

GEMEINDE EGGLHAM

18. DECKBLATTÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. INTEGR. LANDSCHAFTSPLAN

WA - Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO

„Sonnenweg“

FL.NR. 1634, 1634/5, 1634/8, 1635/1, 1635/2, 1638, 2696/1

FL.NR. Tfl. 1614/2, 1626, 1629, 1630, 1630/2, 1631, 1632/2, 1635, 2701/2;

Gemarkung Eggldham; Gemeinde Eggldham

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

| | |
|--|-----------|
| GEMEINDE EGGLHAM | 1 |
| I. EINLEITUNG | 3 |
| II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS | 3 |
| III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN | 4 |
| III.1.LEP Bayern 2022 | 4 |
| III.2.Regionalplan Landshut Region 13 | 5 |
| III.3.Bestehender Flächennutzungsplan | 5 |
| III.4.Weitere Planungsvorgaben | 6 |
| IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET | 7 |
| IV.1.Geltungsbereich | 7 |
| IV.2.Lage im Gemeindegebiet | 7 |
| IV.3.Beschaffenheit | 7 |
| V. UMWELTBERICHT | 8 |
| V.1.Einleitung | 8 |
| V.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschli. Prognose bei Durchführung | 8 |
| V.2.1.Methodik der Umweltprüfung | 8 |
| V.2.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter | 9 |
| V.2.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter | 14 |
| V.3.Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung | 16 |
| V.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens | 16 |
| V.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens | 16 |
| V.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich | 16 |
| V.4.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 16 |
| V.5.Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche | 17 |
| V.6.Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring | 17 |
| V.6.1.Standortwahl (FNP-Ebene) | 17 |
| V.6.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung | 17 |
| V.6.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring | 18 |
| VI. ZUSAMMENFASSUNG | 18 |

I. EINLEITUNG

Die Gemeinde Egglham hat in der Sitzung vom 17.12.2024 beschlossen den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 18 für das Allgemeine Wohngebiet „Sonnenweg“ ändern.

Das Deckblatt Nr. 18 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Egglham wird im Parallelverfahren zu einem Bebauungsplan WA „Sonnenweg“ aufgestellt und geändert.

II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Ziel der 18. Flächennutzungsplanänderung für das Allgemeine Wohngebiet „WA Sonnenweg“ ist es neue Bauflächen zu schaffen.

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.

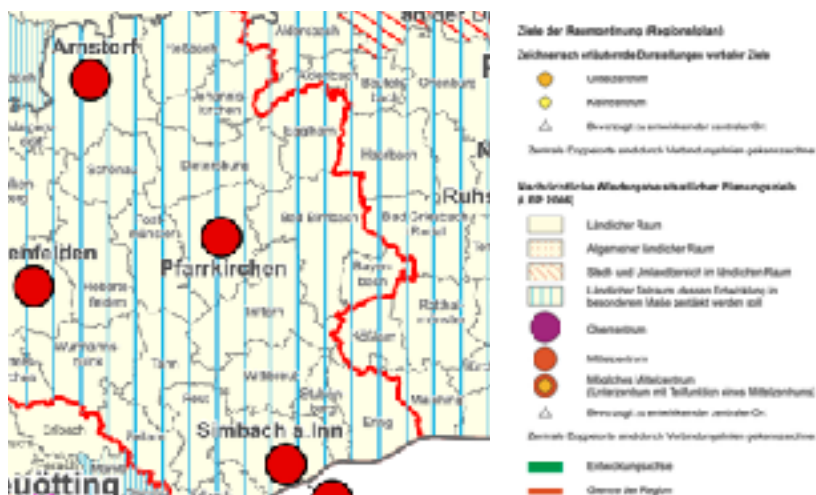
„Punkt 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.“ - Nutzung von Baulücken, Baulandreserven und Brachflächen zur Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten.

„Punkt 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, 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.

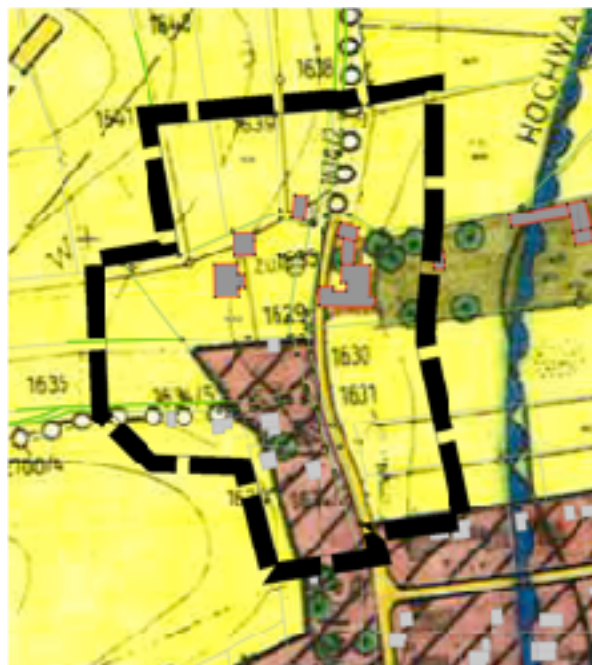
III.2.Regionalplan Landshut Region 13

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

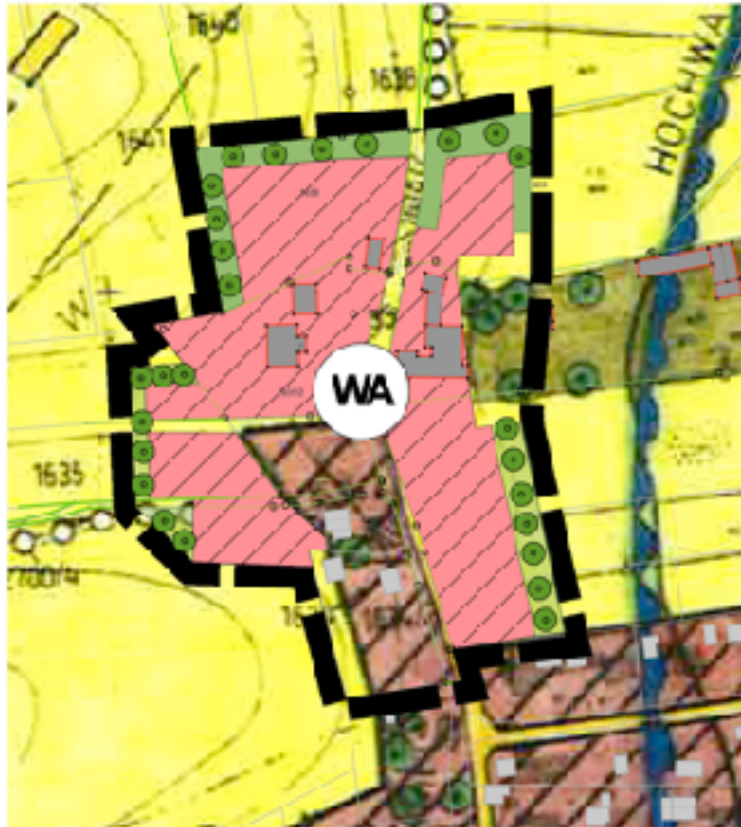
Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Der Planungsumgriff wird im Parallelverfahren der 18. Änderung als Allgemeine Wohngebietsfläche ausgewiesen.

Flächennutzungsplan v. Deckblattänderung



Die Vorhabenfläche ist im Süden entlang des Gartenwegs bereits z.T. als WA dargestellt. Die übrigen Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Flächennutzungsplan n. Deckblattänderung Nr. 18



Die bestehende Fläche wird jetzt nach Norden, sowie Osten und Westen erweitert. Es werden am Rand der Bebauung die notwendigen Ausgleichsflächen als Ortsrandeingrünung ergänzt.

* die Ausdehnung des Baugebietes wurde im Rahmen einer Vorabstimmung im Jahre 2022 bereits vorbesprochen.

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 18. FNP-Deckblattes für das Allgemeine 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. UMWELTBERICHT

V.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.

V.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einsch. Prognose bei Durchführung

V.2.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Egglham. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Region Landshut Nr. 13) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web und Umweltatlas Bayern, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen

V.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

| SCHUTZGÜTER | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN |
|-------------|--|
| BODEN | BESTAND |
| | Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000 |
| | Nr. 12 - Tertiärhügelland Iller-Lechplatte und Donautal |
| | Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000 |
| | <p>Bodenkarte M. 1/200000</p> <p>Boden Nr. 94 - Braunerden aus Lösslehm über lehmig-schluffiger Molasseverwitterung</p> <p>Bodenkarte M. 1/25000</p> <p>Im östlichen Bereich</p> <p>Nr. 76 - Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)</p> <p>Im westlichen Bereich</p> <p>Nr. 8a - Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)</p> |
| | Baugrund n. Umweltatlas Bayern |
| | L, bm - Bindige, fein bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen, sehr geringe bzw. Geringe Tragfähigkeit, wasserempfindlich, frostepfindlich, setzungsempfindlich z.T. besondere Gründungsmaßnahmen notwendig. |
| | 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 • Festsetzung von Höhenfestpunkten für jedes Grundstück zur Sicherung der höhenangepassten Bauweise • Integration der internen Erschließungswege und Straßen entlang vorhandener Höhengenerationen (parallel zur Bestandshöhe) • Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen freiwachsenden autochthonen Hecken innerhalb der Baufläche als Baugebietseingrünungsflächen und extensiv genutzte Wiesenflächen im Streuobstbereich. • Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist. |

| SCHUTZGÜTER | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN |
|--------------|---|
| WASSER | BESTAND |
| | Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem; |
| | Die HQ100 Stände des Kothbaches wurden bei der Bestandsaufnahme gesichtet; Es liegen keine Informationen zu wasserrelevanten Bedingungen vor; |
| | |
| | ZIELE UND MAßNAHMEN |
| | <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 Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen oder als Gartenbereiche • Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht oder Einleitung in bestehende Systeme. |
| | |
| LUFT / KLIMA | BESTAND |
| | <p>Jahresniederschlagssumme 776,4 mm (Prognostiziert v. 2021-2050) + 4,7% (b. Wahrscheinlich häufigeren Starkregeneignisse)</p> |
| | <p>Jahresmitteltemperatur 8,2°C; Prognostiziert v. 2021-2050 (+1,5°C)</p> |
| | |
| | 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. • Schaffung von Ausgleich- und Regenerations-, sowie Rückhalteflächen (naturnah gestaltete Bereiche mit Abflussverzögerung und Pufferung) • Schaffung von beschatteten Bereichen, auch auf öffentlichen Verkehrsflächen zur Reduzierung der Bodenaufheizung |

| SCHUTZGÜTER | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN |
|--------------------------|---|
| | <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege • Staubbinding durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches • Festsetzung von straßenraumgliedernden und beschattenden Bäumen zur Reduzierung der Bodenaufheizung; kleinklimatische Wirkung |
| | |
| ARTEN / LEBENS- RÄUME | <p>BESTAND</p> <p>Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen</p> |
| | <p>Naturraum</p> <p>D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten.</p> <p>HPNV</p> <p>Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald</p> <p>ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit</p> <p>Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.</p> <p>Gebietseigenes Saatgut Nr. 16/ Gebietseigene Gehölze Nr. 6.1; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland</p> |
| | |
| | ZIELE UND MAßNAHMEN |
| | <p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Anlage einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke zur Baugebietseingrünung (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden. • Anlage von extensiven Obststreuwiesen als Baugebietseingrünung • Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissensstand nicht betroffen - da landwirtschaftlich intensiv genutzt |
| | <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Baugebietseingrünung durch freiwachsende Hecken • Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger • Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten zu mal die Ausgleichsfläche z.T. für die nächsten Entwicklungen am Standort geschaffen werden |
| | |
| LANDSCHAFTSBILD | BESTAND |
| | <p>Großlandschaft</p> <p>Unterbayerisches Hügelland</p> |

| SCHUTZGÜTER | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN |
|-----------------------|--|
| | Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten |
| | Naturraum-Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn |
| | 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. |
| | ZIELE UND MAßNAHMEN |
| | Ziele <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung • Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen |
| | Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Eingrünung • Integration von freiwachsenden Hecken und Obststreuwiesen |
| | |
| MENSCH | BESTAND |
| | 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. |
| | Lärm Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht. |
| | ZIELE UND MAßNAHMEN |
| | Ziele <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung |
| | Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung einer Eingrünung der Anlage • Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Elementen direkt anliegend. |
| | |
| Kultur- und Sachgüter | BESTAND |
| | Baudenkmäler Keine nach Auskunft vorhanden |

| SCHUTZGÜTER | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN |
|-------------|--|
| | Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden |
| | Bodendenkmäler Keine nach Online Auskunft vorhanden |
| | |
| | ZIELE UND MAßNAHMEN |
| | Ziele <ul style="list-style-type: none"> • keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen. |
| | Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> • keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen. |

V.2.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Dorfgebietes an diesem Standort.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

| SCHUTZGUT | BAUBEDINGT | ANLAGENBEDINGT | BETRIEBSBEDINGT |
|--------------|--|---|--|
| BODEN | <ul style="list-style-type: none"> - weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen | <ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme durch WA Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (Allgemeines Wohngebiet) | <ul style="list-style-type: none"> - Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz) |
| Bewertung | HOCH | MITTEL | MITTEL |
| WASSER | <ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion | <ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung / Überbauung von 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 - Auf Grund der lockeren Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten | <ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr |
| Bewertung | MITTEL | MITTEL | MITTEL |

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

V.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

V.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt

V.3.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens entsteht eine neue Siedlungseinheit, die sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung in den bereits bestehenden Siedlungsgürtel widerspiegelt und diesen hangaufwärts erweitert. Die Ortsrande-ingrünung / Baugebietseingrünung schafft grüne Korridore und Bereiche, die ohne Bearbeitung extensiv bewirtschaftet werden.

V.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes abgehandelt.

V.4.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die genaue Bilanzierung ist dem parallel aufgestellten Bebauungsplan zu entnehmen.

V.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.

V.6. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

V.6.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

Die Gemeinde Egglham erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
 - Verfügbarkeit der Flächen durch die Grundstückseigentümer
 - Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung
- => Alle diese Kriterien erfüllt der Standort

V.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.

V.6.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie der Gemeinde Egglham überwacht.

Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz),
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie
- die fachgerechte Anlage und dauerhafte Pflege der angelagerten Grünflächen.

VI. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die weitere Erschließung und Schaffung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet vorbereitet. Die neue Siedlungseinheit schließt nahtlos an bestehende Siedlungseinheiten an.

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

