

GEMEINDE EGGLHAM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

GE - GEWERBEGEBIET n. §8 BauNVO

„Amshamer Str.“

Gemarkung Eggllham; Fl.Nr. 188, 2769/2, 2775, 2775/2 und 2787; Fl.Nr.Tlfl. 2783, 2786
Gemeinde Eggllham

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

VORENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 20.02.2025

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

GEMEINDE EGGLHAM	1
I. EINLEITUNG	4
II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	4
III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	5
III.1.LEP Bayern 2022	5
III.2.Regionalplan Landshut Region 13	6
III.3.Bestehender Flächennutzungsplan	6
III.4.Weitere Planungsvorgaben	6
IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
IV.1.Geltungsbereich	7
IV.2.Lage im Gemeindegebiet	7
IV.3.Beschaffenheit	7
V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN	8
V.1.Bebauung und Festsetzungen	8
V.2.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	8
VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9
VI.1.Verkehrerschließung	9
VI.2.Abwasserentsorgung	9
VI.3.Niederschlagswasserbeseitigung	10
VI.4.Wasserversorgung	10
VI.5.Abfallentsorgung	10
VI.6.Telekommunikation	10
VII. UMWELTBERICHT	11
VII.1.Einleitung	11
VII.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einsch. Prognose bei Durchführung	11
VII.2.1.Methodik der Umweltprüfung	11
VII.2.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	12
VII.2.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	17
VII.3.Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht- durchführung der Planung	18

BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM

GE „Amshamer Str.“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



VII.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	18
VII.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	18
VII.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	19
VII.4.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
VII.5.Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche	21
VII.6.Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring	22
VII.6.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	22
VII.6.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	22
VII.6.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	22
VII.7.Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
VIII.KLIMASCHUTZ	23
IX. ZUSAMMENFASSUNG	24

I. EINLEITUNG

Die Gemeinde Egglham hat in der Sitzung vom 28.11.2024 beschlossen einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung für das Gewerbegebiet GE „Amshamer Str.“ n. §8 BauNVO aufzustellen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren n. §30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung) durchgeführt. Grundlage der Planung ist die im Parallelverfahren durchgeführte 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Ziel des Bebauungsplanes ist es Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Momentan sind am Hauptort Egglham der Gemeinde keine Grundstücke mehr verfügbar.

Die Entwicklung des Standortes schließt die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Westen der Amshamer Str. und dem bestehenden Gewerbegebiet im Osten, Ortsausgang, Richtung Amsham. Der gemeindliche Bauhof liegt östlich an, der vom Bebauungsplan nun von Westen her eingebunden wird. Für den Bauhof werden im Rahmen des Bebauungsplanes Flächen zur weiteren Entwicklung des Standortes integriert. Die Fl.Nr. 2771, Gemarkung Egglham, wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 16 bereits als Gewerbe ausgewiesen. Eine Entwicklung zur Amshamer Str. ist in der Planung berücksichtigt. Die Entwicklung hin zur Amshamer Str. kann nach Erwerb der Fl.Nr. lückenlos angebunden werden um die Gewerbespange schließen zu können.

Die betroffenen Grundstücke werden im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (16. Deckblatt) der Gemeinde Egglham als Gewerbegebiet n. §8 BauNVO ausgewiesen. Der qualifizierte Bebauungsplan, mit integrierter Grünordnungsplanung setzt nun die Fläche auch auf Ebene der Bauleitplanung, innerhalb eines Bebauungsplanes, als Gewerbegebiet fest.

Zusammenfassend kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) die bauliche Entwicklung der Gemeinde Egglham gestärkt, Gewerbeflächen geschaffen und eine Zersiedelung durch den Anschluss an bestehende Gewerbegebiete und Siedlungseinheiten entgegengewirkt werden (s. Punkt 3.3 (G) und (Z) „... Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen ...“ . Diesem Grundsatz und Ziel entspricht die vorgelegte Bauleitplanung.

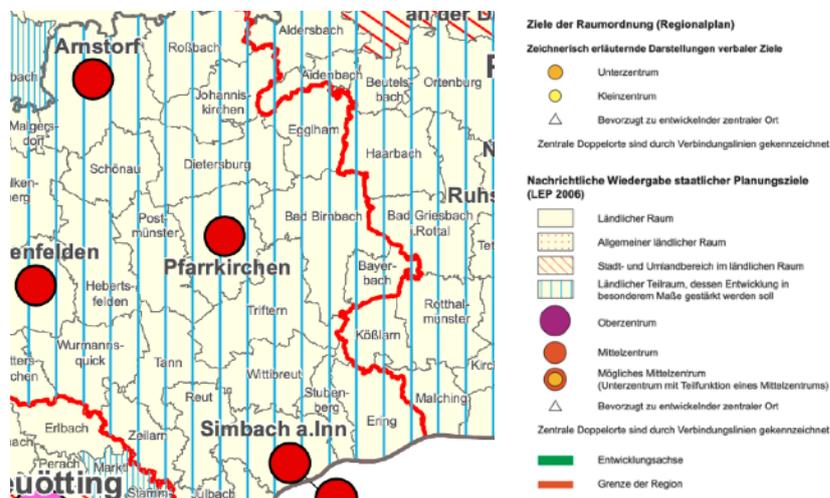
Weiterhin wird im vorliegenden Bauleitplan der Punkt 5.1 (G) berücksichtigt. „... Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden...“ hier konkret soll eine örtliche Zimmerei ihren Firmenstandort entwickeln können.

Abschließend wird auch im Sinne des Landesentwicklungsprogramms der ländliche Teilraum gestärkt, da ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden können, die wiederum die Wirtschaftskraft der Gemeinde Egglham stärken kann.

III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

III.1.LEP Bayern 2022

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020** liegt die Gemeinde Egglham im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.



Die Gemeinde Egglham (Kleinzentrum) liegt in der Nähe des Mittelzentrums Pfarrkirchen und ist somit auch als Gewerbestandort mit kurzer Anbindung an das Mittelzentrum gut angebunden.

III.2. Regionalplan Landshut Region 13

Nach dem **Regionalplan Landshut, Region 13** liegt das Gebiet im Ortsbereich der Gemeinde Egglham 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 wird im Parallelverfahren der 16. Änderung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

III.4. Weitere Planungsvorgaben

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

IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

IV.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Gewerbegebiet „Amshamer Str.“ umfasst die Fl.Nr. 188, 2769/2, 2775, 2775/2 und 2787 und Fl.Nr.Tfl. 2783, 2786 der Gemarkung Egglham mit einer Fläche von 47.130 qm.

IV.2. Lage im Gemeindegebiet

Das Vorhaben liegt im direkten Anschluss an den Ortskern Egglham anliegend an die PAN6 - Amshamer Str. und ist über das bestehende Gewerbegebiet an der Amshamer Str. im Westen und an der Hofreuther Straße im Norden gut an die bestehenden Gewerbeeinheiten angeschlossen.

Die Vorhabenfläche liegt auch im direkten Anschluss an den gemeindlichen Bauhof. Die Freiwillige Feuerwehr, die Grundschule sowie die örtliche Nahversorgung liegen z.T. in fußläufiger Entfernung zum Gewerbegebiet.

Eine kurze Anbindung über die ST2109 Richtung Aidenbach-Aldersbach im Norden und Pfarrkirchen - Bad Birnbach im Süden stärkt den gewerblichen Standort und bindet diesen auch regional gut in die umliegenden Wirtschaftsnetze ein.

Durch die räumliche Nähe zu bestehenden Wohnbereichen wird im Westen, anliegend an die Gewerbeflächen, eine großzügige Grünfläche als Puffer und Ausgleichsfläche geschaffen. Diese soll den Übergang zwischen Gewerbe und Wohnbereiche definieren und den Kernbereich durch eine Grünachse von den Gewerbeflächen trennen.

IV.3. Beschaffenheit

Die Fläche ist von Süd nach Nord geneigt. Der Höhenunterschied liegt bei ca. 15,00m Richtung PAN 6 und zum Ortskern 30,00m. Die Vorhabensfläche ist momentan überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die anliegenden Flächen sind im Norden eine Ackerfläche mit Anschluss an die PAN6, im Osten die Gewerbeflächen der Amshamer Str., im Süden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen und im Westen der gemeindliche Bauhof sowie in einer Entfernung von ca. 130m Wohnbauflächen.

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 0,80 der Grundstücksfläche begrenzt. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird auf 1,6 begrenzt.

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 landwirtschaftlicher Nutzfläche wenigstens z.T. durch höherwertige Naturraumausstattungen auszugleichen.

V.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

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

VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

VI.1. Verkehrserschließung

Das neue Gewerbegebiet „Amshamer Str.“ ist durch die PAN 6 im Norden im des Vorhabensbereiches gut angeschlossen. Es muss im Zuge der neuen Erschließung eine neue Zufahrt zur PAN 6 über das bestehende Gewerbegebiet an der Amshamer Str. errichtet werden, um die Ringerschließung des neuen Baugebietes anschließen zu können. Dazu wurde im Bebauungsplan ein Sichtdreieck integriert, um sicherzustellen, dass ein schadloser Anschluss möglich wird. Innerhalb der Gewerbeflächen ist ein Anschluss an die Ringerschließung für die nördlichen Gewerbeflächen geplant. Die südlichen Gewerbeflächen werden jeweils über Wendhämmer erschließen.

Das Straßenprofil mit einer Fahrspur von 6,50m Breite ist so gewählt, dass mit dem anliegenden Multifunktionsstreifen (Breite von 3,50m) auch ein Begegnungsverkehr von Schwerlastfahrzeugen reibungslos abgewickelt werden kann. Die Anlagerung von teilbefestigten Park- und Zufahrtsflächen senkt die Flächenversiegelung und soll zugleich die Durchfahrtsgeschwindigkeit im Gewerbegebiet durch die einreihige Baumpflanzung minimieren.

Der Multifunktionsstreifen im Querprofil ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasenwaben zu gestalten, so dass die abzuleitende Menge an Oberflächenwasser reduziert werden kann. Der Streifen ist zugleich temporäre Parkfläche und Zufahrtsfläche, somit ist diese barrierefrei zu gestalten.

Die Multifunktionsstreifen sind im Querprofil gegen den Hang zu neigen, so dass diese als Entwässerungsschwellen und zur Entlastung der Unterlieger vor wild abfließendem Oberflächenwasser dienen können.

VI.2. Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld und auf der Vorhabenfläche gesichert. Eine Einleitung in den gemeindlichen Kanal ist vor Errichtung des Gewerbegebietes zu prüfen.

VI.3.Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort auf den Grünflächen großflächig versickern. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung des Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan in den Festsetzungen verankert. Die neu zu errichtenden Anschlüsse sind an bestehende Systeme oder Rückhaltungssysteme anzuschließen und 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.

Über die geregelte Ableitung des Oberflächenwassers hinweg, kann bei Sturzfluten auch das Oberflächenwasser gesammelt zu den Multifunktionsstreifen abgeleitet werden. Etwaige Flutachsen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen und mit entsprechenden Ableitungssystemen zu versehen.

VI.4.Wasserversorgung

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

VI.5.Abfallentsorgung

Ausreichend dimensionierte Straßen- und Wendeanlagen wurden in der Planung berücksichtigt. Eine Einfahrt und eine gebundene Ausfahrt als Linksabbieger zum Ortskern sind in der Planung beinhaltet. Ein Wenden ist auch in den Wendehämmern möglich, so dass keine Rückwärtsfahrt notwendig wird.

VI.6.Telekommunikation

Anlagen zur Versorgung sind bereits anliegend an die Vorhabenfläche vorhanden.

VII. UMWELTBERICHT

VII.1. Einleitung

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

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

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

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

VII.2.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

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

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

VII.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Nr. 12 - Tertiärhügelland Iller-Lechplatte und Donautal
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 40 - Braunerden aus Lösslehm mit Anteilen an Gesteinen der Molasse über Molasse. Bodenkarte M. 1/25000 Nr.8a Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : <ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt. • Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens) • Den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bauweise zur Sicherung, dass größere Erdbewegungen und die Erstellung von großflächigen Böschungen ausgeschlossen wird.
	Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung • Integration der internen Erschließungswege und Straßen entlang vorhandener Höhensituationen (parallel zur Bestandshöhe) • Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen freiwachsenden autochthonen Hecken innerhalb der Baufläche als Baugebietseingrünungsflächen und extensiv genutzte Wiesenflächen im Streuobstbereich. • Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.
WASSER	BESTAND
	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;

**BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM**

GE „Amshamer Str.“
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung • Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser. • Planung von Flutachsen bei Sturzflutereignissen; Schadloose Ableitung in Nebenbereiche und Grünflächen
	Maßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen oder als Gartenbereiche • Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht oder Einleitung in bestehende Systeme des anliegenden Gewerbegebietes. • Die inneren Erschließungswege (Multifunktionsstreifen) sind z.T., wo keine Barrierfreiheit notwendig ist als einfache Kieswege oder Pflasterwege mit hohem Fugenteil vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig in angrenzende Seitenflächen abgeleitet. • Errichtung eines Regenrückhaltebeckens
LUFT / KLIMA	BESTAND
	Jahresniederschlagssumme 776,4 mm (Prognostiziert v. 2021-2050) + 4,7% (b. Wahrscheinlich häufigeren Starkregenereignisse)
	Jahresmitteltemperatur 8,2°C; Prognostiziert v. 2021-2050 (+1,5°C)
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabensfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert. • Schaffung von Ausgleich- und Regenerations-, sowie Rückhalteflächen (naturnah gestaltete Bereiche mit Abflussverzögerung und Pufferung • Schaffung von beschattete Bereiche, auch auf öffentlichen Verkehrsflächen zur Reduzierung der Bodenaufheizung
	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege • Staubbinding durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches • Festsetzung von straßenraumgliedernden und beschattenden Bäumen zur Reduzierung der Bodenaufheizung; kleinklimatische Wirkung

BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM

GE „Amshamer Str.“
 Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
ARTEN / LEBENS- RÄUME	<p>BESTAND Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen</p>
	<p>Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. HPNV ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Gebietseigenes Saatgut Nr. 16/ Gebietseigene Gehölze Nr. 6.1; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland Nächst gelegende Biotopflächen / ohne Beeinträchtigung - Integration in Ausgleichsfläche</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Anlage einer mehrreigen freiwachsenden Hecke zur Baugebietseingrünung (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden. • Anlage von extensiven Obststreuwiesen als Baugebietseingrünung • Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissensstand nicht betroffen - da landwirtschaftlich intensiv genutzt
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Baugebietseingrünung durch freiwachsende Hecken • Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger • Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten zu mal die Ausgleichsfläche z.T. für die nächsten Entwicklungen am Standort geschaffen werden
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	<p>Großlandschaft Unterbayerisches Hügelland</p>
	<p>Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten</p>
	<p>Naturraum-Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn</p>

BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM

GE „Amshamer Str.“
 Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Lage</p> <p>Die geplante Gewerbeausweisung schließt im Osten an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Norden sowie im Osten ist Bebauung ersichtlich. Hier ist Gewerbe, Wohnen und kommunale Einrichtungen (Bauhof) ersichtlich; bestehende Ortseingrünungsstrukturen werden in die neu geplante Eingrünung integriert; ein differenzierter Ortsrand mit Hecken- Baum und Wiesenstrukturen wird durch die Anlage von Ausgleichsflächen am Rand, im Übergang zur freien Landschaft, integriert.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung • Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Eingrünung • Integration von freiwachsenden Hecken und Obststreuwiesen
MENSCH	BESTAND
	<p>Erholungswirkung</p> <p>Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender Siedlungs- und Gewerbeflächen ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt.</p>
	<p>Lärm</p> <p>Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung einer Eingrünung der Anlage • Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Elementen direkt anliegend.
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	<p>Baudenkmäler</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Kulturgüter</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>

BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM

GE „Amshamer Str.“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



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

VII.2.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des 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"> - weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme durch GE Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (Gewerbegebiet) 	<ul style="list-style-type: none"> - Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)
Bewertung	HOCH	HOCH	MITTEL
WASSER	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens erhöhter Verlust der Filterfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereichen - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche - Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
LUFT / KLIMA	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen 	<ul style="list-style-type: none"> - verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	HOCH	MITTEL
ARTEN / LEBENSRAÜME	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
LANDSCHAFTSBILD	-Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen	-Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert	- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
MENSCH	- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	GERING	GERING	GERING

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

VII.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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 Gewerbebegürtel widerspiegelt und diesen ortseinwärts erweitert. Die Ortsrandeingrünung / Baugebietseingrünung schafft grüne Korridore und Bereiche, die ohne Bearbeitung extensiv bewirtschaftet werden. Die Fläche wird bis auf den südlichen Bereich bereits 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 berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

Eingrünung der Baugebietsflächen mit Einzelbäumen 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

**BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM**

GE „Amshamer Str.“
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (qm)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering A11 (33.867qm); G11 (587qm)	34454	3	0,8	82690
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				82.690
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 10% (max. 20 %)	Abschlag wg. Festsetzung auf Grundstücken			
Summe	66.152			

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

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (qm)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
A1	G11	Int.Grünland	3	B112	Mesoph.	10	434	7	-	3.038
A2	A11	Acker	2	B112	Mesoph.	10	5699	8	-	45.592
Summe Ausgleichsumfang										48.630
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag										

Wie die Gegenüberstellung zwischen Eingriff- und Ausgleich zeigt kann der Eingriff im Umfang von 66.152 WP noch nicht ausreichend kompensiert werden. Die Unterdeckung wird über eine externe Ausgleichsfläche beigebracht.

Maßnahmenteilfläche A1 - Interne Ausgleichsfläche

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

Maßnahmenteilfläche A2 - Interne Ausgleichsfläche

Die interne Ausgleichsfläche wird von Ackerland zu einer Streuobstwiese aufgewertet. Die Fläche ist mittels Saatguttransfer aus Spenderflächen dem Zielzustand zuzuführen und mit entsprechender Pflege dauerhaft zu entwickeln.

Maßnahmenteilfläche A3 - Externe Ausgleichsfläche

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 Gewerbeflächen führen dauerhaft zum Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung im Kern der Ortschaft Egglham, 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 Gemeinde Egglham erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

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

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

VII.6.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

VII.6.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie der Gemeinde Egglham 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. Mit der Planung soll eine neue Gewerbeentwicklung 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 zu erwarten.

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

VIII. KLIMASCHUTZ

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

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

- Durchgrünung der verbleibenden Grünflächen durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Wiesen-Bereiche auch auf den geplanten Ausgleichsflächen

BEGRÜNDUNG GEMEINDE EGGLHAM

GE „Amshamer Str.“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung

- Zulassung von PV-Modulen auf Dächern
- Regenwasser wird offen abgeleitet.
- Anpassung der Pflanzliste auf trockenheitsverträgliche Stadtbäume



IX. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Amshamer Str.“ wird die Möglichkeit geschaffen, das mittelständische und kleinere Gewerbetreibende des Ortes Egglham und auch der umliegenden Orte sich nun heimatnah ansiedeln können.

ERSTELLT:

Eichendorf, 20.02.2025

LAR -

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

