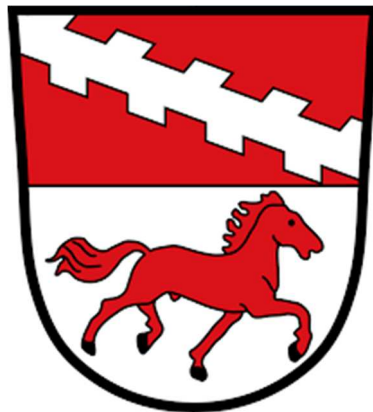


Entwurf vom 24.06.2020
zum

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

GE Hofreuther Straße

in 84385 Egglham



Gemeinde Egglham

Landkreis Rottal-Inn

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt: Egglham, 11.09.2019

Ergänzt: Egglham, 11.12.2019

Geändert: Egglham, 24.06.2020



Ingenieurbüro Straubinger

für allg. Bauwesen
Urbanstraße 7
94501 Aldersbach

I Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen und Hinweise

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.3 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauWO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sowohl sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringerer Werte ergeben, gelten folgende Werte:
- 2.1 Geschossflächenzahl **GFZ 1,6** gem. §17 BauWO
- 2.5 Grundflächenzahl **GRZ 0,8** gem. § 17 BauWO

- BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauWO)
 - 3.5 Baugrenze

- VERKEHRSPFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 private Straßenverkehrsfläche

- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 9.1 private Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - Laubbaum 1.- 3. Ordnung - zu pflanzen
 - Laubhecke - zu pflanzen

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.2 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Hochwassergefährlichen Abflusereignis HQ 100
- Hochwassergefährlichen Abflusereignis HQ Extrem

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

- Ausgleichsflächen gem. § 1 a BauGB
- Mulden zur Aufwertung der Ausgleichsflächen

15 SONSTIGE PFLANZZEICHEN

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
 - Flurnummern
 - vorgesehene Grundstücksgrenzen
 - Parzellenummerierung
 - Teilflächennummerierung Lärmkontingent
- TF 1 bestehende Wohngebäude, bestehende Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Räume (Nebengebäude) eingemessen

II Textliche Festsetzungen und Hinweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauWO

Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe werden für das gesamte Baugbiet nicht zugelassen, zulässig Wohnnutzung entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauWO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl 0,8

GFZ Geschossflächenzahl 1,6

Zahl der Vollgeschosse II

BAUWEISE

offen O

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GE

Bauartp.

Zulässige Vollgeschosse II

Zulässige Wandhöhe: max. 10,00 m

Die Wandhöhe bemisst sich vom Ufergelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dachform: Satteldach, Frischrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Hauses, Walmdach, Pultdach, Flachdach (bekest oder extensiv begrünt).

Dachneigung: Satteldach: 7° - 20°

Walmdach: 15° - 30°

Pultdach: 7° - 17°

Flachdach

EINFRIEDUNG

Höhe der Einfriedungen: max. 2,00 m über Straßen- bzw. Ufergeländehöhe. Alle Zäune entlang der Hofreuther Straße max. 0,80 m.
Eine sichere Ein- und Ausfahrt in die öffentliche Gemeindefahrstraße ist bei der Umzäunung zu beachten. Es darf keine Sichtbehinderung entstehen.

SCHALLSCHUTZ

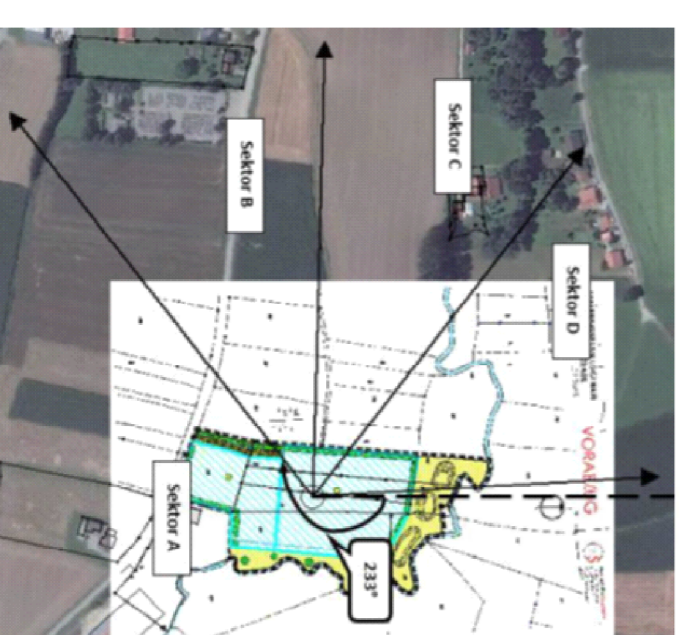
Zulässig sind Vorhaben, (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingenten (EK) nach DIN 45691 (weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h)) überschreiten.

Teilfläche	Zulässige Emissionskontingente L_{eq} (dB A)/h ²							
	Sektor A		Sektor B		Sektor C		Sektor D	
TF 1	65	50	68	53	65	62	45	
TF 2	69	54	69	56	69	54	50	

Dabei gilt:

Sektor	Anfang	Ende
A	353°	233°
B	233°	713°
C	713°	308°
D	308°	353°

Bezugspunkt Richtungssektoren:
x: 800262,00 y: 5383154,18 (UTM-Koordinaten)



Im Übrigen verweisen wir auf den beigefügten Schalltechnischen Bericht Nr. ST910077 der Geoplan GmbH vom 18.11.2019.

Verhaltensvermerk:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigt

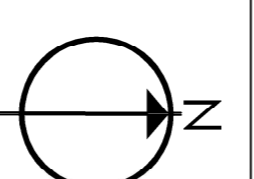
..... der
(Gemeinde Egglham)
.....
(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... der
(Gemeinde Egglham)
.....
(Siegel)

BEBAUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN GE HOFREUTHER STRASSE

Gemeinde Egglham
Landkreis Rottal-Imn
Reg. Bezirk Niederbayern



Übersichtslageplan M 1:10.000

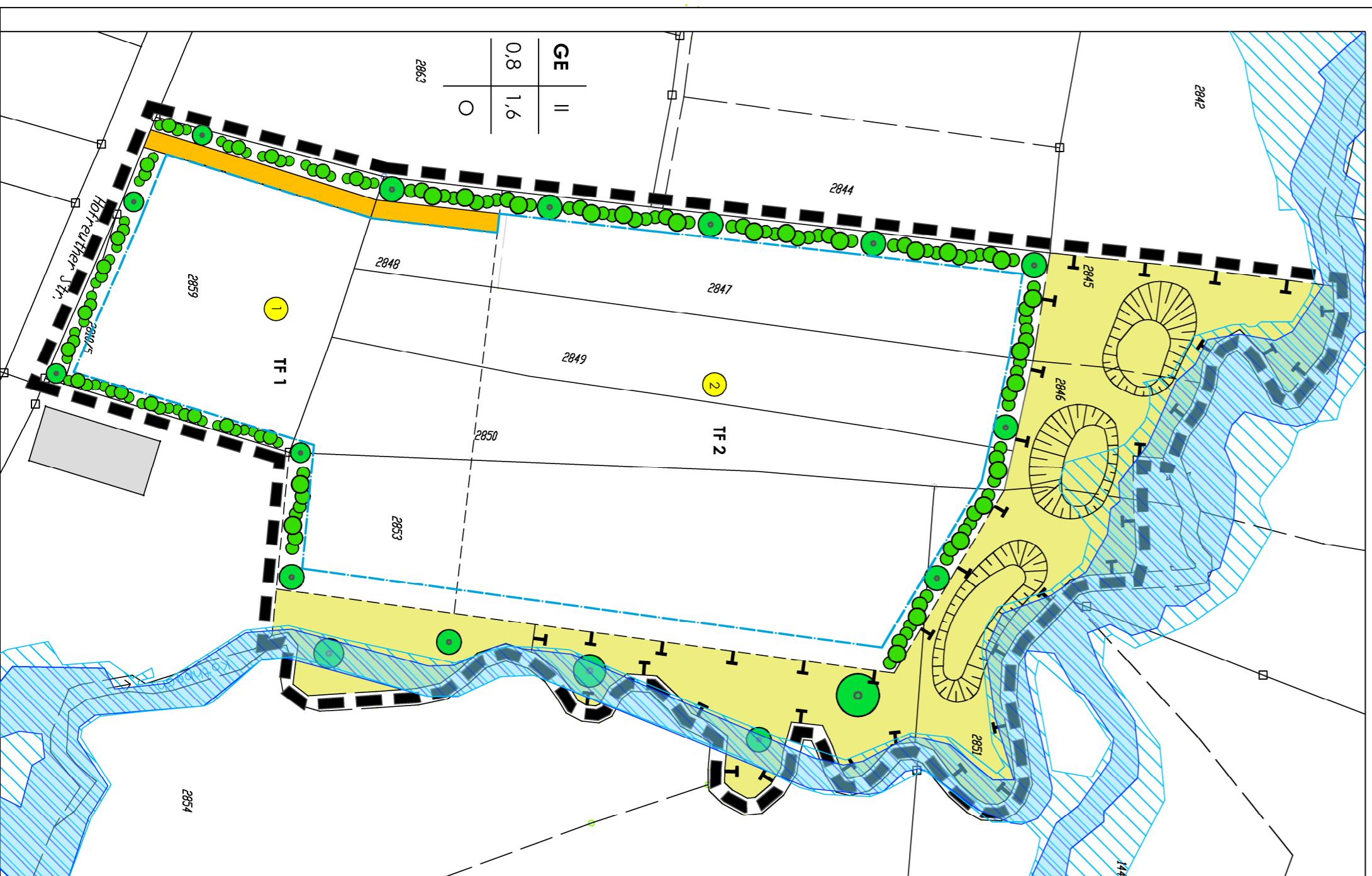
ENTWURF vom 24.06.2020

aufgestellt: Egglham, 11.09.2019
ergänzt: Egglham, 11.12.2019
beändert: Egglham, 24.06.2020



Ingenieurbüro Ströbinger
für alle Bauverfahren
Unterstraße 7
94501 Adersbach

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Inhaltsverzeichnis

Seite 1	Bebauungs- und Grünordnungsplan
Seite 2	Inhaltsverzeichnis
Seite 3-7	Begründung
Seite 8-18	Umweltbericht
Anlage	Schalltechnischer Bericht Nr. S1910077 vom 18.11.2019 GeoPlan GmbH, Osterhofen

Begründung

Bebauungs- und Grünordnungsplan

GE Hofreuther Straße

Gemeinde Eggldham

1.0 Anlass der Aufstellung und öffentliches Interesse

Um vor allem den heimischen Gewerbebetrieben die weitere wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde Eggldham, aus Kapazitätsgründen, ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen. Eine konkrete Anfrage liegt der Gemeinde bereits vor.

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.0 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde und überörtliche Planung

Die vorgesehene Baugebietsausweisung setzt die im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklung um. Es wird das Gewerbegebiet an geeigneter Stelle ausgewiesen, mit dem Ziel, neue regionale Arbeitsplätze zu schaffen bzw. die heimische Wirtschaft zu stärken um vorhandene Arbeitsplätze zu sichern.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan liegen folgende Grundstücke im geplanten Geltungsbereich:

Flur-Nr. 2810/5, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2853, 2859 Gemarkung Eggldham

Räumlicher Geltungsbereich des GE: ca. 21.570 m²

Das geplante Baugebiet liegt ca. 850 m östlich vom Ortskern Eggldham an der Hofreuther Straße und wurde größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Gelände ist im Wesentlichen ebenflächlich und fällt nach Norden geringfügig leicht ab (ca. 357,00 bis 360,00 m ü. NN).

Im Westen grenzt das Gebiet an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, südöstlich an den gemeindlichen Bauhof.

Nördlich und östlich angrenzend steht eine ca. 5.570 m² große, gemeindeeigene Fläche am Kothbach für den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich zur Verfügung.

Die Grenzen des Geltungsbereiches verlaufen im Süden entlang der Hofreuther Straße, im Osten und Norden entlang des Kothbaches und im Westen entlang intensiv landwirtschaftlich genutzter Felder.

In nordwestlicher Richtung des Planungsgebietes liegt in ca. 350 m Entfernung ein im Sinne der TA Lärm, schutzbedürftiges Wohnbaugebiet. Südlich des geplanten GE liegt in ca. 60 m Entfernung eine Bebauung im Außenbereich. Im Übrigen ist das Planungsgebiet nach Norden und Osten durch den geschlossenen Ufergehölzsaum gegen die offene Landschaft abgegrenzt.

Andere überregionale oder regionale Planungen, die Einfluss auf den Bebauungsplan hätten, liegen nicht vor bzw. sind derzeit nicht bekannt.

3.0 Maß der Baulichen Nutzung

Um sowohl eine städtebaulich vertretbare als auch eine für die Bauwerber wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, wurde das Maß der baulichen Nutzung und Bauweise den Möglichkeiten der BauNVO angepasst.

Die Baudichte wird auf die für 2 Vollgeschosse zulässigen Werte wie folgt festgelegt:

Als Wandhöhe wird an der Traufseite max. 7,00 m festgelegt. Für Gebäude mit Pultdächern gilt eine Höhe von max. 8,00 m an der hohen Seite. Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Für diesen Bereich gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6.

4.0 Grünordnung

4.1 Bestand

Der Planungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker) bzw. ist in Teilbereichen eine Brachfläche. Im Osten und Norden wird das geplante GE vom Kothbach begrenzt.

4.2 Planungsziele

- Schaffen der notwendigen Voraussetzungen zur geordneten Entwicklung von heimischen Gewerbetrieben
- Stabilisierung des Wasserhaushaltes durch Minimierung der Flächenversiegelung und Versickerung / Rückhaltung / Nutzung von anfallendem Oberflächenwasser

4.3 Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Wasserhaushalt

Durch die Festsetzungen bzw. Empfehlungen zur Oberflächenwasserbehandlung wird eine dezentrale Rückhaltung / Versickerung bzw. Nutzung des Regenwassers gesichert.

4.3.2 Sonstiges

Zur Erhaltung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes dürfen nur bodenständige und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Der natürliche Geländeverlauf soll soweit als möglich erhalten bleiben, und nicht durch unnötige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen beeinträchtigt werden.

5.0 Erschließung

5.1 Überörtliche Linien

Das Planungsgebiet wird über die gut ausgebaute Gemeindeverbindungsstraße nach Hofreuth an das überörtliche Verkehrsnetz -Staatstraße 2109- angebunden.

5.2 Örtliche Erschließung

5.2.1 Straßen

Das Baugebiet wird über eine private Erschließungsstraße erschlossen und ermöglicht somit die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksfläche. Eine Wendeanlage ist nicht vorgesehen, da die jeweiligen Grundstücksflächen über ausreichende Verkehrsflächen verfügen. Die Erschließungsstraße soll nicht länger als 70,00 m betragen. Die Ausbaubreite ist mit 6,00 m für den Schwerlastverkehr vorgesehen.

Die Anbindung erfolgt unmittelbar von die Hofreuther Straße.

5.2.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Gemeinde Egglham ist Mitglied beim Zweckverband Wasserversorgung Rottal. Die bestehende Wasserversorgungsleitung DN 50 vom Friedhof bis zum Anwesen Plecher ist auf eine Länge von ca. 300 m durch eine Leitung DN 100 auszutauschen. Damit kann eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung sichergestellt werden.

Zur Wasserversorgung sind im Planbereich Wasserleitungen aus PE bis NW 100 vorgesehen. Außerdem wird das Sammeln von Regenwasser aus Dachflächen zur Brauchwasserverwendung bevorzugt.

Löschwasserhydranten werden in Abstimmung mit der örtlichen FFW Egglham angeordnet. Es sind hierbei die DVGW-Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331 – Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten zu beachten.

Außerdem steht im Brandfall zusätzlich der Kothbach als Löschwasserquelle zur Verfügung.

5.2.3 Abwasserentsorgung

5.2.3.1 Schmutzwasser

Für das gegenständliche Baugebiet ist eine, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende, Abwasserentsorgung vorgesehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Dabei wird das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet über neu zu verlegende Kanalleitungen dem bereits vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal in der Hofreuther Straße zugeführt. Durch diesen Hauptsammler wird das Baugebiet am Klärwerk Egglham angeschlossen.

Sowohl der Hauptsammler mit Weiterführung an das Klärwerk wie auch das Klärwerk haben ausreichend Kapazitäten frei.

5.2.3.2 Regenwasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die Anordnungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. Oberflächenwasser (TRENOG) sowie der DWA-Merkblätter M 153, A 117 und A 138 sind dabei zu beachten.

Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässernutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

5.2.4 Energieversorgung

Elektrische Energie wird über die Energieversorgung Bayernwerk zur Verfügung gestellt.

Im Sinne einer energie- und klimabewussten Planung ist konsequente Ausnutzung passiver Sonnenenergie (z. B. Wintergärten, Gebäudezeilen in ost-westl. Ausrichtung) zu empfehlen.

5.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

5.2.6 Überschwemmungsgebiet Kothbach

Nach Auskunft des WWA Deggendorf sind im Bereich des Planungsgebietes keine Überschwemmungsflächen dokumentiert bzw. festgelegt. Auch dem Informationssystem "Überschwemmungsgefährdete Gebiete Bayerns" des Landesamtes für Umweltschutz sind keine entsprechenden Angaben zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird mit ausreichend großem Abstand zum Kothbach geführt.

6.0 **Freilegung und Bodenordnung**

6.1 Freilegung

Sämtliche benötigte Grundstücke befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ettlham.

6.2 Bodenordnung

Eine Bodenerneuerungsmaßnahme nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7.0 **Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen**

In Abstimmung mit den künftigen Bauwerbern werden die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstellt. Soweit Erschließungsstraßen benötigt werden, werden auch diese rechtzeitig errichtet.

8.0 **Inkrafttreten**

Mit der Wirksamkeit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Umweltbericht

Bebauungs- und Grünordnungsplan

GE Hofreuther Straße

Gemeinde Ettlham

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Ettlham beabsichtigt zur Fortentwicklung vor allem der heimischen Gewerbebetriebe ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen. Dazu wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Hofreuther Straße" aufgestellt.

Inhalt ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes § 8 BauNVO. Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Gewerbegebiet vorgesehen.

Das künftige Baugebiet wurde überwiegend als Ackerland genutzt. Einige Teilflächen liegen derzeit brach.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

Die detaillierten Festlegungen können aus der Städtebaulichen Begründung sowie den Planlichen wie Textlichen Festsetzungen entnommen werden.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz, Abfall- und Wasserrecht wurden die Ziele nachfolgender Fachgesetze und -pläne berücksichtigt:

1.2.1 Immissionsschutzgesetzgebung

Neben der Immissionsschutzgesetzgebung sind die dazugehörigen Verordnungen zu berücksichtigen. Beim geplanten Gewerbegebiet sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" relevant. Diesbezüglich wurde das im Anhang beiliegende Schallschutzgutachten der GeoPlan GmbH, Osterhofen vom 18.11.2019 bereits in die Planung eingearbeitet.

Einschränkungen aus der Regionalplanung liegen nicht vor. Die Darstellung des Flächennutzungsplans stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

1.2.2 Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist mit dem Schutzgut Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Reduzierung der Versiegelung von Boden, -„Flächensparen“ - ist ausdrückliches Ziel der bayerischen Staatsregierung. Außerdem sollen gemäß § 1a (2) BauGB landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Dem Ziel zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann nur teilweise Rechnung getragen werden. Eine Neuausweisung von Gewerbeflächen wird aufgrund der Nachfrage und dem Ziel den Ort zu stärken, notwendig, da keine derartigen freien Flächen in rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplänen zur Verfügung stehen. Eine Neubeausspruchung von landwirtschaftlich genutztem Boden kann jedoch nicht vermieden werden.

1.2.3 Klimaschutz § 1a (5) BauGB /Landesentwicklungsprogramm 2013

Nach § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Bauleitplanung kommt damit einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach. Die Planung berücksichtigt die Vorgaben wie folgt:

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zu möglichen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, gehören eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere die Vermeidung von klimaschädlichem CO₂ aus der Verbrennung, aus Heizung und Verkehr.

Die Ausrichtung der Gebäude erlaubt die Möglichkeit, Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zu installieren.

1.2.4 Artenschutzrecht § 44 (1) BNatSchG

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Ackerfläche Lebensraum von Feldvögeln darstellt. Besondere Lebensräume europäisch nach Anhang IV der FFH-RL geschützter Tierarten sind nicht vorhanden.

1.2.5 Arten- und Biotopschutz

Im Norden und Osten verläuft entlang des Kothbaches ein amtl. kartiertes Biotop Nr. 7444-0121. Durch einen ausreichenden Abstand zum geplanten Gewerbegebiet wird es allerdings nicht beeinträchtigt. Das vorhandene Biotop bleibt in seiner Art und Funktion erhalten.

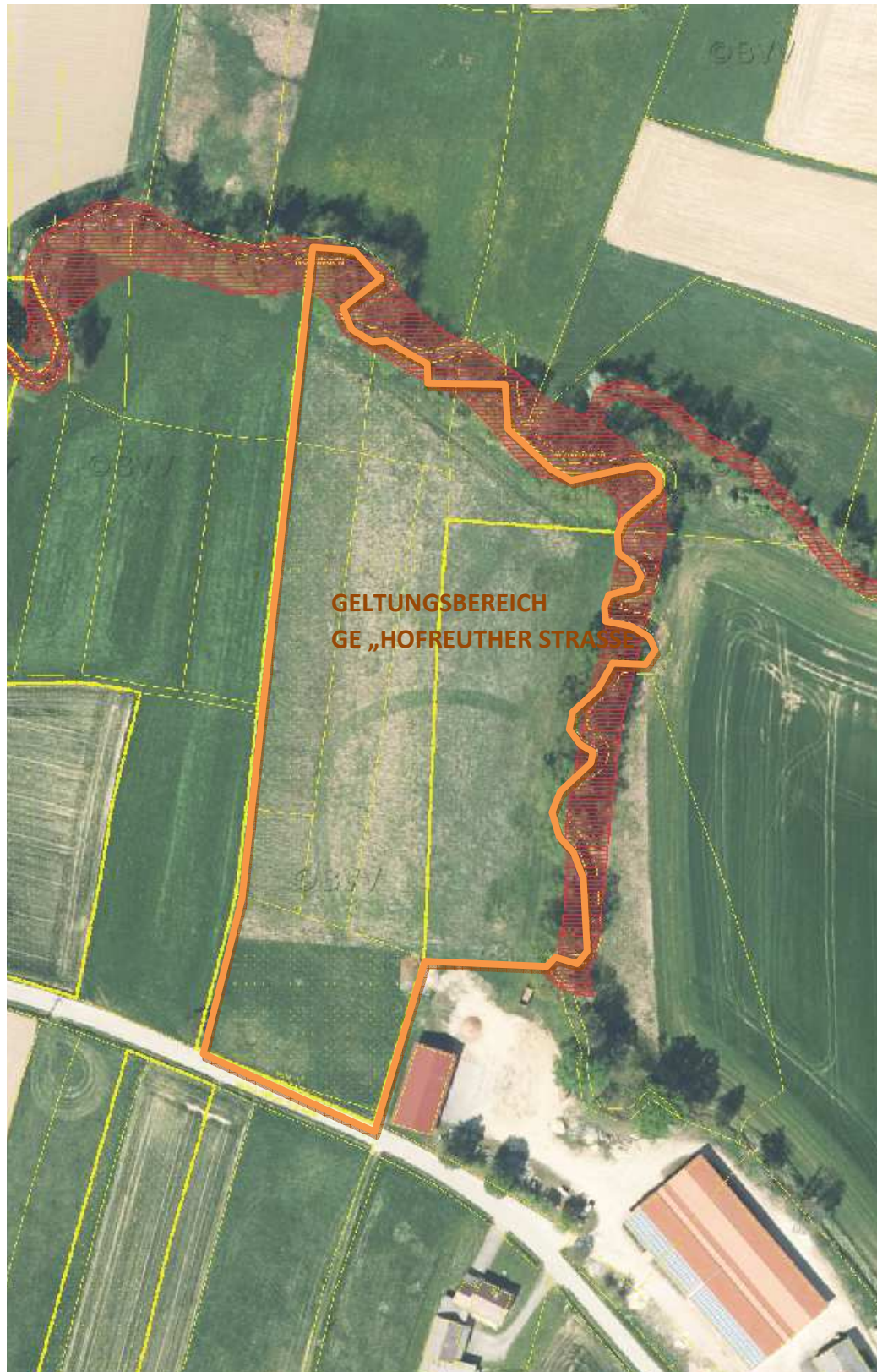


Abb. 1: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FIN-Web)

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

2.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Das Gebiet dient nicht der Naherholung. Auf Grund des hohen Lärmpegels der Staatsstraße führt der zusätzliche Verkehr zum Gewerbegebiet bei den Anliegern der Gemeindeverbindungsstraße zu kaum höheren Immissionen. Durch den großen Abstand zu schutzbedürftiger Nutzung bzw. durch die Gliederung des Gewerbegebietes führt auch der Gewerbelärm nur zu verträglichen Erhöhungen der Schallimmissionen.

Während der Baumaßnahme ist durch den Betrieb der Baumaschinen, dem Transport von Boden- und Baumaterial mit vorübergehenden Lärmbelastungen für Bewohner entlang des Hofreuther Straße sowie der angrenzenden Bebauung zu erwarten. Hierbei kann je nach Windrichtung eine gewisse Belastung mit Luftschadstoffen aus Abgasen oder Staub auftreten. Aufgrund der wohl zeitlich versetzten und vorübergehenden Bebauung werden die Belastungen gering ausfallen.

An betriebsbedingten Abgasemissionen sind die üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung zu erwarten, die zu keiner belasteten lufthygienischen Situation führen werden. Es können beim Hausbau energiesparende Bauweisen sowie Solar- und Photovoltaiktechnik vorrangig eingesetzt werden (siehe textliche Hinweise). Bei Einsatz erneuerbarer Energien wie Solarenergie für Warmwasser, ggfs. auch Erdwärme u. ä. ist mit einer deutlich geringeren Abgasbelastung gegenüber Siedlungen älterer Bauweise zu rechnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Pflanzen

Der Geltungsbereich umfasst reines Ackerland, für das keine besonderen Artnachweise von Pflanzen vorliegen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, weist die Gesamtfläche nur eine sehr geringe Bedeutung für die Pflanzen auf.

Am Kothbach entlang verläuft ein kartiertes Biotop, das in ausreichendem Abstand zum geplanten Gewerbegebiet liegt und somit nicht beeinträchtigt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind von geringer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich umfasst reines Ackerland, für das keine besondere Artnachweise von Tieren vorliegen.

In der bayerischen Artenschutzkartierung sind keine Nachweise von heimischen Tierarten verzeichnet.

Konventionell bewirtschaftete Ackerflächen stellen üblicherweise einen Lebensraum geringer Bedeutung für heimische Tierarten dar. Feldvögel wurden nicht beobachtet.

Erhebliche Auswirkungen auf den Erhaltungszustand ev. betroffener Vogelarten werden nicht erwartet, da bedingt durch das intensiv genutzte Umfeld nur häufige und nicht gefährdete Arten erwartet werden. Sie können in die umliegenden Gehölze ausweichen.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die Pflanzen- und Tierwelt nicht zu befürchten.

Am Kothbach entlang verläuft ein kartiertes Biotop, das in ausreichendem Abstand zum geplanten Gewerbegebiet liegt und somit nicht beeinträchtigt wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind von geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Die örtliche Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Das Niederschlagswasser wird nicht weiträumig abgeleitet, sondern unmittelbar vor Ort dem Kothbach zugeführt. Durch die bisherige landwirtschaftliche Bewirtschaftung bis zum Rand der Kothbaches kommt es zum Eintrag von Spritz- und Düngemittel.

Baubedingt ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, da Oberflächengewässer und Quellbereiche nicht vorhanden sind und direkt verschmutzt werden könnten.

Infolge der Versiegelung auf den Bauparzellen kommt es anlagebedingt zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Planungsbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Die Kanalisation wird entsprechen ausgebaut.

Bau- und betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Hinweise zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser sind im Bebauungsplan enthalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von geringer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Boden

Es handelt sich um einen schweren, gering wasserdurchlässigen, bindigen Boden. Die Fläche wird als intensiv bewirtschaftetes Ackerland genutzt. Laut Gewässerentwicklungsplan kommt es von der Ackerfläche zu Erosion in den Kothbach. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und Zufahrten (GRZ = 0,8) werden Flächen versiegelt. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert.

Im Gebiet sind überwiegend Braunerden aus schluffigen Material der Süßbrackwassermolasse zu finden. Das Gebiet ist gemäß dem Internet-Kartendienst des bayerischen Landesamtes für Umwelt örtlich mit einer Lösslehmdecke versehen.

Der landwirtschaftlich genutzte Boden ist durch Düngung und Befahren überprägt und ist aufgrund des Stoffeintrags als wenig naturbelassen einzustufen.

Da hier in den Baubereichen der offene belebte Oberboden abgeschoben wird, gehen auf der Fläche die vielfältigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) im Landschaftshaushalt der Fläche verloren. Die Festsetzung zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (vor Baubeginn Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) erhält zumindest den Boden an sich.

Die bau- und anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von mittlerer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

Als Frischlufttransportbahn spielt das relativ flache und waldlose Kothbachtal nur eine geringe Rolle. Die Versiegelung von natürlichen Flächen führt zur Reduktion, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu einer Erhöhung von Kaltluftentstehungsgebieten.

Insgesamt führt es zu keinem spürbaren Einfluss aus das Ortsklima.

2.7 Schutzgut Landschaft

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und durch den vorhandenen und bewahrten Baumbestand entlang des Kothbaches ist das Planungsgebiet wenig einsehbar und in die Umgebung landschaftlich gut eingebunden.

Bei dem zu bebauenden Gelände handelt es sich um einen durch Ackernutzung geprägten nach Norden hin abfallendes Gelände.

Wie bereits unter Punkt 1.2.5 hingewiesen, verläuft im Norden und Osten entlang des Kothbaches das amtl. kartierte Biotop Nr. 7444-0121. Durch einen ausreichenden Abstand zum geplanten Gewerbegebiet wird es allerdings nicht berührt.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind aller Voraussicht nach im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

2.9 Wechselwirkungen

Es bestehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

3. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Ohne Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes können sich vorhandenen Betriebe nicht weiterentwickeln und neue Betriebe nicht angesiedelt werden.

Die Fläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. In den Kothbach würden weiterhin Erosionen erfolgen sowie Spritz- und Düngemittel eingetragen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf verschiedene Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches

4.1.1 Schutzgut Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen

Durch die hohe zulässige GRZ können den Betrieben kompakt die notwendigen Flächen zur Ansiedlung bereitgestellt werden. Dadurch kann die Ausdehnung des Gewerbegebietes verringert werden. Es verbleibt ein großer Abstand zum Kothbach. Diese Fläche wird dann komplett aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen, so dass künftig weder Erosion noch der Eintrag von Spritz- und Düngemittel in diesem Abschnitt des Kothbaches erfolgen. Neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen kann sich entwickeln.

Die Trennkanalisation belässt das Niederschlagswasser vor Ort.

4.1.2 Schutzgut Mensch und Landschaft

Durch die Ausweisung eines gegliederten Gewerbegebietes östlich Ortskerns und in ausreichender Entfernung von schutzbedürftiger Bebauung wurde das Störpotential minimiert. Die Ausweisung direkt an einer vorhandenen Straße minimiert den Erschließungsaufwand und damit den Landschafts- und Bodenverbrauch.

Zusammenfassung der Ergebnisse:
--

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima/Luft	keine	keine	keine	keine
Boden	mittel	mittel	keine	mittel
Grundwasser	gering	keine	keine	keine
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur-u. Sachgüter	keine	keine	keine	keine

4.2 Ausgleich

Seit dem 01.01.2001 muss in Bayern die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen angewendet werden. Die Bewertung von Bestand und Eingriffsumfang sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage, Januar 2003).

Die vorgenommene Einteilung in ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgte durch gemeinsame Betrachtung der wesentlichen betroffenen Schutzgüter nach dem Leitfaden.

Der Eingriff ist aufgrund der Gewerbegebietsausweisung "Hofreuther Straße" nach dem Leitfaden als Typ A "Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad" zu bewerten.

Außerdem ist bei der Festlegung des Kompensationsfaktors die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild festzustellen. Das geplante Gebiet fällt unter Kategorie I, da es sich um eine Ackerfläche handelt.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche für die einzelnen geplanten Grundstücke und für die öffentliche Erschließung:

Ackerfläche => Gebiet geringer Bedeutung => Kategorie I

hoher Versiegelungsgrad und hohe Eingriffsschwere (GRZ > 0,35) => Typ B
=> Kompensationsfaktor 0,3 - 0,6

Aufgrund der eingriffsminimierenden Maßnahmen wurde der Ausgleichsfaktor 0,3 gewählt.

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Grundstücksgröße Teilfläche 1	5.315 m ²	x 0,3	=	1.595 m ²
Grundstücksgröße Teilfläche 2	9.900 m ²	x 0,3	=	2.970 m ²
Straße	785 m ²	x 0,3	=	235 m ²
<hr/>				
Ausgleichspflichtige Fläche	16.000 m ²			4.800 m ²
Ausgleichsbedarf:	4.800 m ²			

Ort des Ausgleichs und Art der Aufwertung

Die Ausgleichsfläche wird auf den Flurnr. 2845, 2846, 2851, Teilfläche 2850 festgesetzt. Es handelt sich hierbei um gemeindeeigene intensiv landwirtschaftlich genutzt Flächen von ca. 5.570 m² angrenzend an das geplante Gebiet. Die Flächen liegen am Kothbach. Bei den Ausgleichsflächen wird effizient im Sinne eines möglichst geringen Verbrauchs von wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgegangen. Eine deutliche Aufwertung der Ausgleichsfläche erfolgt durch den Aushub und Abtransport unterschiedlicher Geländemulden mit einer Tiefe von bis 1,20 m und einer Gesamtfläche von ca. 1.000 m², mit sowohl Steil- als auch Flachufern. Dadurch sollen Initialstadien für Feuchtwiesen entstehen, mit dem Entwicklungsziel einer Biotopstruktur für Amphibien, Insekten und Pflanzen. Außerdem wird die Wasserrückhaltung und Versickerung gefördert. Die genaue Ausführung der Maßnahme ist vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

5 Bilanzierung

Der Ermittlung von Eingriff und etwaiger Kompensationsfläche wird der „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT-FRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt.

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach den Listen 2 und 3 des o.g. Leitfadens in den textlichen Festsetzungen unter der Überschrift: Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft enthalten.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Entwicklung Egglhams sind derzeit nicht vorhanden. Siehe dazu auch die städtebauliche Begrünung.

Wesentlich andere Lösungen als die nun vorliegende Planung wurden nicht entwickelt.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollten auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Es wird vorgeschlagen, die Entwicklung der geplanten Geländemulden als Feuchtwiesen zur Erzielung einer Biotopstruktur zu überwachen, um unvorhersehbaren Entwicklungen, z.B. der Ansiedlung von Neophyten oder sonstigen Arten mit starker Konkurrenzskraft begegnen zu können.

Außerdem ist der Anwuchserfolg der Gehölze zur Eingrünung entlang der Westgrenze in den privaten Grünflächen zu überwachen und ggfs. auftretende Ausfälle zu ersetzen.

8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE "Hofreuther Straße" für die Gemeinde Eggldham ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO überwiegend auf landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ziel ist es, der weiterhin starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Eggldham nachzukommen.

Dazu wurde ein Bereich ausgewählt, der bereits im Flächennutzungsplan als GE ausgewiesen ist.

Dank der Lage und der Gliederung des Plangebietes wurde das Störpotential hinsichtlich der Lärmimmission minimiert. Außerdem ermöglicht der Standort einen minimalen Aufwand zur Erschließung. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch die Herausnahme von Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird der Gewässerschutz verbessert und neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Der Flächenumfang und der Bedarf an Grund und Boden des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca. 2,50 ha.

In Bezug auf den **Menschen** werden die während der Baumaßnahme auftretenden Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer als nicht erheblich eingestuft. An betriebsbedingten Emissionen sind die in Gewerbegebieten üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung und aus dem täglichen Verkehr zu erwarten. In Bezug auf die **Naherholung** sind keine Änderungen zu erwarten.

Bezüglich der **Pflanzen- und Tierwelt** sind überwiegend konventionell bewirtschaftete Ackerflächen ohne Lebensraumfunktion für heimische Arten betroffen. Das vorhandene Biotop bleibt in seiner Art und Funktion erhalten.

Mäßige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Mikroklima** durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer geringfügigen Erwärmung der Flächen ergeben. Es werden Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen der Versiegelung getroffen.

Visuelle Veränderungen des bisherigen **Landschafts- und Ortsbildes** werden sich im geplanten Gewerbegebiet durch die Gebäude selbst und notwendige Befestigungen ergeben. Durch die Festsetzung zur Pflanzung von zusätzlichen Bäumen, von Hecken an den Baugebietsgrenzen und die Bewahrung des Baumbestandes entlang des Kothbaches können erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden, da das Planungsgebiet wenig einsehbar und in die Umgebung landschaftlich gut eingebunden ist.

Bodendenkmäler und andere **Kulturgüter** sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen