



# **BEBAUUNGSPLAN**

## **WA Eginger Feld I**

Markt Eging a. See



Gemeinde	Markt Eging a. See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Fassung vom	17.07.2018
geändert	17.12.2018
Endfassung	07.02.2019

Planfertiger:

**MARKT EGING a.SEE**

Umweltbericht:

Landschaft + Plan Passau  
Passauer Str. 21  
94127 Neuburg a. Inn

# Begründung und Erläuterung zum Bebauungsplan **WA Eginger Feld I**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5 000
2. Anlass zur Aufstellung
3. Verfahren
4. Raumordnung und Landesplanung
5. Kommunalen Entwicklungsplan
6. Allgemeine Bestandsaufnahme
7. Planungen und Gegebenheiten
8. Städtebauliche Zielsetzung
9. Kosten und Finanzierung
10. Flächenbilanz
11. Umweltbericht

### 1. AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000



## **2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG**

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden in Abstimmung mit der Ortsplanungsstelle Niederbayern mehrere Bereiche in der Peripherie des Ortsbereiches Eging a. See als sinnvolle Erweiterung der gemeindlichen Wohnbebauung ermittelt. Die Bereiche im Süden des Ortes sind mittlerweile überplant und bebaut.

Dem Gebot der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB folgend wurde im Jahr 2016 eine Untersuchung des Baulückenbestandes innerhalb des Ortes durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich alle Baulücken in Privatbesitz befinden. Der derzeit vorherrschenden Zinssituation sowie der steigenden Baulandpreise ist geschuldet, dass sich ein Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde schwierig gestaltet. Hier wird jedoch jede Gelegenheit ergriffen, die sich – in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern - mit den Instrumenten der Bauleitplanung innerorts verwirklichen lässt, z.B. durch Nachverdichtung.

Der Markt Eging a. See ist daneben stets bemüht, für seine Bürger bezahlbare Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen bzw. auszuweisen. Es wurde deshalb versucht, Flächen zu erwerben, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaugebiete dargestellt sind.

Nach erfolgreichem Grunderwerb soll nun das Eginger Feld im Nord-Westen von Eging a. See überplant werden.

## **3. VERFAHREN**

Der Bebauungsplan wird aus dem seit 26.04.2004 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eging a. See entwickelt.

Da das Plangebiet im Norden, im Osten und im Süden an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und u.a. deren Infrastruktur mit nutzt, wurde ursprünglich das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB angewendet.

Nachdem in dessen Rahmen eine öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden hatte, beschloss der Marktgemeinderat Eging a. See auf Anraten der entsprechenden Fachstelle in seiner Sitzung am 04.10.2018, das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren weiterzuführen.

## **4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Die Planung wird wie folgt an Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

Die überplante Fläche stellt keinen klimarelevanten Bereich dar. (Grundsatz 1.3.2.)

2017 wurde für den Markt Eging a. See ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ aufgestellt. Ein Ergebnis war u.a., dass im Gemeindebereich zu wenig kleinere Wohnungen für Alleinstehende und Senioren vorhanden sind. Im Eginger Feld I werden deshalb 4 Mehrfamilienhausparzellen eingepplant, damit hier entsprechender Wohnraum geschaffen werden kann. (Grundsätze 3.1.)

Im Rahmen einer 2016 durchgeführten Untersuchung der Baulücken innerorts wurde festgestellt, dass sich alle Baulücken im Privatbesitz befinden. Der derzeit vorherrschenden Zinssituation sowie der steigenden Baulandpreise ist geschuldet, dass sich ein Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde schwierig gestaltet. Hier wird jedoch jede Gelegenheit ergriffen, die sich – in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern - mit den Instrumenten der Bauleitplanung innerorts verwirklichen lässt, z.B. durch Nachverdichtung. Um weiterhin eine Abwanderung junger Familien zu verhindern wurde versucht, Flächen am Ortsrand zu erwerben, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. (Ziel 3.2.)

Das neue Wohnbaugebiet bindet direkt an bestehende Strukturen an (Ziel 3.3.). Im Osten grenzt unmittelbar an ein hauptsächlich zum Wohnen genutztes Mischgebiet an. Im Süden befindet sich, durch die Kreisstraße abgetrennt, ein weiteres Allgemeines Wohngebiet.

Auf der gegenüberliegenden Seite des nördlich verlaufenden Radwegs (ehemalige Bahntrasse) befindet sich eine Fläche des Gemeinbedarfs, die durch kommunale Nutzung geprägt ist (Bauhof mit Lagerhalle, Wertstoffhoff, Feuerwehrgerätehaus). Hier wird das Baugebiet an die vorhandene Entwässerung angeschlossen; diese wird durch einen neuen Oberflächenwasserkanal ergänzt. (Grundsatz 1.1.3.)

## **5. KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG**

Eine kommunale Entwicklungsplanung (Mbek. V. 24.6.1974-MABL S 467) besteht nicht.

## **6. ALLGEMEINE BESTANDSAUFNAHME**

### **6.1. Topographie**

Das Gelände ist topographisch bewegt. Um qualifizierte Geländevorgaben zu ermöglichen, wurde eine Geländeaufnahme durchgeführt. Die überplante Fläche zeigt sich als Nordhang, der in Nord-Süd-Richtung eine Differenz von insgesamt 21 Höhenmetern überwindet.

### **6.2 Siedlungsstruktur (Art und Maß der baulichen Nutzung)**

Sh. Punkt 8.2.

### **6.3. Beschaffenheit der Böden**

Die Grundstücke wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur Feststellung der Beschaffenheit der Böden und der Tragfähigkeit des Baugrunds wurde eine Bodenuntersuchung durch ein Ingenieurbüro für Geotechnik durchgeführt.

### **6.4. Bestehendes Baurecht**

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan des Marktes Eging a. See als Wohnbaufläche dargestellt. Baurecht besteht derzeit nicht, es handelt sich um Außenbereich nach § 35 BauGB.

### **6.5. Übergeordnete Pläne**

Sh. Punkt 3. Raumordnung und Landesplanung

### **6.6. Planungen und Vorgaben anderer Träger**

Planungen und Vorgaben anderer Träger sind nicht bekannt.

### **6.7. Ergebnisse informeller Planungen**

Sh. Punkt 3. Raumordnung und Landesplanung

### **6.8. Verkehr**

Südlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße PA 33.

## **6.9. Einrichtung der technischen Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG sowie des Zweckverbands Wasserversorgung Bayerischer Wald. Die Planung wird an diese Leitungstrassen angepasst. Diese befinden sich weiterhin auf öffentlichem Grund bzw. werden durch textliche Festsetzungen und Dienstbarkeiten langfristig gesichert.

## **7. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN**

### **7.1. Lage und Größe**

Das Wohngebiet liegt etwa 600 m nord-westlich des Ortskerns. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 2,83 ha.

### **7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

GRZ 0,3

GFZ 0,6 (Einzelhausgrundstücke) bis 1,2 (Mehrfamilienhausgrundstücke)

### **7.3 Sport- und Spielanlagen**

Im Nord-Osten des Planungsgebiets wird ein Kinderspielplatz angelegt. Hier erfolgt auch die direkte fußläufige Anbindung an den bestehenden Donau-Ilz-Radweg, der für vielfältige sportliche Aktivitäten zur Verfügung steht.

### **7.4 Verkehr**

#### **7.4.1 Örtlicher Verkehr**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine neue Erschließungsstraße, die über eine Einfahrt an die Kreisstraße PA 33 (Deggendorfer Straße) anbindet. Im Süden grenzt unmittelbar ein parallel zur Kreisstraße PA 33 verlaufender Gehweg an, der den westlich des Plangebiets liegenden Weiler Ritzging an den Hauptort anbindet.

#### **7.4.2 Personennahverkehr**

Es besteht eine öffentliche Buslinie Passau-Vilshofen-Deggendorf. Diese Buslinie fährt den Kern des Marktes an.

### **7.5. Versorgung**

#### **7.5.1 Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird von der gemeindlichen zentralen Wasserversorgung sichergestellt.

#### **7.5.2 Löschwasser**

Die Versorgung wird über das Wasserversorgungsnetz bzw. durch den nahe gelegenen Rohrbach abgedeckt.

#### **7.5.3 Elektro-, Gasversorgung**

Die Strom- u. Gasversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG und ist gesichert.

#### **7.5.4 Post- und Fernmeldeanlagen**

Das Gebiet wird versorgt, Gebäude und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

## **7.6. Entsorgung**

### **7.6.1 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird im Trennsystem zur gemeindlichen Kläranlage entsorgt. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über ein Regenrückhaltebecken und eine Regenwasserkanalleitung gedrosselt in den Rohrbach. Hierfür wurde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis eingereicht.

### **7.6.2 Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr wird durch den ZAW Donau/Wald sichergestellt.

## **7.7 Grünordnung**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes dienen dazu, Gebäude und Geländeänderungen, die durch das geplante Wohngebiet hervorgerufen werden soweit wie möglich in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden und die Wohnsiedlung mit der umgebenden Landschaft zu verzahnen. Weiterhin soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Wohngebietes und seines Umfeldes gesteigert werden.

Das Grundgerüst der Wohn- und Aufenthaltsqualität bildet die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen auf öffentlichen Grünflächen im Straßenraum. Die Laubbäume tragen, - sobald sie eine nennenswerte Größe erreicht haben-, durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im mikroklimatischer Hinsicht zu einem angenehmen Wohnklima bei, was die mittlerweile auftretenden Klimaextreme mit hohen Sommertemperaturen abmildern soll. Um ein ausreichendes Baumwachstum zu ermöglichen werden daher ausreichend große Bauminseln vorgesehen. Auch die Festsetzung eines „Hausbaumes“ pro Bauparzelle soll die Raumbildung und eine Wohlfahrtswirkung im Wohngebiet fördern. Zulässig sind auf den Privatgrundstücken neben Laubbäumen 1. Ordnung auch kleinere heimische Laubbäume, Obstbaum-Hochstämme und Ziersorten von kleinen Laubbäumen, da auch kleinere Grundstücke vorgesehen sind. Am zur Landschaft hin exponierten westlichen Ortsrand sind einbindende Laubecken auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Es wird empfohlen, auf Einfriedungen, v.a. im Vorgartenbereich zu verzichten, damit großzügig wirkende offene Gärtenzonen entstehen. Thujahecken (Giftpflanze) sind nicht zulässig, da diese standortfremd sind, stark abweisend wirken und damit der Gestaltungsabsicht eines durchlässigen und großzügigen Wohngebietes entgegenstehen. Es werden in der entsprechenden textlichen Festsetzung alternative Laubgehölzarten, die für eine Schnithecke geeignet sind, z.B. Hainbuche, empfohlen. Schotter- und Kiesflächen in den Gärten sind nur untergeordnet zulässig, da nur mit grüne Gärten eine hohe Ortsbildqualität erreicht und in den sommerlichen Hitzeperioden der Wärmentwicklung in der Siedlung entgegengewirkt werden kann. Als Nahrungsflächen und Lebensraum für heimische Insekten Vögel sind sie zudem völlig ungeeignet.

Auf eine gute Durchlässigkeit des gesamten Wohngebietes für Fußgänger wurde geachtet und der Radweg mit einem Weg angebunden.

Für Kinder ist ein Spielplatz vorgesehen, der an den Dobel anschließt. Dieser kann als naturnaher Erlebnisraum v.a. Kindern Naturerfahrung und Erlebnis bieten.

## **7.8. Wasserwirtschaft**

### **7.8.1 Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.



### **7.8.2 Wasserentsorgung, Wasserrückhaltung**

Um die Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet zu fördern und die Kanalisation zu entlasten, wird den Bauherren empfohlen, das Regenwasser soweit wie möglich auf den Grundstücken (ohne Gefahr für die Unterlieger) selbst zu versickern sowie Regenwasserzisternen einzubauen. Ebenfalls um den Wasserrückhalt bzw. die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu fördern und die Versiegelung des Bodens zu mindern, sollen die privaten Zufahrten mit wasserdurchlässigen Material ausgebildet werden.

### **7.9. Landwirtschaft und Wald**

Für die Entwicklung des Baugebiets werden bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen überplant. Bestehende Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

## **8. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

### **8.1. Planungsziele**

Dem Markt Eging a.See bietet sich durch die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung am Nordwest-Rand des Hauptortes zu ergänzen. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes sicherstellen.

Um der demographischen Entwicklung hin zu einer immer älter werdenden Gesellschaft, die sich auch im Markt Eging a.See verfolgen lässt, Rechnung zu tragen, werden im Baugebiet auch Mehrfamilienhausgrundstücke vorgesehen, die Single- bzw. Seniorenwohnungen enthalten sollen. Die geplanten Reihenhäuser im Süden des Gebiets sollen einerseits den Flächenverbrauch pro Wohneinheit reduzieren, andererseits das Wohngebiet nach Süden hin zur Kreisstraße abgrenzen.

Durch die direkte Anbindung an den Donau-Ilz-Radweg, die Anlage eines Kinderspielplatzes im Nord-Osten sowie die Erhaltung und Sicherung des daran angrenzenden Gehölzbestandes, weist das Gebiet einen hohen Freizeit- und Erholungswert auf. Auf breiten Gehwegen, die sich durch das komplette Baugebiet ziehen, sind diese Anlagen zu erreichen.

Durch die textlichen und planlichen Festsetzungen soll der Urgeländeverlauf weitestgehend erhalten bleiben.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Gebäude und Geländeänderungen, die durch das geplante Wohngebiet Eginger Feld I hervorgerufen werden, soweit wie möglich in das Landschaftsbild einzubinden.

### **8.2. Lösung der Planungsaufgabe**

Unter Beachtung der Planungsziele sind insgesamt 34 Bauparzellen vorgesehen, davon

- 9 Reihenhausgrundstücke
- 9 Einzelhausgrundstücke
- 12 Einzel-/Doppelhausgrundstücke und
- 4 Mehrfamilienhausgrundstücke.

Das Gelände ist topografisch bewegt. Für jede Gebäudeart wurden deshalb eigene textliche Festsetzungen entworfen, die je nach Geländeneigung die Höhenentwicklung der Gebäude festlegen und dazu beitragen sollen, den Urgeländeverlauf möglichst zu erhalten.

Zur besseren Planbarkeit der Ausgestaltung der Erschließungsstraße wurden die Zufahrten zu den Baugrundstücken festgesetzt. Da für die nördliche Spange ein Einbahnverkehr geplant ist, sind auf den Mehrfamilienhausgrundstücken zusätzlich zu den für die Bewohner erforderlichen Stellplätzen auch Stellplätze für Besucher zu schaffen. Damit soll vermieden werden, dass Fahrzeuge auf der Fahrbahn abgestellt werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Leitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW). Um diese Leitung sowie die zugehörige Schutzzone zu sichern, wurde für die betroffenen Parzellen Nr. 21 bis 34 eine Festsetzung entworfen, die den Umgang mit dieser Schutzzone regelt. Weiterhin werden auf den betroffenen Grundstücken Grunddienstbarkeiten eingetragen.

### 8.3. Inhalt des Bauungsplanes

(siehe dazu auch textliche und planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB)

#### 8.3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

GRZ 0,3

GFZ 0,6 (Einzelhausgrundstücke) bis 1,2 (Mehrfamilienhausgrundstücke)

#### 8.3.2 Fläche nach § 9 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- Verkehrsflächen
- Versorgungsflächen
- Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen
- Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft
- Flächen für den Wald
- Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft

## 9. KOSTEN UND FINANZIERUNG

In Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro werden die Kosten der Erschließung derzeit erarbeitet und abgegrenzt. Die Finanzierung der Erschließungskosten werden im nächsten Haushaltsplan der Marktgemeinde Eging a. See sichergestellt.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Geltungsbereich	2,83 ha
Bauparzellen	2,27 ha
davon gemäß festgelegter GRZ versiegelbare Fläche	0,73 ha
Verkehrsflächen:	
Straßen	0,22 ha
Gehwege und Wirtschaftswege	0,17 ha
Öffentliches Grün	0,29 ha

## 11. UMWELTBERICHT

### I. Einleitung

#### I.1

#### **Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden**

Die Marktgemeinde Eging a. See beabsichtigt im Nordwesten des Hauptortes nördlich der Kreisstraße PA 33 die Entwicklung eines größeren Wohngebietes. Die Planung umfasst die Grundstücke Flurnummern 191, 192 und 194 sowie Teilflächen der Flurnummern 395/32 (Radweggrundstück) und 193/2 (Geh- und Radweg Ritzging-Eging), Gmkg. Eging a. See. Dieser bisher überwiegend als Acker und Intensivgrünland genutzte Bereich soll nun entsprechend der künftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) enthalten.

Ziel ist es, am Hauptort Eging eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung und insbesondere auch dem Bedarf an kleineren Wohnungen nachzukommen, da die ausgewiesenen Wohnbaugebiete bereits fast vollständig bebaut sind.

Im Wohngebiet sind verschiedene Haustypen vorgesehen. So sind neben den nachgefragten Einfamilienhausgrundstücken auch Grundstücke für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser festgesetzt, um eine höhere Verdichtung und attraktive Variationen bei den Wohnformen entstehen zu lassen. Für die Grundstücke wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zulässigen Wandhöhen variieren je nach Haustyp und betragen bergseits max. 6,5 m und talwärts max. 7,5 m. Zulässig sind die Dachformen Sattel-, Walm- und Pultdach.

Im Nordosten kann ein Kinderspielplatz situiert werden. Hier ist an der tiefsten Geländestelle auch ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Zur Durchgrünung des Baugebietes werden entlang der Erschließungsstraße ein Grünstreifen mit einer Laubbaumreihe, sowie auf den Bauparzellen Hausbäume (Obst- oder Laubbäume in allen Größenkategorien) festgesetzt. Das östlich angrenzende Döbelgehölz wird ungeschmälert erhalten.

Weitere Festsetzungen umfassen die Details zur Erschließung, Gartengestaltung, Bepflanzungen und Ansaaten. Es werden außerdem Maßnahmen zum Artenschutz sowie zum Schutz und der Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die genauen Inhalte können den textlichen und planerischen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans entnommen werden.

Der Umfang des Geltungsbereichs und der Bedarf an Grund und Boden betragen ca. 2,97 ha.

Nach § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Weiterhin sind die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes zu behandeln und die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Dies wird nachfolgend beschrieben.

## **I.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne**

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

### **a) § 1 Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB**

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist mit dem Schutzgut Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Reduzierung der Versiegelung von Boden und das „Flächensparen“ ist ausgesprochenes Ziel der bayerischen Staatsregierung. Es gilt v.a. die Möglichkeiten der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer „Außenflächen“ zu nutzen.

Außerdem sollen gemäß § 1a (2) BauGB landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Um diesen Vorgaben nachzukommen, wurde von Seiten der Gemeinde die Verfügbarkeit von freiem Baugrund im Innenbereich und in Baulücken überprüft (s. dazu im Besonderen die städtebauliche Begründung). Diese stehen aktuell dem Markt nicht zur Verfügung, da sie nicht veräußert werden. Mit dem Eginger Feld konnten zumindest Grundstücke erworben werden, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesen sind. Dennoch ist es für die angestrebte Wohnbauentwicklung unumgänglich, Boden und landwirtschaftliche Produktionsflächen in größerem Umfang in Anspruch zu nehmen.

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung getroffen: Festsetzung von geringen Grundflächenzahlen (0,3), Festsetzung wasserdurchlässige Ausbildung von Parkplatzflächen und Festsetzung zum schonenden Umgang/ Erhalt des Bodens.

### **b) Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB**

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 Grundsätze des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Bauleitplanung kommt damit einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach.

#### **Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Zu möglichen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken gehören eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere die Vermeidung von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> aus der Verbrennung aus Heizung und Verkehr.

Für das Wohngebiet sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen. Die Nutzung von Solar- und Photovoltaiktechnik ist grundsätzlich zulässig und erwünscht, was bei einer Umsetzung den Energieverbrauch und damit den klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß senken würde.

#### **Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen**

Zu den Auswirkungen des ablaufenden Klimawandels gehört die Erhöhung der jährlichen Durchschnittstemperatur gegenüber der Zeit vor der industriellen Revolution gegen Ende des 19.Jh. und die Zunahme von Trocken- und Dürreperioden im Sommer. So beträgt nach den

Aufzeichnungen des DT. WETTERDIENSTES (ZITIERT IN SZ VOM 6.3.2018) die Zunahme der jährlichen Durchschnittstemperatur in Deutschland bereits 1,4° C (weltweit im Vergleich 1° C) seit dem Beginn der systematischen Wetteraufzeichnungen. Prognosen des Weltklimarates gehen von einer Zunahme bis Ende des Jahrhunderts um weitere 0,3° - 4,8° C aus. Eine Zunahme der extremen Niederschlagsereignisse (gesteigerte Häufigkeit, größere Niederschlagsmengen, Sturzfluten außerhalb der Auen) und eine geänderte Verteilung werden ebenfalls prognostiziert. Die Anzahl der Hitzetage (Tage über 30 °C) und Tropennächte (andauernde Nachttemperaturen von über 20 °C), die zu starken Belastungen des Herz-Kreislaufsystems und des Wohlbefinden der Menschen führen können, steigt ebenfalls deutlich.

#### *Maßnahmen gegen Hitzebelastung und Hochwasser*

Zu den wichtigsten Zielen gehört es daher, den Versiegelungsgrad soweit als möglich gering zu halten und das Oberflächenwasser zurückzuhalten. Dies wird durch eine relativ geringe Grundflächenzahl von 0,3 sowie der Festsetzung zur Ausbildung von Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Oberflächen unterstützt. Auch das geplante Regenrückhaltebecken fördert den Wasserrückhalt.

Zu den Maßnahmen zur Minderung von Hitzebelastungen für die späteren Bewohner im Gebiet dient die festgesetzte Begrünung. Dort werden zur Durchgrünung Laubbaumpflanzungen in der Erschließungsstraße und auf Privatgrundstücken vorgesehen. Große Laubbäume gewähren durch ihre Wohlfahrtswirkung (Beschattung, höhere Luftfeuchtigkeit, Sauerstoffproduktion) eine wirksame Abmilderung der genannten möglichen Beeinträchtigungen des Menschen. Hiervon profitieren die späteren Bewohner des Wohngebietes, insbesondere hinsichtlich der Sommerhitze besonders empfindliche Bevölkerungsgruppen wie Senioren und Kleinkinder.

Zur Minderung von Hochwasserspitzen an Gewässern unterhalb des geplanten Gebietes trägt das geplante Regenrückhaltebecken zur Speicherung des Oberflächenwassers bei. Das gespeicherte Oberflächenwasser wird gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet.

#### **c) Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (2013, Teilfortschreibung vom 1.3.2018)**

Nachfolgend werden für das Vorhaben relevante Ziele und Grundsätze des LEP behandelt:

Die im **Kap. 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns** und im **Kap. 3. Siedlungsstruktur** aufgestellten Grundsätze werden durch die Planung beachtet.

Das Gebiet wird aufgrund des aktuellen Bedarfs als Wohnbaufläche mit einem diversen Angebot unterschiedlicher Haus- und damit Wohnungstypen entwickelt. Es schließt an eine geeignete Siedlungseinheit an und nutzt eine flächensparende Erschließung.

Im **Kap. 7 Freiraumstruktur** werden folgende zutreffende Grundsätze vorgegeben:

##### 7.1 Natur und Landschaft

###### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

###### 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

###### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

- (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.
- (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Durch das Vorhaben werden Lebensräume der heimischen Pflanzen- und Tierwelt in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen, da das Gebiet fast ausschließlich als Acker und artenarmes Intensivgrünland genutzt wird. So bleibt das Dobelgehölz ungeschmälert erhalten. Es lässt sich jedoch nicht vermeiden, dass im Norden entlang des Böschungsbewuchses ein schmaler artenreicher Magersaum, der in der amtlichen Biotopkartierung erfasst wurde, zum Großteil im Bau Feld eines Kanal liegen wird. Es ist vorgesehen, den Saum durch Maßnahmen wie Oberbodenzwischenlagerung, Rückübertrag und Wiederansaat mit vorab gewonnenem Druschgut artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes wieder zu entwickeln. Der Saum entspricht nicht den Kriterien eines nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenbiotops.

#### **d) Regionalplan Donau-Wald (inkl. Fortschreibung 4/ 2016)**

Im Internetportal „Rauminformationssystem Bayern“ (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit sind für das Planungsgebiet keine Ziele und zeichnerisch verbindlichen Darstellungen eingetragen.

Gemäß der Fortschreibung des Regionsplans Donau-Wald vom 30.4.2016 gelten für das Siedlungswesen folgende zutreffende Grundsätze:

#### **1 Siedlungsentwicklung**

- 1.1. (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.  
Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
- 1.2. (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.
- 1.3. (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.  
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

#### **2 Siedlungsgliederung**

- 2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.  
Die Planung folgt den Grundsätzen des Regionalplans. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird ein grüner Ortsrand mit Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen im Westen festgesetzt. Insgesamt wird das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer mit einer Anbindung an den bestehenden Radweg im Norden durchlässig geplant.

Derzeit erfolgt im Regionalplan die Fortschreibung des Kapitels Freiraum, Natur und Landschaft.

#### **e) Landschaftsrahmenplan Donau-Wald (12)**

Der nicht behördenverbindliche Fachbeitrag „Natur und Landschaft“ zum Landschaftsrahmenplan der Region Donau-Wald weist darauf hin, dass der nördlich verlaufende Rad- und Wanderweg zu erhalten ist. Dieses Ziel wird durch die gegenständliche Wohngebietsplanung nicht berührt. Außerdem wird für die landwirtschaftliche Nutzung das Ziel einer Extensivierung formuliert, das nun nicht mehr zutreffen wird.



----- Erhalt überregionaler Rad-/Wanderwegeverbindungen (s. Textband Kap. 8.7.4)

Entwicklung einer naturverträglichen landwirtschaftlichen Nutzung auf ausgewählten Standorten (z.B. Extensivierung von Grünland, Erhöhung des Grünlandanteils) (s. Textband Kap. 8.3.5)

#### f) Artenschutzrecht § 44 (1) BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bestehen verschiedene Verbote zu Verletzung/ Tötung/ Störung der besonders geschützten Arten, der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten, der nach Art. 1 SPA-RL europäisch geschützten Vogelarten, sowie Verbote zur Schädigung ihrer Lebensstätten. Diese Verbote können bei Umsetzung des Bauleitplans berührt werden. Die Verbote sind striktes Recht und unterliegen nicht der planungsrechtlichen Abwägung.

Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Vogelarten entstehen durch Beseitigung von jüngeren Gehölzen für das Regenrückhaltebecken. Hier wird das Artenschutzrecht berührt. Da es sich um Lebensräume allgemein häufiger Kleinvogelarten handelt (keine Höhlen vorhanden), ist regelmäßig davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für deren Populationen auftreten werden. Es sind am Regenrückhaltebecken zudem Gehölzpflanzungen vorgesehen, die diesen Verlust wieder ausgleichen werden.

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Vögeln wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, dass Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden dürfen.

## II. Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

### II.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt

#### II.1.1 Schutzgut Mensch/ Menschliche Gesundheit

Das geplante Wohngebiet WA Eginger Feld I liegt zwischen der Ortschaft Ritzging und dem nordwestlichen Ortstrand des Hauptortes Eging. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Kreisstraße aus. Die Flächen des künftigen WA werden überwiegend noch landwirtschaftlich als Acker und Intensivgrünland genutzt, umfassen im Osten jedoch auch kleines Feldgehölz auf einer Dobelböschung.

Westlich und östlich sowie südlich der direkt angrenzenden Kreisstraße PA 33 sind im Flächennutzungsplan Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, die erst zum Teil mit verbindlicher Bauleitplanung belegt und bebaut sind. Dieser Gemeindebereich soll am Hauptort Eging für die Wohnbauentwicklung von Eging nun genutzt werden. Direkt im Osten grenzen Wohngrundstücke und eine Trafostation an das künftige Wohngebiet an. Das Dorfgebiet mit dem Ortskern von Eging beginnt 200 m südöstlich.

Gemeindliche und gewerbliche Nutzungen sind im Osten bzw. im Nordosten des geplanten Wohngebietes vorhanden: Zum einen eine genehmigte Auffüllfläche in ca. 100 m Entfernung,

deren Rekultivierung voraussichtlich bis Ende des Jahres 2018 abgeschlossen sein wird, ein Lagerplatz der Fa. GSI in ca. 130 m Entfernung, getrennt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zum anderen befindet sich direkt nördlich des auf einer ehemaligen Bahntrasse verlaufenden Radwegs der gemeindliche Bauhof und davon im Osten ein ausgewiesenes Gewerbegebiet.

Nach Südwesten schließt sich die landwirtschaftlich intensiv genutzte, freie Feldflur an. Nördlich von Ritzging befinden sich Feldgehölze, Brachen und Fischteiche.

#### *Naherholung*

Auch wenn das künftige Siedlungsgebiet nicht mit Spazierwegen erschlossen ist, kommt ihm eine gewisse Bedeutung als Erholungsraum für das wohnungsnahe Umfeld zu. Vom Gehweg an der Kreisstraße aus bestehen über die gewerblichen Nutzungen hinweg attraktive Blickbeziehungen in die nördliche, abwechslungsreiche Hügellandschaft des Vorderen Bayerischen Waldes. Im Dobel und am Dobelbach sind ein Baumhaus sowie Spuren von spielenden Kindern zu finden. Diese Geländestruktur stellt einen guten Naturerfahrungsraum für die Kinder der derzeitigen und künftigen Anwohner da.

Im Norden führt auf der ehemaligen Bahnlinie ein überörtlicher Radweg, der Donau-Ilz-Radweg, vorbei.

## **II.1.2 Schutzgut Pflanzen (Vegetation und Flora)**

### **a) Bestand im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst einen Acker, ein Intensivgrünland, einen artenreichen Saum am Hangfuß, im Osten ein Feldgehölz mit nährstoffreichen Säumen auf einer Dobelböschung sowie Gehölzsukzession auf der Böschung der ehemaligen Bahnlinie:

#### *Intensivgrünland*

Die intensiv bewirtschaftete Wiese ist relativ artenarm ausgebildet. Bestandsbildende Grasarten sind Weidelgras und Wiesenfuchsschwanz. Daneben finden sich Goldhafer und Knäulgras. An Wiesenkräutern wachsen schnitt- und nährstoffverträgliche Arten wie Weiß- und Rotklee, etwas Gemeiner Löwenzahn, Stumpfbblätteriger Ampfer, Kriechender Hahnenfuß, Gemeiner Gundermann und Gamander-Ehrenpreis.

Im Nordosten, hangabwärts am Dobelgehölz wird es feuchter und es finden sich noch Arten der Bergmähwiesen wie Frauenmantel, Scharfer Hahnenfuß, Kuckucks-Lichtnelke, Schlangenknoterich und außerdem Wald-Schachtelhalm.

#### *Artenreicher Magerwiesenrest*

Am Hangfuß des Grünlandes im Norden ist auf einer Breite von ca. 4-5 m noch ein Magerwiesenrest mit Arten der Bergmähwiesen und bodensauren Magerrasen zu finden. Darauf finden sich unter anderem Heil-Ziest, Gamander-Ehrenpreis, Frauenmantel, Wiesen-Labkraut, Gemeines Ferkelkraut, Gemeiner Glatthafer, Geflügeltes Johanniskraut, Gewöhnliches Ferkelkraut, Große Sternmiere, Rotschwengel und Feld-Hainsimse. Ein Großteil der Arten aus der Biotopkartierung, wie z. B. Färberginster, konnte nicht mehr festgestellt werden. Wo der Nährstoffeintrag aufgrund des Gefälles am höchsten ist, dominieren jedoch hochwüchsige Gräser wie Gemeiner Glatthafer und Gewöhnliches Rispengras.

#### *Feldgehölz mit Säumen auf Dobelböschung*

Auf bzw. an der nach Osten abfallenden Böschung eines kleinen Seitendobels stocken mehrere, teils alte Salweiden, Zitterpappelsukzession und eine Eichenreihe (Stammdurchmesser der



Bäume 30-50 cm) auf der Böschungsschulter. Rund um einen kleinen Fischteich wachsen zudem Bruch-Weiden.

Zwischen den Gehölzen breiten sich verschiedene nährstoffreiche Krautsäume aus: Brenneselbetonte Säume mit Giersch, Knäuelgras, Wiesen-Fuchsschwanz, etwas Honiggras und Scharfen Hahnenfuß. Frisch-feuchte Säume mit Seegras-Segge, Sumpf-Rispengras und Gemeiner Brennessel. Altgrassäume mit Wiesen-Fuchsschwanz, Gundermann, Rotklee, Wald-Schachtelhalm, Kuckucks-Lichtnelke auf angefüllten trockenen Standorten, sowie Himbeerfluren.

Auf der zumindest am Beginn des Dobels recht trockenen und scheinbar aufgefüllten Dobelsohle wächst hauptsächlich Gemeine Brennessel. Es führt eine Fahrt dahin, die anscheinend dazu genutzt wurde, Erde abzulagern.

Etwa im mittleren Abschnitt des Dobels treten am Böschungsfuß auf dem Planungsgrundstück drei Sickerquellen aus, die nun ein kleines Gewässer speisen. Ab hier ist es für fließgewässertypische Vegetation ausreichend nass. So finden sich jetzt eine Hochstaudenflur mit Echtem Mädesüß, Bitterem Schaumkraut, Sumpf-Schachtelhalm, Sumpf-Rispengras, Wald-Simse, Binsen, viel Gemeiner Brennessel, Seegras-Segge und Sumpfdotterblume. Dieser Saum ist nach § 30 BNatSchG geschützt.

Der nicht mehr zum Planungsgrundstück zugehörige Gegenhang ist von Fichten bestanden.

#### *Gehölzsukzession und Säume auf der Böschung der ehemaligen Bahnlinie*

Im Nordosten und Norden wächst auf der Böschung der ehemaligen Bahnlinie eine Laubgehölzsukzession aus Stiel-Eiche, Vogelkirsche, Weißdorn, Rosen, Zitterpappel sowie Brom- und Himbeere.

Der zur Planungsfläche geneigte Böschungsabschnitt im Nordwesten ist sickerfeucht und weist eine von Seegras-Segge dominierte Krautschicht auf, in der etliche Sämlinge der Stieleiche aufgegangen sind. Im weiteren Verlauf nach Westen wird der Gehölzrand licht. Hier wachsen Stickstoffzeiger wie Brom- und Himbeerfluren im Mosaik mit gräserbetonten Säumen, welche sich unter anderem aus Knäuelgras, Wiesen-Fuchsschwanz, Glatthafer, Goldhafer, Spitzweigerich, Rotklee, Rispengras, Wiesen-Glockenblume, Frauenmantel und Großem Wiesenknopf zusammensetzen.

#### *Nährstoffreiche Brennessel- Grasflur*

Im Westen schließt ein ca. 1,2 m hoher, schmaler und steiler Ranken mit einer sehr nährstoffreichen Glatthafer-Knäuelgras-Brennesselflur den Planungsbereich ab. An weiteren Arten treten Wiesen-Schwingel, Wiesen-Fuchsschwanz Himbeerfluren und Giersch auf. Es sind nur wenige weitere Kräuter, wie z. B. Bunter Hohlzahn, vorhanden.

### **b) Flächenverteilung Vegetation/Nutzung im Geltungsbereich**

Die Fläche des geplanten Wohngebietes umfasst ca. 2,97 ha. Überwiegend, zu ca. 92 % umfasst der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen, in geringem Umfang auch naturnähere Vegetation. Folgende Statistik zeigt die einzelnen Bestandteile der Nutzung und Vegetation innerhalb des Geltungsbereiches:

<b>Bestand</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Acker	13.800
Intensivgrünland	13.550
Magerer Saum	450
Nährstoffreiche Brennessel-Grasflur	230
Nährstoffreiche, mäßig artenreiche Säume	600
Gehölze	850
Fußweg	250
<b>Gesamt</b>	<b>29.730</b>

### c) Umfeld

Um den Dobel schmiegt sich im Osten ein, durch eine schmale Hecke unterbrochener, Acker. Im Norden schließt sich auf der Böschung der ehemaligen Bahnlinie (jetzt Radweg) ein Feldgehölz an.

Im Westen liegt eine von Gehölzen umgebene Wiesenbrache, die ebenfalls Ausgangspunkt eines Dobels ist.

Ein weiterer magerer und artenreicherer Wiesensaum wächst um den Hochbehälter an der Straße im Südosten mit Kleinem Klappertopf, Schneckenkraut, Ferkelkraut, Gamander-Ehrenpreis und Feld-Hainsimse.

### d) Bewertung Vegetation und Flora

Aus vegetationskundlicher/floristischer Sicht sind die artenreiche und nach § 30 geschützte mädesüßreiche Hochstaudenflur in der Dobelaue sowie der artenreiche Magerwiesenstreifen im Norden von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

## II.1.3 Schutzgut Tiere

Im Planungsgebiet sind in der Artenschutzkartierung des Bayer. Landesamtes für Umwelt keine Nachweise naturschutzrelevanter Tierarten verzeichnet. Eine gezielte Bestandserfassung von Tieren fand nicht statt. Nachfolgend werden die Beibeobachtungen während der Geländekartierung und das Potential des Gebietes dargestellt.

Die Laubgehölze im Dobel sowie das im Norden anschließende Feldgehölz stellen Lebensräume von Kleinvögeln und diversen Insektenarten dar. Beobachtet wurden Kohlmeise, Amsel, Buchfink und Grasmücke. In der Biotopkartierung von 1985 wird für die westlich angrenzende Gehölzsukzession der Neuntöter aufgeführt. Diese auf ein mit Hecken durchsetztes, strukturreiches Offenland angewiesene Vogelart findet nach wie vor in den Hecken entlang der Bahnlinie und den umliegenden Gehölzen gute Lebensbedingungen, ist jedoch auf Insekten als Nahrungsgrundlage in der Fläche angewiesen.

Die älteren Stämme der Sal-Weiden am Dobel, welche Hohlstellen aufweisen, stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potentiell vorkommenden Baumfledermausarten dar.

Das Grünland selbst dient aufgrund seiner Artenarmut und häufigen Mahd nur wenigen, anspruchslosen Insektenarten als Lebensraum. Nur zur Blütezeit des Klees und des Hahnenfußes kann es als Nektar- und Pollenspender genutzt werden. Dagegen bieten der artenreiche Magerwiesenrest hangabwärts, sowie die kleinen Flecken artenreicheren Grünlandes am Dobel-

rand spezialisierten Insekten des mageren Offenlandes einen kleinen Lebensraum. Allerdings wurden diese Säume in der Regel mitgemäht, sodass das Lebensraumangebot für Arten des Offenlandes insgesamt gering ist. Grundsätzlich ist von einem Vorkommen der noch häufigen Feldgrille auszugehen.

Der Teich im Dobel (auf dem Nachbargrundstück, außerhalb des Geltungsbereiches) ist mit Fischen besetzt. Für eine Laichplatznutzung durch Amphibien liegt er wohl zu schattig.

Das Grünland dient den in den umliegenden Gehölzen brütenden Vögeln sowie einer lokalen Krähenpopulation als Teillebensraum zur Nahrungssuche. Diese Funktion weist in eingeschränkter Form auch der Acker auf.

Für Zauneidechsen kommt potentiell der Gehölzrand auf der Böschung im Süden als Lebensraum in Frage. Bei mehreren Begehungen im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden jedoch keine Tiere beobachtet. Der Lebensraum scheint suboptimal.

#### **II.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Biologische Vielfalt wird definiert als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen (BNatSchG § 7 (1)). Nach GASSNER ET AL. (2010) umfasst die biologische Vielfalt in verschiedenen Ebenen die Vielfalt an Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten sowie die Vielfalt an Ökosystemen bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften.

Auf den kleinen Landschaftsausschnitt des Gebietes bezogen zeigt sich die biologische Vielfalt wie folgt:

##### *Genetische Vielfalt/ Artenvielfalt*

Nach KOCH, RECK & SCHOLLES (2011) sollte Genetische Vielfalt auf der Arten- oder Lebensraumbene behandelt werden. Im Folgenden werden die aus Sicht der biologischen Vielfalt wichtigsten Ergebnisse der Bestandserhebungen zusammengestellt.

Flora: Das Planungsgebiet wird von verbreiteten, nährstoffverträglichen Arten, teils Stickstoffzeigern wie Brennessel, Himbeerfluren und Giersch in verschiedenen Vegetationsstrukturen geprägt. Hervorzuheben sind Restbestände von Arten der mageren Bergmähwiesen und bodensauren Magerrasen in kleinen randlichen Säumen.

Fauna: Auch wenn keine Untersuchungen und Artenzahlen vorliegen, kann man aufgrund des Strukturreichtums der Randbereiche mit Gehölzen und Säumen von guten Lebensbedingungen für verbreitete Vogelarten ausgehen.

Für eine artenreiche Insektenfauna des mageren Offenlandes dürften die wenigen kleinen artenreichen Säume als Lebensraum zu klein sein. Hier können sich allenfalls Restbestände halten.

##### *Ökosystemvielfalt*

Der Geltungsbereich umfasst einen typischen Landschaftsausschnitt der intensiv genutzten Agrarlandschaft mit Restbiotopen: Ein großflächiges Intensivgrünland, randliche Kleinstflächen mit mageren artenreichen Säumen sowie randliche Feldgehölze und nährstoffreiche Säume.

### II.1.5 Schutzgebiete und -objekte

Europäische Natura-2000-Schutzgebiete oder nationale Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsbereich oder angrenzend. Einziges nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop stellen die kleinflächigen Mädesüßfluren im östlich liegenden Dobel dar, die überwiegend am Dobelgrund wachsen und nicht eigens auskartierbar sind.

In der **amtlichen Bayerischen Biotopkartierung** wurden 2 Biotopflächen im Nordwesten und Norden erfasst, von denen Randstreifen in die Planungsfläche reichen. Beim Biotop 7245-0030-002 könnte es sich um eine Zeichenungenauigkeit handeln, da die Fläche ackergenutzt ist und die Abgrenzung zum Gehölzbestand nördlich passt.

Der in der Biotopkartierung entlang des gesamten Gehölzrandes erfasste magere Saum Nr. 7245-0020-015 ist noch in Ansätzen vorhanden, jedoch artenärmer und mit 4-5 m Breite schmaler als eingetragen ausgeprägt. Er entspricht nicht den Erfassungskriterien eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops.

Nachfolgende Statistik zeigt den Umfang der Biotopgrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen:

Biotop-Nr.	Erfasster Bestand	Fläche Biotopgrenze innerhalb des Geltungsbereiches m <sup>2</sup>
7245-020-15	Kleinere Geländestufen mit Grasflur, Magerrasenresten oder Gehölzbewuchs	533
7245-0030-002	Aufgelassene Fischweiher unterhalb eines Feldweges. Entlang Weg und Weihern Altgrasflur mit Gehölzsukzession.	95

### II.1.6 Schutzgut Wasser

Der Planungsbereich gehört zum Einzugsgebiet der weiter im Westen fließenden Großen Ohe, ein Gewässer II. Ordnung. Der Dobelbach im südlichen Dobel fließt unter dem Radweg hindurch verrohrt nach Norden, teils auch dort verrohrt dem Rohrbach zu.

Der eigentliche Quellbereich des Dobelbaches ist aufgefüllt. Auf der südexponierten Dobelböschung (Planungsbereich) treten drei Sickerquellen aus, die ein ca. 30 cm breites, flachgründiges Fließgewässer speisen. Dieses speist einen am tiefsten Punkt des Nachbargrundstückes gelegenen künstlichen Fischteich. Ein Teil des Baches wird in einem Graben um den Teich herumgeleitet. Außerdem münden Drainagerohre in den Bach.

Zum Grundwasser auf der Planungsfläche liegen keine Informationen vor.

### II.1.7 Schutzgut Boden

Im gesamten Änderungsbereich sind nur mineralische Böden zu finden. Gemäß der Übersichtskarte des Internetdienstes Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de>) wird der überwiegende Teil des Gebietes von Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft) eingenommen. Die Bodenschätzungskarte zeigt als Bodenart sandigen Lehm mit der Stufe 4.

### II.1.8 Schutzgut Klima/Luftqualität

Das Makroklima, welches die klimatischen Rahmenbedingungen im südostbayerischen Raum vorgibt, wird vom Einfluss des gemäßigten kontinentalen Klimas geprägt. Es ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7-8 °C relativ mild. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 950-1100 mm (Quelle: internetbasiertes Bodeninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Es macht sich jedoch in Deutschland der Klimawandel bemerkbar.

Seit dem Beginn der Klimaaufzeichnungen im 19. Jh. wird ein Anstieg der Jahresmitteltemperaturen um 1,4 °C und eine größere Trockenheit verzeichnet.

Das Mikroklima der Planungsfläche wird durch die Exposition und Lage des Geländes bestimmt: Es handelt sich um einen Nordhang, der bei Sonnenschein keinem erhöhtem Wärmeeinfluss mit höheren Tagestemperaturen unterliegt. Der auf der Böschungsschulter eines Rückens liegende Bereich des geplanten Wohngebietes ist windausgesetzt.

Das Grünland fungiert in Strahlungs Nächten als Kaltluftbilder. Der Acker erfüllt diese Funktion nur im bewachsenen Zustand. Die sich auf dem Grünland bildende Kaltluft fließt zäh wie Honig hangabwärts in die tiefste Geländestelle im Nordosten, wo sie sich an der Radwegböschung staut. Dieses Hindernis kann bei einem entsprechend hohen Kaltluftpaket überströmt werden.

Die Planungsfläche umfasst nur einen kleinen Teil des Kaltluftproduktionsgebietes. Auf Frischluft angewiesene Siedlungsgebiete liegen nicht unterhalb des Baugebietes. Daher weist das künftige Wohngebiet keine bedeutsamen Funktionen als lokalklimatischer Ausgleichsraum aus.

Besondere Belastungen der Luftqualität liegen nicht vor.

### **II.1.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die Gemeinde Eging am See ist Teil des „Schöllnacher Hügellandes“, dem östlichsten Ausläufer des Lallinger Winkels. Es handelt sich hierbei um ein zum Teil bewaldetes Hügelland über kristallinen Gesteinen und tertiären Sand und Schottern mit breiten, bachdurchflossenen Tälern. Im Bereich Eging ist das Schöllnacher Hügelland charakterisiert durch tertiäre braunkohleführende Tone, Quarzrestschotter, Sande und Kiese. Die Landschaft ist geprägt von flachen, zumeist langgestreckten Hügeln zwischen 341 und 439 m. Die Schöllnacher Ohe und die Große Ohe durchfließen das Gebiet in zum Teil 60 bis 70 m eingetieften Tälern.

Der Planungsbereich umfasst einen relativ steil nach Norden geneigten Wiesenhang, der im Osten von einem kleinen, von West nach Süd ausgerichteten Dobel gefasst wird. Den Planungsbereich einfassende, die Landschaft gliedernde Elemente stellen, neben dem Gehölz auf der Dobelböschung, die Hecke auf der Radwegböschung sowie der kleine, mit Krautsäumen bewachsene Ranken im Westen dar. Im Detail finden sich blütenreiche kleine Säume, die zur visuellen Vielfalt beitragen.

Im Westen bietet sich über den benachbarten Acker hinweg auf den durchwegs grünen und reichgegliederte Ortsrand des kleinen Ortes Ritzging eine schöne Blickbeziehung im Nahbereich. Je nach Standort auf dem Hang bieten sich unterschiedlich weite und attraktive Blickbeziehungen in den Bayerischen Wald. Über die optische Raumkante des nördlich hangabwärts gelegenen Feldgehölzes hinweg, wird der Blick zunächst auf eine teils strukturierte Agrarlandschaft freigegeben. Die dahinter höhenmäßig gestaffelten, bewaldeten Hügelzüge bieten Blickfänge im Fernbereich. Als optische Vorbelastung rückt auch ein Steinbruch Richtung Nordosten in das Bild. Weitere attraktive Blickverbindungen reichen nach Osten zum Ortsrand Eging mit größeren Gebäuden und der Kirchturmspitze bzw. vom Straßenrand direkt zur Kirche.

### **II.1.10 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bodendenkmale sind auf der künftigen Baufläche derzeit nicht bekannt.

Es sind folgende sonstige Sachgüter vorhanden:

- Wasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald in einem Schutzzonenstreifen entlang der Ostgrenze des Gebietes

### **II.1.11 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen wurden bereits bei den Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

## **II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Die durch den Bebauungsplan ursächlich ausgelösten Auswirkungen auf die Schutzgüter werden sich erst bei Umsetzung ergeben. Sie werden nachfolgend dargestellt.

### **II.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

*Während der Baumaßnahmen* treten vorübergehend Lärm- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer im Osten und südlich der Kreisstraße auf. Es wird erwartet, dass der hauptsächliche Baustellenverkehr von der westlich vorbeiführenden Staatsstraße aus angedient wird, sodass die Anwohner entlang der Ortsdurchfahrt Eging kaum betroffen sein werden. Die Erschließungsmaßnahmen werden eine Zeitspanne von mehreren Monaten einnehmen. In Abhängigkeit von der Bauplatznachfrage werden die Belastungen durch die Hausneubauten zeitgleich oder zeitlich versetzt auftreten. Insgesamt ist mit mittleren Belastungen für die nächstgelegenen Anwohner zu rechnen.

*Betriebsbedingte* Wirkungen umfassen im Gebiet entstehende Abgasemissionen sowie die mögliche schädliche Auswirkungen durch Schallimmissionen auf die künftigen Bewohner:

An *betriebsbedingten* Abgasemissionen sind die üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung zu erwarten, die zu keiner belastenden lufthygienischen Situation führen werden. Bei Einsatz erneuerbarer Energien wie Solarenergie für Warmwasser oder ggf. Erdwärme ist mit einer deutlich geringeren Abgasbelastung gegenüber Siedlungen älterer Bauweisen zu rechnen.

Lärmimmissionen für das geplante Wohngebiet gehen von der südlich angrenzenden Kreisstraße als auch von den nordöstlich, deutlich tiefer gelegenen Bauhof- und Gewerbeflächen aus.

#### *Straßenlärm*

Gemäß der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde des LRA Passau bezüglich Straßenlärm ist tags und nachts mit erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen. Es werden vom Amt aktive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Da durch die geplante Ortsumgehung eine deutliche Verkehrsentlastung auf der PA 33 und somit deutlich weniger Lärmbelastungen zu erwarten sind, werden keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Wegen möglicher erheblicher Belastungen der künftigen Bewohner durch Gewerbelärm aus dem Gewerbebereich im Nordosten wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

#### *Gewerbelärm*

Zur Beurteilung möglicher Belastungen der künftigen Bewohner durch gewerbliche oder kommunale Lärmimmissionen im Umfeld wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 14.12.2018 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Betrachtet wurden Lärmimmissionen, die zur Tag- und Nachtzeit im Geltungsbereich der Planung durch kommunale und gewerbliche Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind: Wertstoffhofs, Bauhof, Freiwilligen Feuerwehr des Markts Eging am See sowie bestehende gewerbliche Nutzungen westlich der Grafeneuer Straße (Lagerhallen der Metron Eging GmbH und Lagerflächen der GSI Engineering GmbH). Darüber hinaus wurde eine mittelfristig angestrebte Ausweisung

weiterer Gewerbeflächen an der Grafenauer Straße im Bereich des ehemaligen Freibads über die Vorhaltung angemessener Lärmemissionskontingente in die Prognoseberechnung mit einbezogen.

Das Gutachterbüro kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Die prognostizierten anlagenbezogenen Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen den genannten kommunalen und gewerbliche Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten ist und die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen ohne Schutzmaßnahmen flächendeckend erreicht werden.

Im Falle von Einsatzfahrten der Feuerwehr können die im Nordosten des Plangebiets gelegenen Parzellen durch Lärm von Folgetonhörnern der Einsatzfahrzeuge betroffen sein, wobei insbesondere nachts Richtwertverletzungen nicht ausgeschlossen werden können. Die entsprechenden Lärmimmissionen sind jedoch vor dem Hintergrund der hoheitlichen Aufgaben der Feuerwehr und der damit verbundenen Sozialadäquanz dieser Geräusche grundsätzlich als zumutbar anzusehen.“

### **Sonstige Belange Menschliche Gesundheit**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den abwehrenden Brandschutz wird sichergestellt.

Hinsichtlich der **Naherholungsmöglichkeiten im Wohnumfeld ist das Gebiet gut eingebunden**: das Gebiet ist für Fußgänger und Radfahrer durchlässig geplant. So ist der Donau-Ilz-Radweg im Norden mit einem Stich angebunden. Die Wohnumfeldfunktion der angrenzenden Landschaft für ortsnahe Erholung und Spaziergänge können über den schon vorhandenen Gehweg entlang der Deggendorfer Straße nach Ritzging und einen von dort auf den Donau-Ilz-Radweg führenden Wanderweg in einem Rundweg gut genutzt werden.

### **II.2.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**

Aufgrund der überwiegend geringen naturschutzfachlichen Bedeutung des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt kaum beeinträchtigt. Es sind Ackerflächen, die für heimische Pflanzen- und Tierarten nur eine untergeordnete Lebensraumfunktion besitzen von der späteren Bebauung und Erschließung betroffen. Heimische Feldvögel wie Feldlerche oder Kiebitz wurden nicht festgestellt, artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Außerdem geht Grünland mit Nahrungs- und Aufenthaltsfunktionen für allgemein häufige Vögel der landwirtschaftlich genutzten Feldflur verloren. Ebenso gehen in geringem Umfang Gebüsch mit potentieller Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für häufigere Buschbrüter wie Meisen und Amsel durch den geplanten Regenrückhalteteich verloren. Es werden jedoch durch Pflanzungen mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern im öffentlichen und privaten Grün, durch die Anlage der Gärten sowie die Neuentwicklung von artenreichen Säumen auf den Böschungen des Regenrückhalteteiches neue Habitatbausteine für Vögel entstehen.

Der im Norden hangabwärts der Hecke auf der Radwegeböschung vorgelagerte magere Kräutersaum ist wohl größtenteils durch eine Kanalbaumaßnahme betroffen. Er soll nach Beendigung der Baumaßnahme wieder hergestellt werden (s. dazu Ausführungen Vermeidungsmaßnahmen Kap. 4.2).

Es wird insgesamt erwartet, dass sich die **Biologische Vielfalt** im Gebiet leicht erhöht, da sich zum einen in den künftigen Gartenflächen auch heimische Pflanzen- und Tierarten ansiedeln werden. Zum anderen wird durch die Ansaat einer artenreichen, autochthonen Regiosaatgut-Mischung auf den Böschungen des Regenrückhalteichts ein artenreicher Saum entstehen, welcher wiederum der Insektenwelt des Offenlandes Lebensraum und den Vögeln eine gute Nahrungsgrundlage bietet.

### II.2.3 Schutzgut Wasser

*Baubedingt* ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, da Oberflächengewässer und Quellbereiche nicht berührt und direkt verschmutzt werden könnten. Aufgrund der Hanglage kann bei Abgrabungen jedoch bodengebundenes Schichtwasser freigelegt werden.

Durch Versiegelung kommt es *anlagebedingt* im Bereich der befestigten Flächen und der Gebäude zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Zur Minimierung der Auswirkungen und zur Vermeidung von Oberflächenversiegelung wird festgesetzt, dass Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden sind.

Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers wird am tiefsten Geländepunkt ein Regenrückhalte- teich errichtet. Da ein Teil des Oberflächenwassers, das den in der Bestandsbeschreibung aufgeführten Dobelbach mitspeist, dorthin abgeleitet wird, könnte sich dies in geringem Umfang auf die Wasserspende auswirken. Ein Großteil des Einzugsgebietes des Dobels ist jedoch unver- baut.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage zugeführt.

### II.2.4 Schutzgut Boden

Bei Verwirklichung der Bauleitplanung geht durch Versiegelung (Erschließung und Bebauung) offener belebter Boden mit seinen vielfältigen Funktionen in erheblichem Umfang verloren.

Dieser Anteil ist abhängig von der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ). Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, sodass auf den Hausparzellen inkl. der Nebenanlagen die maximale Versiegelung 0,45 % betragen kann. Da hier in den Baubereichen sowie für die Erschließung der offene belebte Oberboden abgeschoben wird, gehen auf der Fläche die vielfäl- tigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) im Landschaftshaushalt der Fläche verloren. Die Festsetzung die Parkplätze wasserdurchlässig zu gestalten vermindert einen gewissen Teil dieses Funktionsverlustes. Auch die Festsetzung zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (Abtrag vor Baubeginn, Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) erhält zumindest den Boden an sich.

### II.2.5 Schutzgut Klima/Luftqualität/Klimawandel

*Baubedingt* ist mit keinen erheblichen Wirkungen zu rechnen.

Durch die *anlagebedingte* Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung) ändert sich das Mikroklima. Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima des direkten Umfeldes, da sich Asphalt und Stein am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich auf die Fläche selbst sowie auf das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränken. Zur Minderung der Auswir- kungen einer Bebauung/ Versiegelung wie etwa höhere Temperaturen und geringere Luftfeuch- tigkeit werden Pflanzungen mit Laubbäumen vorgesehen. In Hinblick auf den Klimawandel mit verstärkten und häufigeren sommerlichen Hitzeperioden tragen Laubbäume gerade an Hitzeta-



gen zur Gesundheitsvorsorge bei den künftigen Bewohnern durch die Schattenwirkung und erhöhte Verdunstung bei. Auch die Festsetzung, Schotterflächen in den Gärten stark zu beschränken, dient neben der guten Gestaltung des Ortsbildes dazu, einer Überhitzung von Siedlungen entgegenzuwirken.

Die Bebauung eines etwas größeren Kaltluftentstehungsgebietes hat keine Auswirkung auf Wohnsiedlungen: Der östlich gelegene Ortskern Eging liegt topographisch höher, tiefer gelegene, in der Abflussrichtung der Kaltluft bzw. Frischluftbahn Rohrbachtal sind keine Wohnsiedlungen vorhanden. Dem Baugelände kommt keine Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zu.

*Erhebliche bau- und betriebsbedingte* Beeinträchtigungen des Mikroklimas und der Luftqualität werden nicht prognostiziert. Eine Reduzierung von klimaschädlicher CO<sub>2</sub>-Produktion kann durch den Einsatz von Solarenergie zum Heizen und Ausnutzung der Dämmeffekte entsprechender Bauweisen und Dachbegrünung gefördert werden.

### **II.2.6 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild**

Visuelle Veränderungen des bisherigen landwirtschaftlich geprägten Landschafts- und Ortsbildes werden sich durch die Gebäude selbst, etwa notwendige Geländeänderungen für die Bebauung wie Terrassierung im geneigten Gelände, die Erschließung sowie durch die Vegetationsentwicklung ergeben.

Das Ortsbild wird überwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser, im Süden als Blockbebauung durch Reihenhäuser und im Norden durch Geschosswohnungsbau mit Gärten gestaltet werden. Es wird festgesetzt, dass zur Geländemodellierungen Aufschüttungen und Abgrabungen und zur Abstützung des Geländes Mauern bis zu 1,5 m (bezogen auf das Urgelände) erlaubt sind. Es wird eine vielfältige Haus- und Dachlandschaft entstehen.

Durch die geplanten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße, Heckenpflanzungen sowie die Festsetzung einer Laubbaumpflanzung auf den Privatgrundstücken wird das künftige Wohngebiet raumwirksam durchgrünt werden. Insgesamt werden infolge der geplanten Begrünung nur geringe Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes auftreten.

### **II.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auf der gegenständlichen Planungsfläche sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren sowie die Tiefbauarbeiten einzustellen. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Als Sachgüter wird die Wasserleitung einschließlich Schutzstreifen am Ostrand des Plangebietes in der Planung berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen geschützt.

In Bezug auf das Schutzgut Sachgüter wird durch das AELF Passau-Rotthalmünster auf die Windwurfgefahr für Gebäude auf einigen Parzellen durch erst noch aufwachsende oder schon vorhandene stärkere Bäume bei Sturm hingewiesen. Es kann jedoch festgestellt werden, dass bei den nördlichen betroffenen Parzellen Nr. 1-4 zu den festgesetzten Baugrenzen ein genügend großer Abstand vorhanden sein wird und die an die weiteren Parzellen Nr. 20-22 angrenzenden größeren Bestandsbäume nicht in Hauptwindrichtung stehen.

### **II.2.8 Schutzgut Fläche**

Im Zuge der Bebauung werden folgende Flächen durch das geplante Wohngebiet beansprucht:

<b>Bestand</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Acker	13.800
Intensivgrünland	13.550
Magerer Saum	250-450
Nährstoffreiche Brennessel-Grasflur	230
Gehölze	200
<b>Gesamt</b>	<b>28.230</b>

Damit wird ein typischer Ausschnitt der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Feldflur einer insgesamt jedoch ausgeräumten Landschaft des Vorderen Bayerischen Waldes in ein Wohngebiet mit Straßen, Häusern und Gärten auf einer Fläche von 2,82 ha umgewandelt. Wesentliche, raumstrukturell wirkende Landschaftselemente wie die sich von Nordwest nach Südost um das Wohngebiet schmiegenden Feldgehölze bleiben erhalten und binden das Gebiet ein. Dieses fügt sich daher in die Siedlungs- und Landschaftsstruktur am Hauptort Eging so ein, dass die Raumstruktur um den Ort nicht grundlegend verändert wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erscheinen daher nicht erheblich.

### **II.2.9 Schutzgut Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen, die durch Vorhaben schutzgutübergreifend hervorgerufen werden, wurden bei den einzelnen Schutzgütern mit beschrieben.

### **III Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen intensiven Nutzung, inkl. Düngung und Pestizideinsatz, im Planungsgebiet zu rechnen. Der magerer Saum am Nordrand wird mittelfristig aufgrund der Düngung durch höherwüchsige und konkurrenzkräftigere Wiesenpflanzen verdrängt werden.

### **IV Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **IV.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche stellt der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, ergänzte Fassung 2003) dar.

Da im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden kann, eine Ortsrandlage beplant wird und das künftige Baugebiet mit Laubbaumpflanzungen aufgewertet wird, wird das „vereinfachte Verfahren“ gemäß des Leitfadens angewendet. Dazu liegt das entsprechende Formblatt des Leitfadens der Begründung bei.

Im vorliegenden Fall werden keine nach § 30 geschützten Biotope überbaut. Es wird durch die geplante Kanalleitung in einen Teil des mageren Saumes im Norden eingegriffen, die genaue Breite steht noch nicht fest. Durch die festgesetzte Wiederherstellung des Saumes mit entsprechenden Maßnahmen geht er nur kurzfristig durch das Vorhaben verloren.

Weiterhin werden ca. 200 qm Gehölzsukzession auf der Böschung am Radweg durch das Regenrückhaltebecken beansprucht. Der Verlust wird durch Gehölzpflanzungen am Becken und durch die geplante Begrünung des Gebietes mit Laubbäumen auf öffentlichem Grund wieder ausgeglichen.

#### **IV.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu mindern bzw. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu verhindern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt:

##### **Überwiegend für das Schutzgüter Mensch und Ortsbild**

- Derzeit wird zur Abklärung der gewerblichen Lärmbelastung aus den Gewerbegebieten im Nordosten eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. (Schutzgut Mensch).
- Durchgrünung und Einbindung des Gebietes durch Pflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung in den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließung (Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Lokalklima, Landschaft/ Ortsbild).
- Durchgrünung des Wohngebietes durch festgesetzte Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen bzw. Laubbäumen 1.- 3. Ordnung auf den Privatgrundstücken sowie Einbindung durch Pflanzung von mehrreihigen Hecken mit einheimischen Gehölzarten auf den Hausparzellen am Westrand (Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Lokalklima, Landschaft/ Ortsbild).
- Festgesetzte Anlage von grünen Gartenflächen ohne größere Schotter- und Kiesschüttungen. Damit soll ein qualitativ hochwertiges grünes Ortsbild in der Siedlung erzielt werden und in den Gärten ein Lebensraumangebot für Insekten und Vögel sichergestellt werden. Moderne „Schotterwüsten“ verstärken zudem den Wärmeinseleffekt von Siedlungen im Sommer. Somit kommen grünen Gärten viele Wohlfahrtswirkungen zu (Schutzgut Ortsbild, Mensch, Lokalklima, Pflanzen und Tiere).
- Landschaftsfremde Thujahecken (zudem hochgiftig) sind an den Außengrenzen nicht zulässig. Stattdessen werden alternative Laubgehölzarten wie Hainbuche, Kornelkirsche oder Liguster als Schnitthecke empfohlen (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)

##### **Überwiegend für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**

- Ansaat der öffentlichen erschließungsbegleitenden Grünstreifen mit der im Anhang aufgeführten artenreichen Wiesenmischung der Region 16 Unterbayerisches Hügelland. Dadurch Förderung von einheimischen Pflanzen und einer artenreichen Insektenfauna und Bestäubern. Beitrag zur Erhaltung der Biologischen Vielfalt und der Bestäubungsleistung von Insekten in der Gemeinde (Schutzgüter Pflanzen und Tiere)
- Da der artenreiche, magere Saum am Hangfuß durch die notwendige Kanalbaumaßnahme betroffen ist, soll er nach Abschluss der Baumaßnahme wieder hergestellt werden. Dazu soll der Boden mit der Samenbank nach Abschluss der Baumaßnahme wieder aufgebracht und Mäh- oder Druschgut aus der Ökokontowiese Burgstall aufgebracht werden. Ggf. können auch die Gehölze am Rand etwas zurückgenommen werden (Schutzgut Pflanzen).
- Für das Regenrückhaltebecken wird eine ökologische Optimierung durch Ansaat der Böschungen mit artenreichem Regiosaatgut und mit der Anlage von Kleinstrukturen aus Holzstapeln und Steinhäufen vorgesehen (Schutzgüter Tiere und Pflanzen).
- Zaunsockel für die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel) sind nicht erlaubt
-

### **Überwiegend für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima**

- Beschränkung der Bodenversiegelung durch eine GRZ von 0,3 und entsprechende Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausbildung von Belägen (Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima).
- Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 qm sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind (Schutzgut Wasser).
- Hinweise zum sparsamen Wasserverbrauch und wassersparenden Technologien (Schutzgut Wasser)
- Hinweise zu energiesparendem Bauen und zum Einsatz von Photovoltaik- und Solarenergie

### **V Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Wesentlichen wurde das Gebiet mit Runderschließung und Aufteilung der Parzellen in der vorliegenden Form entwickelt. Es ist eine Anbindung an eine eventuelle Erweiterung im Westen mit vorgesehen.

### **VI Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm des Lkrs. Passau, die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das internetbasierte Bodeninformationssystem und der Internet-Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingesehen. Die Bewertungen wurden verbalargumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

Weiterhin wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Sachverständigenbüro "hook farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 14.12.2018 erstellt.

### **VII Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

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

Es wird vorgesehen

1. die Wiederentwicklung des artenreichen, mageren Saums sowie der Ansaaten am Regenrückhaltebecken zu überwachen, um unerwünschten Entwicklungen, z. B. einer Ansiedlung von Neophyten oder sonstiger Arten mit starker Konkurrenzkraft, oder einer zu geringen Artenvielfalt begegnen zu können. Dazu sind die Flächen 5 Jahre durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.
2. Weiterhin ist der Anwuchserfolg der Gehölze in den öffentlichen Grünflächen über zwei Jahre hinweg zu überwachen, um Ausfälle z. B. bei extremen Trockenperioden kompensieren zu können.

## VIII Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Eginger Feld I“ ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zwischen der Ortschaft Ritzging und dem nord-westlichen Ortsrand von Eging. Der Umfang des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt ca. 2,97 ha. Die Wohnbaufläche ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten.

Ziel ist es, am Hauptort Eging eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung und insbesondere auch dem Bedarf an kleineren Wohnungen nachzukommen, da die ausgewiesenen Wohnbaugebiete bereits fast vollständig bebaut sind.

In Bezug auf den **Menschen** treten während der Baumaßnahmen vorübergehende Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen im Wesentlichen nur für die direkten Anwohner auf. Überwiegend wird der Baustellenverkehr von der westlich gelegenen Staatsstraße aus erfolgen. Bezüglich Luftbelastung wird es bei Einsatz von Solartechnik und ggf. Erdwärme zu einem deutlich geringeren Anfall von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> gegenüber Siedlungen älterer Bauweise kommen.

Bezüglich Lärmimmissionen aus dem Verkehr der südlich angrenzenden Kreisstraße ist gemäß der Stellungnahme des LRA tags und nachts mit erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen. Da durch die geplante Ortsumgehung eine deutliche Verkehrsentlastung auf der PA 33 und somit deutlich weniger Lärmbelastungen zu erwarten sind, werden keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Wegen möglicher erheblicher Belastungen der künftigen Bewohner durch Gewerbelärm aus dem Gewerbebereich im Nordosten wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Hinsichtlich auf das Wohngebiet und seine Bewohner möglicherweise einwirkende Schallimmissionen durch kommunale und gewerbliche Nutzungen im Umfeld, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass kein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen den genannten kommunalen und gewerbliche Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten ist. Die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen werden ohne Schutzmaßnahmen flächendeckend erreicht.

Hinsichtlich der **Naherholungsmöglichkeiten** ist das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer durchlässig geplant. So wird der nördlich verlaufende Donau-Ilz-Radweg durch einen Stichweg angebunden und kann von künftigen Bewohnern über einen Rundweg genutzt werden.

Bezüglich der **Pflanzen- und Tierwelt** werden überwiegend Acker- und Grünlandflächen mit einer eher geringen naturschutzfachlichen Bedeutung überbaut werden. Nahrungsflächen der Vögel der landwirtschaftlichen Feldflur gehen verloren, jedoch werden in den Gärten, am Regenrückhalteteich und durch die festgesetzten Pflanzungen neue Lebensräume entstehen. Der im Norden hangabwärts dem Feldgehölz auf der Radwegeböschung vorgelagerte artenreiche Kräutersaum ist durch eine Kanalbaumaßnahme betroffen. Er wird nach Beendigung der Baumaßnahme wieder hergestellt werden. Das Dobelgehölz wird erhalten. Es wird erwartet, dass sich die **Biologische Vielfalt** im Gebiet leicht erhöht, da sich in den künftigen Gartenflächen und im öffentlichen Grün auch heimische Pflanzen- und Tierarten ansiedeln werden.

Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich durch Bodenversiegelung in erheblichem Umfang für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Klima** mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer Erwärmung der Bauflächen selbst ergeben. Zur Minderung der Auswirkungen werden verschiedene Maßnahmen zur Beschränkungen der Versiegelung festge-

setzt. So wird eine niedrige Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Eine Entwässerung ist im Trennsystem mit Anlage eines neuen Regenrückhalteteiches vorgesehen, so dass der Wasser-rückhalt in der Landschaft gefördert wird. Ggf. kann es zu einer etwa geringeren Wasserspende im Dobelbach kommen. Es werden Hinweise zur Energieeinsparung gegeben, um dem Klima-wandel entgegen zu wirken.

Visuelle Veränderungen des bisherigen landwirtschaftlich geprägten **Landschafts- und Orts-bildes** werden sich durch die Gebäude selbst, etwa notwendige Geländeänderungen für die Bebauung wie Terrassierung, die Erschließung sowie durch die Vegetationsentwicklung für ei-nen ca. 2,9 ha großen Gemeindebereich ergeben. Daher kommt einer raumwirksamen Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu. Hierfür werden raumwirksame Laubbaumpflan-zungen entlang der Erschließungsstraße sowie Heckenpflanzungen am Westrand des Gebietes festgesetzt. Nach Norden hin sowie im Osten wird das künftige Baugebiet bereits gut durch Ge-hölze eingebunden. Infolge dessen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Land-schafts- und Ortsbildes auftreten.

Auf der gegenständlichen Planungsfläche sind keine **Bodendenkmale** bekannt (jedoch auf der westlich angrenzenden Ackerfläche). Sollten jedoch bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Kno-chenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren sowie die Tiefbauarbeiten einzu-stellen. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Als **Sachgut** wird die Wasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald einschließlich Schutzstreifen am Ostrand des Plangebietes in der Planung berücksichtigt und durch entspre-chende Festsetzungen geschützt.

Insgesamt ist von **mäßigen Auswirkungen** auf die Schutzgüter durch die geplante Wohnge-bietsausweisung auszugehen.

Eging a.See, 07.02.2019

Dorothee Hartmann  
Landschaftsarchitektin ByAK

Markt Eging a.See  
U. Kramsreiter, Stadtplanerin ByAK

## IX Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt 15.8.2017,

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.): Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Donau-Wald (12), (Stand: August 2011)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer>; (Stand: Dezember 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), <http://fisnat.bayern.de/finweb> (Stand: Dezember 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Umweltatlas Bayern - <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite>; (Stand: Dezember 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.) Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete. [https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw ue gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm); (Stand: Dezember 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BRÖGER, S. (2017): Mehr Hitze, mehr Starkregen, aber auch längere Trockenperioden. Monitoring bestätigt Klimawandel in Süddeutschland. In: Korrespondenz der Wasserwirtschaft, 2017 (10) Nr. 1.

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München.

HALBIG, G. (2016): Aktueller Stand der Klimawandel-Situation- Schwerpunkt Starkregen. In: Korrespondenz der Wasserwirtschaft, 2017 (9) Nr. 7.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 12 Donau-Wald, Regionalplan Donau-Wald, (Stand: 2016)

Anhang 1

Anlage zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Eginger Feld“, Markt Egging a. See

Vereinfachtes Verfahren gemäß dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur“ für die Wohngebietsfläche mit einer GRZ von max. 0,3.

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 BayNatSchG).</p> <p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
--	--

<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte II und IIIa BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelfuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Pflanzung von Hausbäumen sowie Laubbäumen in den Erschießungsstraßen und im öffentlichen Grün</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Festsetzung wassergebundene Beläge auf Parkplatzflächen, GRZ max, 0,3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Festsetzung wassergebundene Beläge auf Parkplatzflächen, Wasserrückhalt in Grünmulde Empfehlungen zur Wasserersparnis; Trennsystem</p>
---	---



<p><b>5. Schutzgut Luft / Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.                  Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.                  Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft:                  Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen ( z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art der Maßnahmen:</p>
<p>Pflanzung von einbindenden Laubhecken am westlichen Ortsrand. Im Norden und Westen durch vorhandene Gehölze eine gute Einbindung vorhanden.</p>	

**Es besteht für die Bauparzellen mit einer GRZ von max. 0,3 kein Ausgleichsbedarf.**

## Anhang 2

**Regiomischung Frischwiese, geändert****50 % Gräser/50 % Leguminosen & Kräuter****HK 16 / UG 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion****Stand 27.3.2018**

<b>Gräser</b>	<b>49,5</b>	<b>%</b>
Rotes Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>	3,6
Rotschwingel	<i>Festuca rubra</i>	1,4
Gewöhnliches Ruchgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	3,6
Gewöhnlicher Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatior</i>	2,1
Weiche Trepse	<i>Bromus hordeaceus</i>	5
Wiesen-Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	3,6
Wiesen-Schwingel	<i>Festuca pratensis</i>	2,1
Schmalblättriges Wiesen-Rispengras	<i>Poa angustifolia</i>	12,5
Gewöhnliche Wiesen-Rispe	<i>Poa pratensis</i>	12,5
Wiesen Goldhafer	<i>Trisetum flavescens</i>	3,1
<b>Leguminosen:</b>	<b>4</b>	
Gewöhnlicher Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>	1,5
Hopfenklee	<i>Medicago lupulina</i>	0,8
Vogel-Wicke	<i>Vicia cracca</i>	1,7
<b>Kräuter:</b>	<b>46,5</b>	
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	1,7
Gemeiner Odermenning	<i>Agrimonia eupatoria</i>	1,7
Wiesen-Glockenblume	<i>Campanula patula</i>	0,2
Echter Kümmel	<i>Carum carvi</i>	0,7
Kornblume	<i>Centaurea cyanus</i>	1,7
Gemeine Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>	1,7
Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i>	1,7

Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>	2,5
Gewöhnlicher Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>	2,9
Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>	1,5
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>	1
Gewöhnliches Ferkenkraut	<i>Hypochoeris radicata</i>	0,7
Acker-Witwenblume	<i>Knautia arvensis</i>	0,8
Steifhaariger Löwenzahn	<i>Leontodon hispidus</i>	1,5
Margerite	<i>Leucanthemum ircutianum</i>	6,1
Kuckucks-Lichtnelke	<i>Lychnis-flos-cuculi</i>	2
Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>	3,3
Pastinak	<i>Pastinaca sativa</i>	0,8
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>	1,7
Kleine Braunelle	<i>Prunella vulgaris</i>	0,8
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>	1,5
Wiesen Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>	1,7
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>	2,5
Taubenkropf-Leimkraut	<i>Silene vulgaris</i>	3,3
Gras-Sternmiere	<i>Stellaria graminea</i>	0,8
Wiesen-Bocksbart	<i>Tragopogon orientalis</i>	1,7
<b>Summe</b>		<b>100</b>

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

### **Baugebiet WA Eginger Feld I**

Dem Markt Eging a. See bot sich durch die Ausweisung des Baugebietes die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung am Nordwest-Rand des Hauptortes zu ergänzen. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes sicherstellen.

Um der demographischen Entwicklung hin zu einer immer älter werdenden Gesellschaft, die sich auch im Markt Eging a. See verfolgen lässt, Rechnung zu tragen, wurden im Baugebiet neben Einzel- und Doppelhausgrundstücken auch Mehrfamilienhausgrundstücke vorgesehen, die Single- bzw. Seniorenwohnungen enthalten sollen. Die geplanten Reihenhäuser im Süden des Gebiets sollen einerseits den Flächenverbrauch pro Wohneinheit reduzieren, andererseits das Wohngebiet nach Süden hin zur Kreisstraße abgrenzen.

Durch die direkte Anbindung an den Donau-Ilz-Radweg, die Anlage eines Kinderspielplatzes im Nord-Osten sowie die Erhaltung und Sicherung des daran angrenzenden Gehölzbestandes, weist das Gebiet einen hohen Freizeit- und Erholungswert auf. Auf breiten Gehwegen, die sich durch das komplette Baugebiet ziehen, sind diese Anlagen zu erreichen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Gebäude und Geländeänderungen, die durch das geplante Wohngebiet Eginger Feld I hervorgerufen werden, soweit wie möglich in das Landschaftsbild einzubinden.

Das Gelände ist topografisch bewegt. Für jede Gebäudeart wurden deshalb eigene textliche Festsetzungen entworfen, die je nach Geländeneigung die Höhenentwicklung der Gebäude festlegen und dazu beitragen sollen, den Urgeländeverlauf möglichst zu erhalten.

Zur besseren Planbarkeit der Ausgestaltung der Erschließungsstraße wurden die Zufahrten zu den Baugrundstücken festgesetzt. Da für die nördliche Spange ein Einbahnverkehr geplant ist, sind auf den Mehrfamilienhausgrundstücken zusätzlich zu den für die Bewohner erforderlichen Stellplätzen auch Stellplätze für Besucher zu schaffen. Damit soll vermieden werden, dass Fahrzeuge auf der Fahrbahn abgestellt werden.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Verträglichkeit des Allgemeinen Wohngebiets mit den gewerblichen und kommunalen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite des nördlichen Radwegs untersucht. Ein schallschutztechnisches Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass kein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen den genannten kommunalen und gewerbliche Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten ist.

**MARKT EGING a.SEE**