

GEMEINDE EGGLHAM

„GEWERBEGEBIET OBeregGLHAM II“

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Gemarkung Eggllham; Fl.Nr.Tfl. 33, 330, 333, 334, 341, Gemeinde Eggllham

UMWELTBERICHT

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 30.04.2026

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE EGGLHAM	1
1. EINLEITUNG	3
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	3
3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG	4
3.1.Landesentwicklungsplanung LEP Bayern St. 2020	4
3.2.Regionalplanung	4
3.3.rechtskr. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
3.4.Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete	5
4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG	6
4.1.Methodik der Umweltprüfung	6
4.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	6
4.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	11
5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
5.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	13
5.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	13
6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	13
6.1.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	13
6.2.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
6.2.2.Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße	14
7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE	16
8. PLANUNGSAUTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING	16
8.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	16
8.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	17
8.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	17
9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK	17
9.1.Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
9.2.Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

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.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

s.a. Begründung zum Flächennutzungsplandeckblatt.

Ziel der Flächennutzungsplan-Deckblattänderung mit parallelem Bebauungsplan ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung gewerblicher Bauflächen zu schaffen. Die bestehende Gewerbefläche Obereggldham wird in diesem Zuge z.T. mit überplant. Im Sinne des Gesetzgebers werden Nachverdichtungspotentiale und Baulücken im Bestand gesucht und als zu bebauende Flächen festgesetzt. Dazu muss in der parallel durchgeführten Flächennutzungsplan - Deckblattänderung am Rand des Gewerbegebietes Obereggldham die Gewerbefläche erweitert werden. (s. Bebauungsplan Obereggldham II)

Dadurch kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) eine Nachverdichtung in bestehenden Gewerbegebieten erreicht werden. Der Gebietscharakter anliegend wird für den neu genutzten Bereich nur erweitert.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr.Tfl. 33, 330, 333, 334, 341; Gemarkung Eggldham.

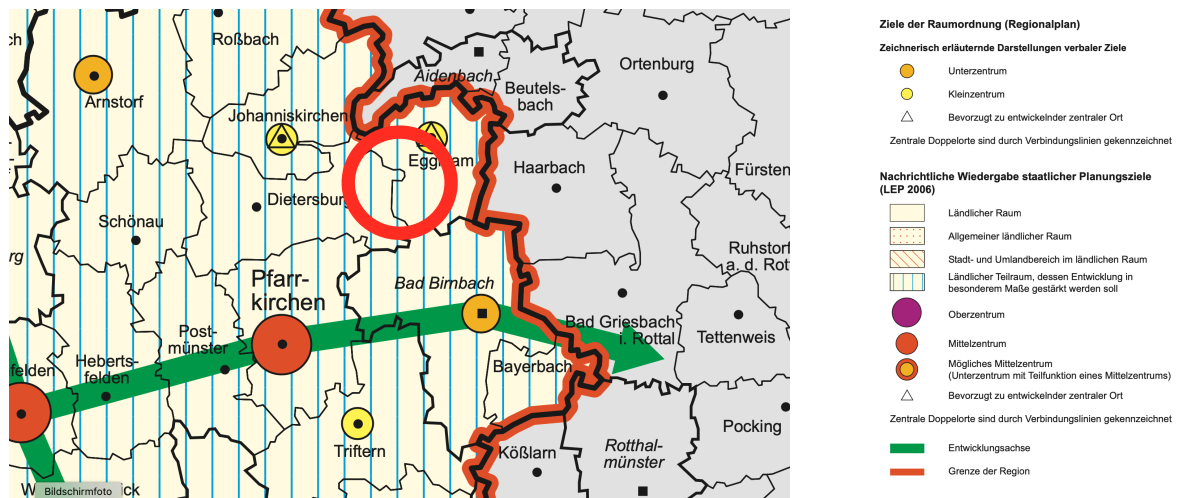
3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG

3.1. Landesentwicklungsplanung LEP Bayern St. 2020

Nach dem **Landschaftsentwicklungsprogramm Bayern 2020** liegt die Gemeinde Egglham im Allgemeinen ländlichen Raum. (s. Strukturkarte Anhang 2)

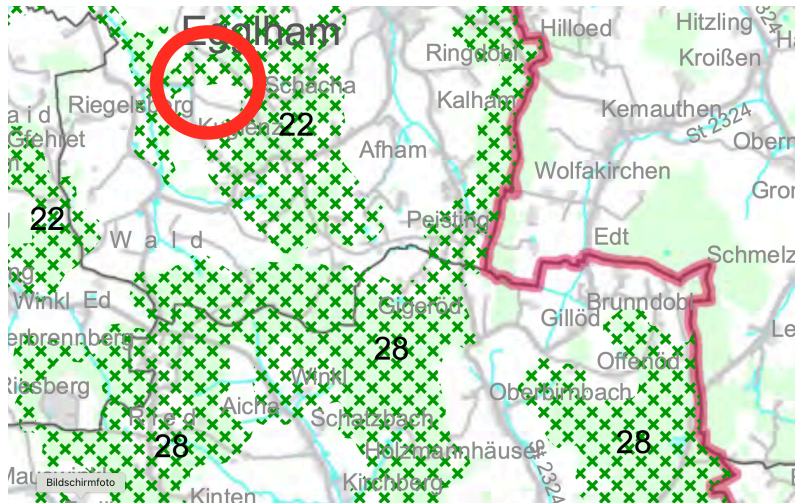
3.2. Regionalplanung

Nach dem **Regionalplan Region Landshut, Region 13** liegt das Gebiet im Gemeindebereich Egglham im Allgemeinen ländlichen Raum. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 1 in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.



Auszug aus der Karte 1 - Raumstruktur (m. Markierung v. Oberegglham)

In der Begründung zur Raumstruktur II, 2(G) steht, „...Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. ...“. Die Flächennutzungsplanänderung folgt diesem Grundsatz. Weiterführend wird angemerkt „... Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblichen-industriellen Bereichs ... von besonderer Bedeutung...“, welches der Bauleitplan durch die Entwicklung von gewerblichen Flächen im Ansatz von bestehenden Gewerbegebieten durchsetzt.



Auszug aus dem Regionalplan Karte 1b (Natur und Landschaft)

Wie der Auszug aus dem Regionalplan zeigt, liegt die Entwicklungsfläche in Obereggllham am landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 22 (Hügellandgebiete mit hohem Waldanteil und schutzwürdigen Lebensräumen im Hügelland). Das Vorbehaltsgebiet wird von der Planung weder berührt noch beeinträchtigt, da auf keinen zu entwickelnden Flächen Wald, nach Waldgesetz, vorliegt.

3.3. rechtskr. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Ein **Flächennutzungsplan** ist vorhanden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind im Änderungsbereich und Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ und ein „Gewerbegebiet GE n. §8 BauNVO“ dargestellt. (s. Planwerk FNP-Deckblatt im Anhang)

3.4. Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete

Die **Biotopkartierung Bayern Flachland** führt im näheren Anschluss an die Vorhabensfläche nur 1 Biotop auf, welches aber von der Planung nicht berührt wird. Die Vorhabenfläche liegt innerhalb des BayernNetz Naturprojektes Bäche, Böden, Biodiversität.

Im Ansatz zum Plangebiet befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, welches aber von der Überplanung durch Gewerbeflächen nicht beeinträchtigt wird.

4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG

4.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Eggldham. 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.

4.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 17 - Bodenkomplex der Gleye und anderer grundwasserbeeinflusster Böden überwiegend aus Flusslehm Bodenkarte M. 1/25000 76 b - Bodenkomplex; Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	In mitten des Gewerbegebietes L, bm - Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen; mittlere Tragfähigkeit. Zugewandt zum Aldersbach L, bn - Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen; wechselhafte, mittel, bis teils hoch - Tragfähigkeit Im Bereich der Staatsstraße L, bm - Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen; sehr geringe bis geringe Tragfähigkeit.

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele :</p> <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)
	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung • Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen Heckenstrukturen im Übergang zwischen Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Flächen, welche zur Regeneration des Bodens von der landwirtschaftlich intensiven Nutzung führt. • 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 anliegend an hochwassergefährdete Bereiche auch bei HQ extrem; Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird aber von der Planung nicht berührt.
	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.
	Maßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von großflächigen Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen • Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht • Die inneren Erschließungswege sind z.T., wo keine gewerbliche Tätigkeit notwendig ist als einfache Kieswege oder Pflasterwege mit hohem Fuganteil vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig in angrenzende Seitenflächen abgeleitet.
LUFT / KLIMA	BESTAND
	<p>Jahresniederschlagssumme 600 bis 800 mm</p>
	<p>Jahresmitteltemperatur 8-10° C</p>

SCHUTZGÜTER		BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN	
		ZIELE UND MAßNAHMEN	
		<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert. 	
		<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege • Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches 	
A R T E N LEBENSRAÜME	/	BESTAND	
		Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen	
		<p>Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten.</p> <p>HPNV Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.</p> <p>ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.</p> <p>Bayern-Netz-Projekte Bäche, Böden, Biodiversität</p> <p>Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland</p> <p>Anliegende Biotopflächen / ohne Beeinträchtigung Nr. 7444-1029 Röhrichtstreifen am Aldersbach bei Hengsberg Im Norden Nr. 7444-1032 Nassfläche am Aldersbach bei Hengsberg</p>	
		ZIELE UND MAßNAHMEN	
		<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Anlage einer extensiv genutzten Wiesenstrukturen und Heckenbereiche (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden. • Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissenstand nicht betroffen 	

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung zur Umwandlung der Ackerfläche in eine mesophile Hecke mit Angabe zur Pflege und Entwicklung • Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Druchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger • Durch die Extensivierung der momentanen Offenlandnutzung zur Grünlandnutzung verbessert sich das Lebensraumgefüge für eine Vielzahl von Tierarten (Kleinsäuger, Insekten, Fledermäuse, Vögel, ...).
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>
	<p>Lage Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird weitgehend nach Süden über den Hoibach hinweg erweitert. Dadurch, abgerückt von der Trasse der Kreisstraße, wird sich die neue Bebauung an das bestehende Gewerbegebiet anlagern.</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 mesophilen Hecken
MENSCH	BESTAND
	<p>Erholungswirkung Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender gewerblicher Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zu mal nur die Ränder der Bebauung erweitert werden.</p>
	<p>Lärm Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN 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 Freiflächen direkt anliegend.
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	<p>Baudenkmäler Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Bodendenkmäler 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.
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.

4.3. 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 GE Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens 	<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 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	MITTEL	MITTEL	GERING
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"> - geringe Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
ARTEN LEBENSRAÜME	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
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	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
MENSCH	<ul style="list-style-type: none"> - Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung - Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines GE 	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>

5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

5.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung der Maßnahme geht landwirtschaftlich genutzter Grund verloren. Demgegenüber werden angelagert an die Baukörper Wiesen, Gehölzbestände und Einzelbäume gepflanzt, die die Lebensraumausstattung auf der Vorhabenfläche erhöhen.

6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH

6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

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 Gewerbegebietsflächen mit Wiesen, Einzelbäume 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

6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die Eingriffsermittlung wird entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung (vgl. BayKompV 2014) in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV (vgl. BayLfU (2014) (b)) durchgeführt. Sie ist im Hinblick auf die Einstufung der Ausgangs- und Zielbiotoptypen detaillierter als die Bewertungsmethode gemäß Leitfaden (vgl. StMLU 2003) und wurde daher als Bilanzierungsmethode bevorzugt.

Daneben wurden die folgenden Unterlagen beachtet:

- Arbeitshilfe zur Biotopwertliste (vgl. BayLfU (2014) (a)).
- Vollzugshinweise für den staatlichen Straßenbau (vgl. StMI, Oberste Baubehörde 2014)

6.2.1. Bestandsermittlung

Der Kompensationsbedarf wird mit Hilfe des Biotopwertverfahrens nach der BayKompV 2014 rechnerisch ermittelt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden flächenbezogen gem. Anlage 3.1 BayKompV ermittelt. Nach § 7 (2) BayKompV sind damit in der Regel auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft mit berücksichtigt. Ausgangszustand der Flächen für das geplante Gewerbegebiet sind intensiv genutzte Ackerflächen, die dem Biotopnutzungstyp (BNT) A11 (vgl. BayLFU (2014) (a)) zugeordnet werden können. Dieser weist laut BayLfU 2014 (a) 2 Wertpunkte (WP) pro Quadratmeter auf.

6.2.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße

Das Gewerbegebiet umfasst insgesamt eine Größe von 2,13 ha. Hiervon werden maximal 76 % als Gewerbefläche Baufenster festgesetzt. Die restlichen 24 % der Fläche werden durch Anpflanzungen , Ausgleichsflächen etc. aufgewertet.

Als Beeinträchtigungsfaktor wurde für die Gewerbeflächen entsprechend der Anlage 3.1 der BayKompV (2014) der Faktor 1,0 (gleich der GRZ) für hohe Beeinträchtigungen gewählt. Zur Bilanzierung wurden lediglich die Flächen herangezogen (Baufensterfläche+Wege) deren Zustand sich verschlechtern. Alle anderen Flächen werden durch Ansaaten und Anpflanzungen aufgewertet.

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Art der Beeinträchtigung	B.Faktor	Fläche in qm	Kompensationsbedarf (WP)
A11	3	Gewerbeflächen; Baufenster	0,8	14.733	35.360 WP (17.863*3*0,8)
A11	3	Aus B-Plan Deckblatt Nr. 1; zusätzliche GE Flächen	0,8	1.416	3.398 WP (1.416*3*0,8)
Gesamt					38.758 WP

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **38.758** Wertpunkten für die Bauleitplanung Obereggldham II.

6.2.3. Darstellung des Kompensationsumfangs

Der Kompensationsumfang ergibt sich aus der Ausgleichsfläche mit einer Aufwertung von Ackerland zum LRT 6510 Artenreiche Flachlandmähwiese.

(s. Grünordnungsplanung Bebauungsplan mit Festsetzung der Maßnahmen auf der Vorhabenfläche) - Die Pflanzung am Rande der Anlage wird mit dem Zielzustand mesophile Hecke gewertet.

Ausgangszustand (A)	WP (A)	Geplanter Biotop- und Nutzungstyp (Z)	WP (Z)	Saldo	Fläche in qm	Kompensationsumfang (WP)
A11	2	G212	8	6	6.918	41.508
A11	2	B112	10	8	978	7.824
Gesamt						49.332

6.2.4. Berechnung der Wertpunkte

Aus dem Kompensationsbedarf (vgl. 6.2.2) und dem Kompensationsumfang (vgl. 6.2.3) kann eine Berechnung der Wertpunkte erfolgen. Wie die Tabelle zeigt, ergibt sich aus der Berechnung ein **Überschuss von 10.574 Wertpunkten**. Diese werden als Ökokonto für den Gewerbebetrieb Brunthaler gewertet für den späteren Anschluss an die Ortsumfahrung Eggllham.

7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMABNAHMEN 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 Siedlungsentwicklung in der Peripherie des Ortes Eggllham wird der Verlust, zu Gunsten kleinflächiger neuer Entwicklungen am Rand, im Gegensatz zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete als verträglich angesehen.

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.

8. PLANUNGALTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING

8.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

Die Gemeinde Eggllham 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 Obereggllham.

8.2. 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.

8.3. 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 Eggldham 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
- Sowie die dauerhafte Pflege der angelagerten Grünflächen.

9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK

9.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich des kommenden Bebauungsplanes bzw. den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und Landschaftsplan sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränkt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

9.2. 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

Erstellt:

Eichendorf, 30.04.2026



Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de