

GEMEINDE EGGLHAM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO

„FELDHANSENWEG“

Gemarkung Amsham; Fl.Nr. 113, 161/6, 161/7; Fl.Nr.Tfl. 100/2, 153, 153/2, 157, 159/2, 161, 162;
Gemeinde Eggllham

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

VORENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 17.12.2024

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	5
III.3.Bestehender Flächennutzungsplan	5
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 ein- schl. 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	19

BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM

WA „FELDHANSENWEG“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



VII.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	19
VII.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	19
VII.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	19
VII.4.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
VII.5.Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche	22
VII.6.Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring	22
VII.6.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	22
VII.6.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	23
VII.6.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	23
VII.7.Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
VIII.KLIMASCHUTZ	24
IX. ZUSAMMENFASSUNG	24

I. EINLEITUNG

Die Gemeinde Egglham hat in der Sitzung vom 17.12.2024 beschlossen einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung für das Allgemeine Wohngebiet „Feldhansenweg“ aufzustellen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren n. §30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung) durchgeführt. Grundlage der Planung ist die im Parallelverfahren durchgeführte 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie die Aufhebungssatzung „Teilaufhebung der Satzung südwestlicher Ortsteil Amsham“.

II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Ansatz der rechtskräftigen Satzung ein Allgemeines Wohngebiet „Feldhansenweg“, für den örtlichen Bedarf neue Siedlungsflächen zu schaffen. Momentan sind in diesem Ortsteil der Gemeinde keine Grundstücke mehr verfügbar.

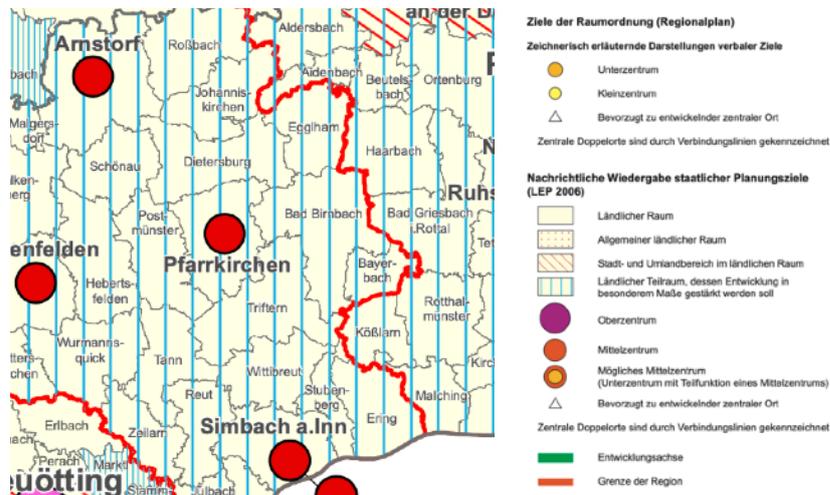
Das betroffene Grundstück wird im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (17. Deckblatt) der Gemeinde Egglham als Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO ausgewiesen. Der qualifizierte Bebauungsplan, mit integrierter Grünordnungsplanung setzt nun die Fläche auch auf Ebene der Bauleitplanung, innerhalb eines Bebauungsplanes, als Allgemeines Wohngebiet fest.

Zusammenfassend kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) die bauliche Entwicklung der Gemeinde Egglham gestärkt, Wohngebietsflächen geschaffen und eine Zersiedelung durch den Anschluss an bestehende Wohngebietsflächen 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.

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 liegt in der Nähe des Mittelzentrums Pfarrkirchen und ist somit auch als Wohnstandort für Beschäftigte des städtischen Bereichs gut geeignet bei kurzen Verkehrswegen.

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 17. Änderung als Allgemeine Wohngebietsfläche 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 Allgemeines Wohngebiet „Feldhansenweg“ umfasst die Fl.Nr. 113, 161/6, 161/7 und Fl.Nr.Tfl. 100/2, 153, 153/2, 157, 159/2, 161, 162 der Gemarkung Amsham mit einer Fläche von 19.296 qm.

IV.2. Lage im Gemeindegebiet

Das Vorhaben liegt im direkten Anschluss an eine bestehende Siedlungseinheit der rechtskräftigen Satzung „Südwestlicher Ortsteil Amsham“ welche zum Teil für den Bebauungsplan aufgehoben werden muss und der Ortsstraße „Loher Straße“ PAN22. Das Baugebiet liegt ca. 400m südwestlich des Ortskerns Amsham und ist somit auch fußläufig sehr gut angebunden. Zum Hauptort Egglham beträgt die Entfernung zum Zentrum ca. 2,5km, somit ist die Siedlungseinheit auch an den Hauptort Egglham gut angebunden.

IV.3. Beschaffenheit

Die Fläche ist von West nach Ost geneigt. Der Höhenunterschied liegt bei ca. 17,50m. Die Vorhabensfläche ist momentan überwiegend landwirtschaftlich intensive genutzt. Die anliegenden Flächen sind entweder als Siedlungsflächen mit intensiven Wiesenstrukturen oder als Weide 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 Allgemeines Wohngebiet n. § 4 BauNVO auszuweisen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,40 bzw. im WA 2 auf 0,35 der Grundstücksfläche begrenzt.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird auf 1,2 bzw. auf 1,0 im WA 2 festgesetzt.

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

Das neue Siedlungsgebiet „Feldhansenweg“ ist durch die Ortsstraße „Loher Straße“ PAN22 im Osten des Vorhabensbereiches gut angeschlossen. Es muss im Zuge der neuen Erschließung eine neue Zufahrt zur PAN22 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 Siedlungsfläche wird eine Ringerschließung alle neuen Parzellen anbinden. Teilgrundstücke des neuen Baugebietes werden über Stiche erschlossen (Parzelle 5, 20), diese Anlieger müssen den Hausmüll zur nächst gelegenen Abholstelle eigenverantwortlich bringen. Im Norden ist ein Anschluss an den Feldhansenweg nicht vorgesehen, da dieser weiter als landwirtschaftliche Zufahrt zu den Ackerflächen dienen soll.

Das Straßenprofil mit einer Fahrspur von 4,75m Breite ist so gewählt, dass mit dem anliegenden Multifunktionsstreifen (Breite von 2,25) auch ein Begegnungsverkehr reibungslos abgewickelt werden kann. Die Verschmälerung der Fahrspur senkt die Flächenversiegelung und soll zugleich die Durchfahrtsgeschwindigkeit im Siedlungsbereich 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 Gehwegsfläche, 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 Baugebietes zu prüfen.

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 Bebauungsplan in den Festsetzungen verankert. Die neu zu errichtenden Hausanschlüsse sind an bestehende Systeme 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. Sollte im östlichen Bereich des WA (Parzellen 6 und 7) die Bebauung verdichtet, mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden, so ist von den Eigentümern und Mietern sicherzustellen, dass die Sammelbehälter am Abholtag eigenverantwortlich an der Siedlungsstraße aufgestellt werden. Dies gilt auch für die genannten Parzellen 5 und 20, da diese nicht an der Ringerschließung direkt anschließen.

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 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 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. 94 - Braunerden aus Lösslehm über lehmig-schluffiger Molasseverwitterung Bodenkarte M. 1/25000 Im östlichen Bereich Nr. 15 - Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengungen unterschiedlicher Herkunft) Im westlichen Bereich hangaufwärts im Wechsel mit Nr. 50b - Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm über Schluff (Molasse, brakisch-marin), gering verbreitet mit Hauptlage
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	Im nördlichen Bereich 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. Im westlichen und östlichen Hangbereich L, bn - Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen, wechselhafte, teils hohe Tragfähigkeit, oft kleinräumige wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich, Staunässe möglich Im mittleren Hangbereich L, bf - Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, Ton bis Schluff ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Tragfähigkeit gering bis mittel; besondere Gründungsmaßnahmen z.T. notwendig.
	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.

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung • Festsetzung von Höhenfestpunkten für jedes Grundstück zur Sicherung der höhenangepassten Bauweise • Integration der internen Erschließungswege und Straßen entlang vorhandener Höhengenerationen (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;
	Die HQ100 Stände des Kothbaches wurden bei der Bestandsaufnahme gesichtet; Es liegen keine Informationen zu wasserrelevanten Bedingungen vor;
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele <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.

**BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM**

WA „FELDHANSENWEG“
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
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
	Ziele: <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche 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
	Maßnahmen: <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
ARTEN / LEBENS- RÄUME	BESTAND
	Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen
	Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. HPNV Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald 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 Nr. 7444-0125-008, Hecken und Rankenvegetation südwestlich Afham und nordöstlich Lohe (wird in neue Ausgleichsfläche einbezogen)
	ZIELE UND MAßNAHMEN

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN 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
	Großlandschaft Unterbayerisches Hügelland
	Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
	Naturraum-Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn
	<p>Lage</p> <p>Die geplante Siedlungserweiterung schließt direkt an vorhandene Siedlungsflächen in ausreichender Breite an; 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

BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM

WA „FELDHANSENWEG“
 Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Erholungswirkung</p> <p>Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender Siedlungs- und Streusiedlungsflächen 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.</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>Im östlichen Bereich / unterhalb Loher-Straße</p> <p>Nr. D-2-77-117-10 (Einhaus, syn. Einhaus - Einfirsthof, Wohnstadelhaus)</p> <p>Nr. D-2-77-117-14 (Rottaler Bauernhaus)</p> <p>Nr. D-2-77-117-14 (Scheune) - Rottaler Bauernhaus</p> <p>Nr. D-2-77-117-9 (Traidkasten (Ostflügel) mit Balusterschrot am Blockbauobergeschoss</p>
	<p>Kulturgüter</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Bodendenkmäler</p> <p>Keine nach Online Auskunft vorhanden</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen. • Abrücken der Bebauung von der Loher Straße auf Oberkante der Böschung; Sicherung das kein Sichtbezug möglich ist durch Eingrünung des Baugebietes

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen. • Einfahrtsbereich Loherstraße wird lediglich begrünt; die Bebauung des Siedlungsgebietes wird oberhalb integriert.

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 Dorfgebietes 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 WA Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (Allgemeines Wohngebiet) 	<ul style="list-style-type: none"> - Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereiche - 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	MITTEL	MITTEL	GERING

**BEGRÜNDUNG
GEMEINDE EGGLHAM**

WA „FELDHANSENWEG“
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
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 - Auf Grund der lockeren Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	MITTEL	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
LANDSCHAFTSBILD	<ul style="list-style-type: none"> -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 	<ul style="list-style-type: none"> -Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
MENSCH	<ul style="list-style-type: none"> - Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
KULTUR / SACHGÜTER	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Siedlungseinheit, die sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung in den bereits bestehenden Siedlungsgürtel widerspiegelt und diesen hangaufwärts erweitert. Die Ortsrandeingrünung / Baugebietseingrünung schafft grüne Korridore und Bereiche, die ohne Bearbeitung extensiv bewirtschaftet werden. Die Fläche wird nördlich und östlich 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

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (qm)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering A11 (13.638qm); G11 (3.391qm)	17029	3	0,4	20.435
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				20.435
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				18.392

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)	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-um-fang (WP)
A1	G11	Int.Grün-land	3	B112	Mesoph.	10	930	7	-	6.510
A2	A11	Acker	2	B411	Streu-obstbe-stände	5	950	3	-	2.850
A3	A11	Acker	2	B411	Streu-obstbe-stände	5	4450	3	-	13.350
Summe Ausgleichsumfang										22.710
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag										

Wie die Gegenüberstellung zwischen Eingriff- und Ausgleich zeigt kann der Eingriff im Umfang von 18.392 WP ausreichend kompensiert werden. Der Überschuss wird als Ökokonto für die Erschließung des BAII gewidmet. (entspricht 4.318 WP = 870qm)

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 (Fl.Nr.Tlfl. 153, 157, 159/2, 162, 161)

Die externe 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.

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 Siedlungsflächen führt dauerhaft zum Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung in der Peripherie der Gemeinde 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 weitere Siedlungseinheit 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
- Zulassung von PV-Modulen auf Dächern
- Regenwasser wird offen abgeleitet.
- Anpassung der Pflanzliste auf trockenheitsverträgliche Stadtbäume

IX. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Feldhansenweg“ wird die Möglichkeit geschaffen, das Einheimische des Ortes Amsham und auch der umliegenden Orte sich nun heimatnah ansiedeln können.

ERSTELLT:

Eichendorf, 17.12.2024

LAR -

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

