zu Extensivgrünland artenreich aufgewertet. Die Fläche ist mittels Saatguttransfer aus Spenderflächen dem Zielzustand zuzuführen und mit entsprechender Pflege dauerhaft zu entwickeln.

Ein Teilbereich der Maßnahmenfläche ca. 750qm muss mit Sträuchern - Heckenstrukturen vor dem Abrutschen gesichert werden. Diese Aufwertung wird in Teilen berücksichtigt.

## **VII.5. Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche**

---

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

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

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

## **VII.6. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring**

---

### VII.6.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

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

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

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

### VII.6.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die

Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

#### VII.6.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie der Stadt Eggenfelden überwacht. Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

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

#### **VII.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

Das Planungsgebiet ist bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt sind. Mit der Planung soll die Erweiterung des Gewerbegebietes innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches erwirkt werden.

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

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

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

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

## VIII. KLIMASCHUTZ

---

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unverminderten CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und der vorgesehenen Bebauung unter Bezug auf Nachhaltigkeit und reduzierter CO<sub>2</sub> Bilanz angewandt:

- Durchgrünung der verbleibenden Grünflächen durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Wiesen-Bereiche auch auf den geplanten externen Ausgleichsflächen
- Zulassung von PV-Modulen auf Dächern
- Regenwasser wird über festgesetzte offene Fugen außerhalb der betrieblichen Verkehrswege versickert; Regenwasser wird offen abgeleitet.

## IX. ZUSAMMENFASSUNG

---

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gschwend II“ wird die Möglichkeit geschaffen eine bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellte Fläche zu entwickeln. Die umliegende gewerbliche Nutzung der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne stützen die kommende Entwicklung. Die Gewerbefläche ist regional, sowie überregional gut durch die Anbindung an die B20 erschlossen und kann zukünftig einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Arbeitsplätze im Landkreis Rottal-Inn beitragen.

**ERSTELLT:**

---

Eichendorf, .....

**LAR -**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

