

## **GEMEINDE EGGLHAM**

### **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

### **WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET n. §4 BauNVO „SONNENWEG“**

Fl.Nr. 1634, 1634/5, 1634/8 1635/1, 1635/2, 1638, 2696/1;  
Fl.Nr.Tlfl. 1614/2, 1626, 1629, 1630, 1630/2, 1631, 1632/2, 1635, 2701/2;  
Gemarkung Egglham; Gemeinde Egglham

### **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

### **ENTWURFSFASSUNG**

Gefertigt: 30.10.2025

Geändert:

---

Bearbeitung:  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Achim Ruhland  
Joseph-von-Eichendorff Str. 37  
94428 Eichendorf  
Tel.: 0151 / 124 087 13

<b>GEMEINDE EGGLHAM</b>	<b>1</b>
<b>I. EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
<b>III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>5</b>
III.1.LEP Bayern 2022	5
III.2.Regionalplan Landshut Region 13	6
III.3.Bestehender Flächennutzungsplan	6
III.4.Weitere Planungsvorgaben	6
<b>IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>7</b>
IV.1.Geltungsbereich	7
IV.2.Lage im Gemeindegebiet	7
IV.3.Beschaffenheit	7
<b>V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
V.1.Bebauung und Festsetzungen	8
V.2.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	8
<b>VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</b>
VI.1.Verkehrerschließung	9
VI.2.Abwasserentsorgung	9
VI.3.Niederschlagswasserbeseitigung	9
VI.4.Wasserversorgung	9
VI.5.Abfallentsorgung	10
VI.6.Telekommunikation	10
<b>VII. UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
VII.1.Einleitung	11
VII.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. 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 „SONNENWEG“

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	23
VII.6. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring	23
VII.6.1. Standortwahl (FNP-Ebene)	23
VII.6.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	23
VII.6.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	24
<b>VIII. KLIMASCHUTZ</b>	<b>24</b>
<b>IX. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>24</b>

## I. EINLEITUNG

---

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

Das Verfahren wird im Regelverfahren n. §30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung) durchgeführt. Grundlage der Planung ist die im Parallelverfahren durchgeführte 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

## II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

---

Ziel des Bebauungsplanes ist es ein Allgemeines Wohngebiet „Sonnenweg“ zu entwickeln.

Die neu geschaffenen Bauparzellen liegen in Mitten bestehender bebauter Bereiche. Diese wurden entweder über Einzelbaugenehmigungen entwickelt, oder haben sich aus Hoflagen entwickelt. Momentan sind in diesem Ortsteil der Gemeinde keine Grundstücke mehr verfügbar.

Die betroffenen Grundstücke werden im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (18. 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, 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.

Es wird auf den Bedarfsnachweis an Gewerb-, Wohnbauflächen in Egglham; St. 01.07.2025 verwiesen.

Weiterhin werden nachfolgende Ziele und Grundsätze des LEP berücksichtigt:

„Punkt 3.1; 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ - Die weitere Entwicklung des Bereiches wurde über die bestehende Erschließung vorgenommen. Hier kann ohne größere bauliche Maßnahmen an die bestehenden Erschließungsstränge angeschlossen werden.

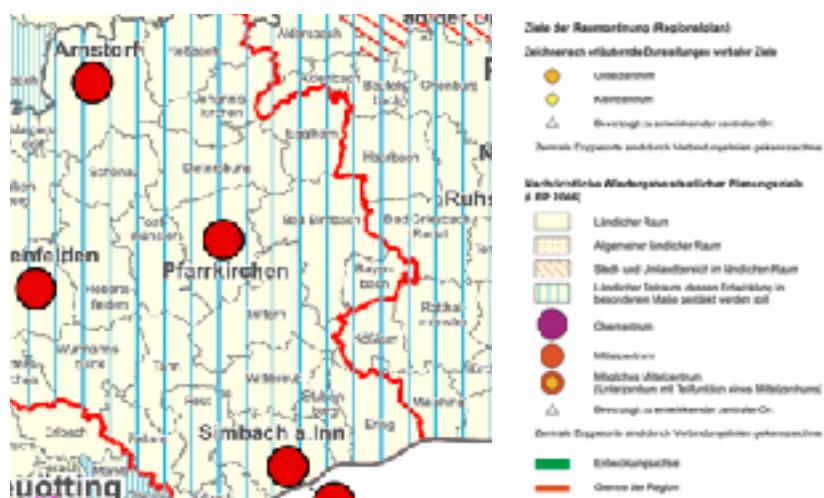
„Punkt 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.“ - Nutzung von Baulücken, Baulandreserven und Brachflächen zur Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten.

„Punkt 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine un gegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ - Eine bandartige Entwicklung wird durch die Nachverdichtung des bestehenden Umfeldes und auch durch die Schaffung von Bauland in Baulücken vermieden. Die geringfügige Entwicklung nach Norden wird durch großzügige Eingrünungen gegenüber der freien Landschaft und den Schutz bestehender ortsbildprägender Grünstrukturen vermieden.

### **III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN**

#### **III.1. LEP Bayern 2022**

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



Die Gemeinde Egglham (Kleinzentrum) liegt in der Nähe des Mittelzentrums Pfarrkirchen und ist somit auch als 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 18. 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 „Sonnenweg“ umfasst die Fl.Nr. 1634, 1634/5, 1634/8, 1635/1, 1635/2, 1638, 2696/1 und Fl.Nr.Tfl. 1614/2, 1626, 1629, 1630, 1630/2, 1631, 1632/2, 1635, 2701/2 der Gemarkung Egglham mit einer Fläche von 1.94 ha.

### IV.2.Lage im Gemeindegebiet

---

Das Vorhaben liegt im Hauptort Egglham direkt anliegend an den Sonnenweg nordwestlich des Ortskerns. Der Sonnenweg ist über die Friedenstraße und die Hauptstraße St2109 fußläufig an den Ortskern angebunden. Zum Zentrum sind es Luftlinie ca. 400m, somit ist auch die Nahversorgung ohne Auto möglich und es kann eine Stärkung der Wohnnutzung im Kernbereich der Ortschaft angeführt werden.

Nördlich des Sonnenwegs endet der Hauptort und im Anschluss, ca. 400m entfernt, liegt die gemeindliche Kläranlage.

Die Planungen der Umgehungsstraße, welche parallel laufen, werden von dem Vorhaben nicht berührt. Die geplante Trasse verläuft ggf. je nach Variantenausführung westlich des Plangebietes.

### IV.3.Beschaffenheit

---

Die Fläche ist von West nach Ost geneigt. Der Höhenunterschied liegt bei ca. 10,00m betreffend des Umgriffs der Vorhabensfläche. Die mit einbezogenen Bestandsgrundstücke sind weitgehend als Gartenflächen genutzt. Die neu geschaffenen Bauparzellen liegen meist auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung.

## **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 0,35 der Grundstücksfläche begrenzt. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,0.

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 in den gegebenen baulichen Bestand und im Übergang zur freien Landschaft zu integrieren. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche ist durch die neue Schaffung einer Ortsrandeingrünung zum Abschluss der Ortschaft Richtung Norden verträglich.

### **V.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung**

Momentan werden die mit einbezogenen Bestandsparzellen als Gartenflächen genutzt. Auf allen anderen Parzellen sind landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen oder Wiesen ersichtlich. Bereiche die schützenswert sind, wurden in der Planung als zu erhalten dargestellt. Die Lebensraumausstattung für die neuen Bereiche ist als gering zu werten. (s. Bestandsaufnahme Umweltbericht ff.)

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

---

### **VI.1.Verkehrserschließung**

Das neue Siedlungsgebiet „Sonnenweg“ ist durch die Ortsstraße Sonnenweg gut angeschlossen. Es muss im Zuge der neuen Erschließung keine neue Zufahrt errichtet werden. Es handelt sich um eine bestehende Straße an der die Parzellen angehängt werden sollen.

Für die bestehenden Feldzufahrten wurden Flächen mit Fahrrechten im Bebauungsplan eingetragen, somit steht der Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen nichts im Wege.

Das bestehende Straßenprofil ist mit einer Fahrbahnbreite im Mittel von 5,00m ausreichend dimensioniert um den zusätzlichen Verkehr abwickeln zu können.

Für alle neu geschaffenen Grundstückszufahrten wurden Festsetzungen getroffen, dass diese offenfugig gestaltet werden müssen.

### **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 der Bauparzellen 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.

### **VI.4.Wasserversorgung**

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

## **BEGRÜNDUNG**

### **GEMEINDE EGGLHAM**

WA „SONNENWEG“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



---

#### VI.5. Abfallentsorgung

---

Ausreichend dimensionierte Straßen- und Wendeanlagen wurden in der Planung berücksichtigt. Sollte im westlichen Bereich des WA (Parzelle 2) die Bebauung verdichtet, mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden, so ist von den Eigentümern und Mietern sicherzustellen, dass die Sammelbehälter am Abholtag eigenverantwortlich am Sonnenweg aufgestellt werden. Dies gilt auch für die genannten Parzellen 1 und 7, da diese am Ende der Ortsstraße (Sonnenweg) liegen.

---

#### 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 einschl. Prognose bei Durchführung**

---

#### VII.2.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplans der Gemeinde Egglham. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplans, 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

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE EGGLHAM**

WA „SONNENWEG“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



VII.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFGNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	<p><b>BESTAND</b></p> <p>Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000</p> <p>Nr. 12 - Tertiärhügelland Iller-Lechplatte und Donautal</p> <p>Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000</p> <p>Bodenkarte M. 1/200000            Boden Nr. 94 - Braunerden aus Lösslehm über lehmig-schluffiger Molasseverwitterung            Bodenkarte M. 1/25000            Im östlichen Bereich            Nr. 76 - Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)            Im westlichen Bereich            Nr. 8a - Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)</p> <p>Baugrund n. Umweltatlas Bayern</p> <p>L, bm - Bindige, fein bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen, sehr geringe bzw. Geringe Tragfähigkeit, wasserempfindlich, frostempfindlich, setzungsempfindlich z.T. besondere Gründungsmaßnahmen notwendig.</p>
	<b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>
	<p>Ziele :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt.</li> <li>• Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)</li> </ul>

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE EGGLHAM**

WA „SONNENWEG“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung</li> <li>• Festsetzung von Höhenfestpunkten für jedes Grundstück zur Sicherung der höhenangepassten Bauweise</li> <li>• Integration der internen Erschließungswege und Straßen entlang vorhandener Höhensituationen (parallel zur Bestandshöhe)</li> <li>• Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen freiwachsenden autochthonen Hecken innerhalb der Baufläche als Baugebietseingrünungsflächen und extensiv genutzte Wiesenflächen im Streuobstbereich.</li> <li>• 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.</li> </ul>
WASSER	<p>BESTAND</p> <p>Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;</p> <p>Die HQ100 Stände des Kothbaches wurden bei der Bestandsaufnahme gesichtet; Es liegen keine Informationen zu wasserrelevanten Bedingungen vor;</p>
	<p>ZIELE UND MAßNAHMEN</p> <p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>• Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser.</li> </ul> <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen oder als Gartenbereiche</li> <li>• Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht oder Einleitung in bestehende Systeme.</li> </ul>
LUFT / KLIMA	<p>BESTAND</p> <p>Jahresniederschlagssumme 776,4 mm (Prognostiziert v. 2021-2050) + 4,7% (b. Wahrscheinlich häufigeren Starkregenereignisse)</p> <p>Jahresmitteltemperatur 8,2°C; Prognostiziert v. 2021-2050 (+1,5°C)</p>
	<p>ZIELE UND MAßNAHMEN</p>

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE EGGLHAM**

WA „SONNENWEG“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFGNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert.</li> <li>• Schaffung von Ausgleichs- und Regenerations-, sowie Rückhalteflächen (naturnah gestaltete Bereiche mit Abflussverzögerung und Pufferung)</li> <li>• Schaffung von beschatteten Bereichen, auch auf öffentlichen Verkehrsflächen zur Reduzierung der Bodenaufheizung</li> </ul>
	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege</li> <li>• Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches</li> <li>• Festsetzung von straßenraumgliedernden und beschattenden Bäumen zur Reduzierung der Bodenaufheizung; kleinklimatische Wirkung</li> </ul>
ARTEN / LEBENS-RÄUME	<p>BESTAND</p> <p>Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen</p>
	<p>Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. HPNV Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich 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</p>
	<p>ZIELE UND MAßNAHMEN</p>
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Anlage einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke zur Baugebietseingrünung (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden.</li> <li>• Anlage von extensiven Obststreuwiesen als Baugebietseingrünung</li> <li>• Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissenstand nicht betroffen - da landwirtschaftlich intensiv genutzt</li> </ul>

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE EGGLHAM**

WA „SONNENWEG“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Baugebietseingrünung durch freiwachsende Hecken</li> <li>• Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger</li> <li>• 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</li> </ul>
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 Nachverdichtung und 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"> <li>• Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung</li> <li>• Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen</li> </ul>
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Eingrünung</li> <li>• Integration von freiwachsenden Hecken und Obststreuwiesen</li> </ul>
MENSCH	BESTAND
	<p>Erholungswirkung 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 Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN

**BEGRÜNDUNG  
GEMEINDE EGGLHAM**

WA „SONNENWEG“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFGNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit</li> <li>• Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung</li> </ul>
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung einer Eingrünung der Anlage</li> <li>• Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Elementen direkt anliegend.</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<p><b>BESTAND</b></p>
	<p>Baudenkmäler</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Kulturgüter</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Bodendenkmäler</p> <p>Keine nach Online Auskunft vorhanden</p>
	<p><b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b></p>
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</li> </ul>
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</li> </ul>

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE EGGLHAM**

WA „SONNENWEG“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



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 Dorfgebiets 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"> <li>- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung.</li> <li>- Seltene Bodentypen sind nicht betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme durch WA Nutzung erhöht</li> <li>- Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (Allgemeines Wohngebiet)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)</li> </ul>
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Oberflächengewässer vorhanden</li> <li>- Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereiche</li> <li>- Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche</li> <li>- Sammelung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen</li> </ul>
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
LUFT / KLIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubbelastungen durch Baustellenverkehr</li> <li>- Staubemissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftsichten durch Bebauung und Versiegelung</li> <li>- Auf Grund der lockeren Bebauung und der günstigen Luftaus tauschbedingungen jedoch keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr</li> </ul>
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE EGGLHAM**

WA „SONNENWEG“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
ARTEN / LEBENSRÄUME	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung</li> </ul>
Bewertung	<b>MITTEL</b>	<b>GERING</b>	<b>GERING</b>
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	<b>MITTEL</b>	<b>GERING</b>	<b>GERING</b>
MENSCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt</li> <li>- Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb</li> </ul>
Bewertung	<b>MITTEL</b>	<b>GERING</b>	<b>GERING</b>
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	<b>GERING</b>	<b>GERING</b>	<b>GERING</b>

### **VII.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht-durchführung 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 wiederspiegelt und diesen hangaufwärts erweitert. Die Ortsrandengrünung / Baugebietseingrünung schafft grüne Korridore und Bereiche, die ohne Bearbeitung extensiv bewirtschaftet werden.

### **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 Schutzwertes Arten und Lebensräume („Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung) des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021

Bewertung des Schutzwertes Arten und Lebensräume	Fläche (qm)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungs faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Parz. 1 (A11 = 1.577qm; G211/B112 = 544qm)	1577	3	0,35	1.892,40
	544	8	0,35	1.532,20
Parz. 2 (A11 = 700qm)	700	3	0,35	735
Parz. 3 (P21 = 133qm)	133	8	0,35	372,40
Parz. 4-6 (G11 = 2.104qm)	2104	3	0,35	2209,20
Parz. 7 (G211 = 710qm)	710	8	0,35	1.988
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				8.729,20 WP
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 5% (max. 20 %)	Abschlag wg. Festsetzung auf Grundstücken			
Summe			8.292,74 WP	

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE EGGLHAM**

WA „SONNENWEG“

Bebauungsplan m. Int. Grünordnung

**AR**  
L

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

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (qm)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
Parz. 1 A1	A11	Acker	2	B112	Mesoph.	10	704	8	-	5.632
Parz. 2 A2	A11	Acker	2	B112	Mesoph.	10	273	8	-	2184
Parz. 3 A3	P21	Privatg.	5	B112	Mesoph.	10	169	5	-	845
Parz. 4-6 A4	G11	Wiese	3	B112	Mesoph.	10	700	7	-	4.900
Parz. 7 A5	G211	Ext.Wie- se	6	B112	Mesoph.	10	218	4		872
Summe Ausgleichsumfang								14.433		
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag										

Wie die Gegenüberstellung zwischen Eingriff- und Ausgleich zeigt kann der Eingriff im Umfang von 8.293 WP ausreichend kompensiert werden.

Maßnahmenteilfläche A1 - Interne Ausgleichsfläche

Die Interne Ausgleichsfläche wird mittels einer autochthonen - wärmeliebenden Hecke angelegt. Diese hat eine Mindestbreite von 7,50m. Die Hecken sind ausschließlich mit autochthonen Pflanzgut zu erstellen; Eine entsprechende Pflege wird festgesetzt.

**Maßnahmenteilfläche A2 - Interne Ausgleichsfläche**

Die Interne Ausgleichsfläche wird mittels einer autochthonen - wärmeliebenden Hecke angelegt. Diese hat eine Mindestbreite von 3,50m. Die Hecken sind ausschließlich mit autochthonen Pflanzgut zu erstellen; Eine entsprechende Pflege wird festgesetzt.

**Maßnahmenteilfläche A3 - Interne Ausgleichsfläche**

Die Interne Ausgleichsfläche wird mittels einer autochthonen - wärmeliebenden Hecke angelegt. Diese hat eine Flächen von 169qm. Die Hecken sind ausschließlich mit autochthonen Pflanzgut zu erstellen; Eine entsprechende Pflege wird festgesetzt.

**Maßnahmenteilfläche A4 - Interne Ausgleichsfläche**

Die Interne Ausgleichsfläche wird mittels einer autochthonen - wärmeliebenden Hecke angelegt. Diese hat eine Mindestbreite von 10,00m. Die Hecken sind ausschließlich mit autochthonen Pflanzgut zu erstellen; Eine entsprechende Pflege wird festgesetzt.

**Maßnahmenteilfläche A5 - Interne Ausgleichsfläche**

Die Interne Ausgleichsfläche wird mittels einer autochthonen - wärmeliebenden Hecke angelegt. Diese hat eine Mindestbreite von 5,50m. Die Hecken sind ausschließlich mit autochthonen Pflanzgut zu erstellen; Eine entsprechende Pflege wird festgesetzt.

## **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 im Kern 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
- Zustimmung der 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 Eggelham 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.

### **VIII.KLIMASCHUTZ**

---

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unverminderten CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> Bilanz angewandt:

- Durchgrünung der verbleibenden Grünflächen durch CO<sub>2</sub>-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**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Sonnenweg schafft die Möglichkeit, Zentrumsnah zu wohnen und schafft gleichermaßen Raum für Nachverdichtung, Innenentwicklung.

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE EGGLHAM**  
WA „SONNENWEG“  
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung

**AR**

**ERSTELLT:**

Eichendorf, 30.10.2025

**LAR -**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Achim Ruhland  
Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37  
94428 Eichendorf  
Tel.: 0151 / 124 087 13  
e-mail: info@ar-land.de

