

# GEMEINDE EGGLHAM

„GEWERBEGEBIET OBEREGGLHAM II“

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

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 30.04.2026

Geändert:

---

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

## Inhaltsverzeichnis:

<b>GEMEINDE EGGLHAM</b>	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>3</b>
<b>3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
3.1.Landesentwicklungsplanung LEP Bayern St. 2020	4
3.2.Regionalplanung	4
3.3.Bestehender Flächennutzungsplan; Bestand und Planung	6
3.4.Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen	7
3.5.Weitere Planungsvorgaben	7
<b>4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>7</b>
4.1.Geltungsbereich	7
4.2.Lage im Gemeindegebiet	7
4.3.Beschaffenheit	7
<b>5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>7</b>
5.1.Art der Nutzung	7
5.2.Maß der baulichen Nutzung	7
5.3.Bauweise	8
<b>6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>8</b>
6.1.Verkehrerschließung	8
6.2.Abwasserentsorgung	8
6.3.Niederschlagswasserbeseitigung	8
6.4.Wasserversorgung	8
6.5.Brandschutz	8
6.6.Telekommunikation	8
<b>7. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>9</b>

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE EGGLHAM**

„GE Obereggldham II“

**1. EINLEITUNG**

Die Gemeinde Eggldham hat in der Sitzung vom 25.01.2024 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gewerbegebiet Obereggldham II“ aufzustellen. Das Verfahren soll nach BauGB durchgeführt werden.

Das Deckblatt Nr. 15 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Eggldham wird im Parallelverfahren zu einem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obereggldham II“ aufgestellt und geändert.

**2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

S. a. Begründung zum Bebauungsplan Deckblatt bzw. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Deckblatt.

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 Gemarkung Eggldham; Fl.Nr.Tlfl. 33, 330, 333, 334, 341, Gemeinde Eggldham; Gemarkung Eggldham.

# BEGRÜNDUNG GEMEINDE EGGLEHAM

„GE Obereggldham II“

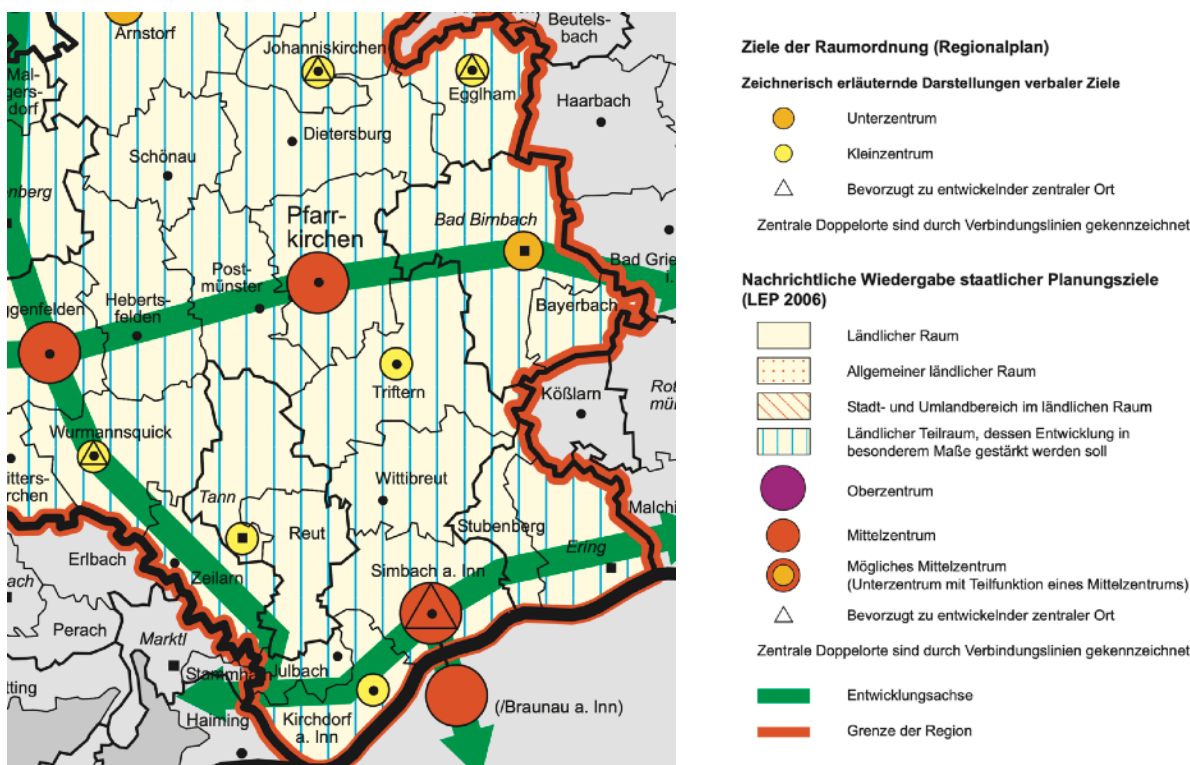
## 3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG

### 3.1. Landesentwicklungsplanung LEP Bayern St. 2020

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

### 3.2. Regionalplanung

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

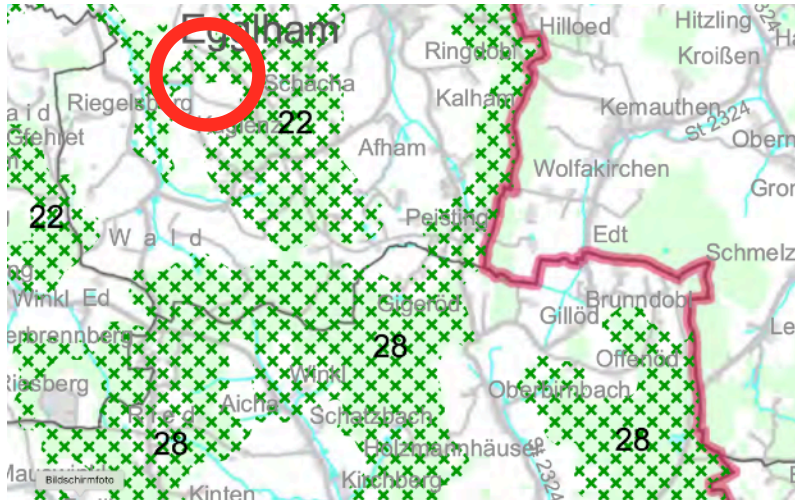


Auszug aus der Karte 1 - Raumstruktur

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.

## BEGRÜNDUNG GEMEINDE EGGLHAM

„GE Obereggllham II“

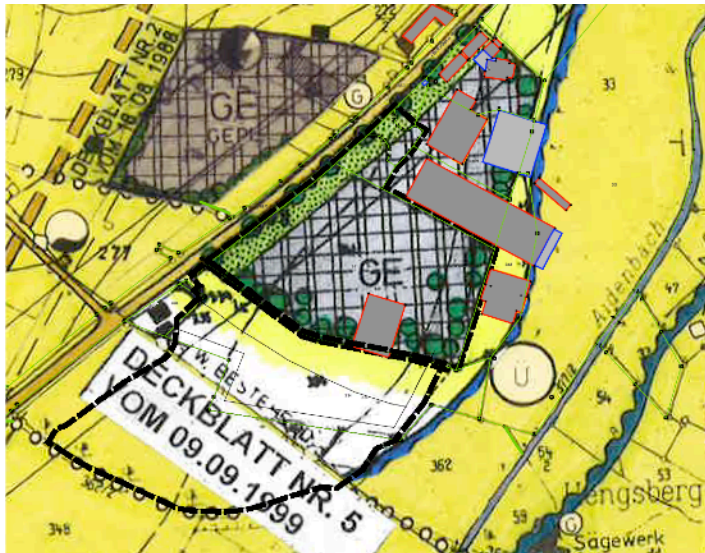


Auszug aus dem Regionalplan Karte 1b (Natur und Landschaft)

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.

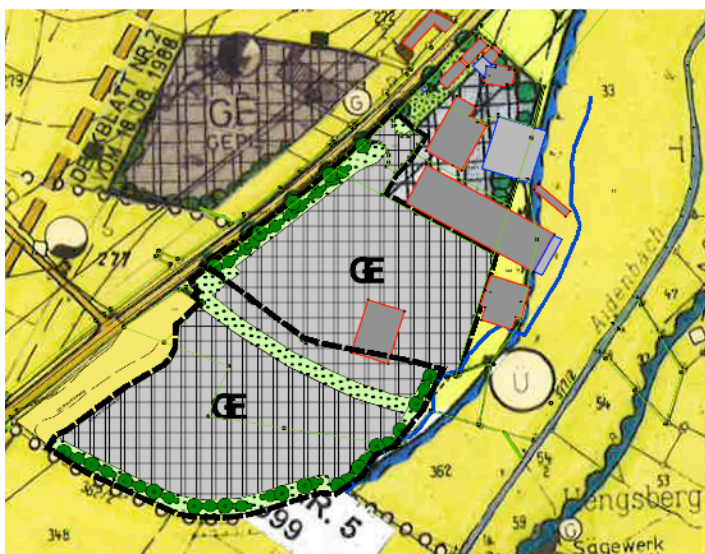
### 3.3. Bestehender Flächennutzungsplan; Bestand und Planung

Flächennutzungsplan vor der 15. Änderung - Grundlage Deckblatt Nr. 5



Wie der Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zeigt, handelt es sich bei dem Vorhabenbereich durchgehend als Gewerbebebietsflächen n. §8 BauNVO sowie auch landwirtschaftliche Flächen im Ansatz der Erweiterung. Die Erweiterung wird ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt.

Flächennutzungsplan nach der 15. Änderung



Wie die Darstellung nach Änderung zeigt, wird das bestehende Gewerbegebiet ausgeweitet.

### **3.4. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen**

Es ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden der im Nachverdichtungsbereich mit einem Deckblatt geändert wird. Die Erweiterung wird mit einem getrennten neuen Bebauungsplan parallel mit aufgestellt.

### **3.5. 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.

## **4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET**

### **4.1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung umfasst eine Fläche von 2,818 ha., auf der Gemarkung Eggllham; Fl.Nr.Tlfl. 33, 330, 333, 334, 341, Gemeinde Eggllham.

### **4.2. Lage im Gemeindegebiet**

Das Vorhaben liegt südlich des Hauptortes Eggllham am bestehenden Gewerbegebiet Obereggllham.

### **4.3. Beschaffenheit**

Die Fläche ist geneigt und fällt Richtung Osten zum Aldersbach ab. Die Erschließung des Gewerbegebietes liegt anliegend westlich. Die Fläche ist von Süd nach Nord geneigt.

## **5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **5.1. Art der Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

### **5.3. Bauweise**

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze gem. §23 Abs. 2 BauNVO im parallel aufgestellten Bebauungsplan bestimmt. Außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig.

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

### **6.1. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist durch die Staatsstraße 2109 - Pfarrkirchener Straße bereits gesichert. Zum Anschluss der neuen Grundstücke sind lediglich die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen notwendig. Für die weitere Erschließung des Gewerbegebietes wird auf der Fl.Nr.Tfl. 330 anliegend an die neue Ortsumfahrung (s. Darstellung Ränder im Bebauungsplan) eine neue Zufahrt integriert. Dies wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Pfarrkirchen bereits abgestimmt.

### **6.2. Abwasserentsorgung**

Eine Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld gesichert.

### **6.3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort auf den Grünflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung von Niederschlagswasser sind erforderlich da ein bestehendes RW-Rückhaltebecken im Verfahren des Bebauungsplanes ertüchtigt wird.

### **6.4. Wasserversorgung**

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich.

### **6.5. Brandschutz**

Durch die anliegenden Gewerbegebietsflächen ist ein abwehrender Brandschutz möglich. Zur Genehmigung des Vorhabens sind Aussagen zum Brandschutz und zu den Rettungswegen zu treffen.

### **6.6. Telekommunikation**

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

## **BEGRÜNDUNG GEMEINDE EGGLHAM**

„GE Obereggldham II“

### **7. ZUSAMMENFASSUNG**

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,818 ha. , welche momentan z.T. als Gewerbeflächen und Lagerflächen genutzt werden. Flächen auf denen das Gewerbegebiet erweitert wird, werden landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Um aber die Erweiterung eines heimischen Gewerbebetriebes zu sichern, und die Möglichkeit der Nachverdichtung und Baulückennutzung zu schaffen, wird der vorliegende Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 15 geändert und parallel ein Bebauungsplan, sowie ein Bebauungsplan-Deckblatt für den Ortsbereich Obereggldham aufgestellt.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert.

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.

#### **Erstellt:**

Eichendorf, 30.04.2026



#### **Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de