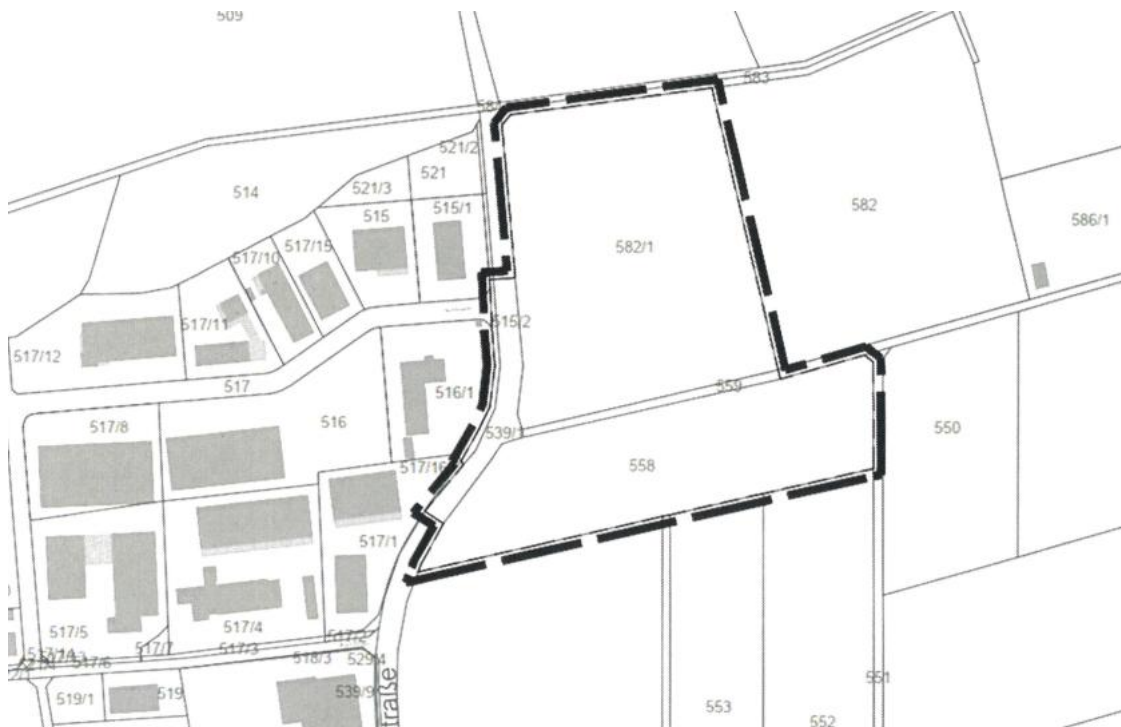




Gemeinde Egenhofen
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 07.07.2025

Vorentwurf vom 18.12.2023 [Textliche Änderungen markiert](#)

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Egenhofen
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Martin Obermeier

Hauptstraße 37
82281 Egenhofen

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**

Stadtplaner ByAK

Hermann Klar

M.Eng. Stadtplanung

Nicolas Schmelter

B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand: Entwurf vom 07.07.2025

Nürnberg, 07.07.2025
TB|MARKERT

Egenhofen, _____
Gemeinde Egenhofen

MATTHIAS FLEISCHHAUER

BÜRGERMEISTER MARTIN OBERMEIER

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.5.1	Übergeordnete Planungen	8
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	13
A.5.3	Naturschutzrecht	13
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
A.5.5	Wasserhaushalt	17
A.5.6	Immissionsschutz	18
A.5.7	Denkmalschutz	18
A.6	Planinhalt	19
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	19
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	19
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	19
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	20
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	20
A.6.6	Bauweise	21
A.6.7	Grünordnung	21
A.6.8	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	25
A.6.9	Immissionsschutz	28
A.6.10	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	30
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	32
A.6.12	Flächenbilanz	33
A.7	Nachrichtliche Übernahmen	33
B	Umweltbericht	34
B.1	Einleitung	34
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	34
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	34
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	37
B.2.1	Schutzgut Fläche	37
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	38

B.2.3	Schutzgut Boden	38
B.2.4	Schutzgut Wasser	39
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	39
B.2.6	Schutzgut Landschaft	39
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	40
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	40
B.2.9	Wechselwirkungen	40
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	40
B.3.1	Wirkfaktoren	40
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	41
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	42
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	44
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	44
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	45
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	45
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	45
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	46
B.3.10	Wechselwirkungen	47
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	48
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	48
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	48
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	49
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	49
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	49
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	50
B.5.3	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	53
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	54
B.7	Zusätzliche Angaben	55
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	55
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	55
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	55
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	56
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	57
C	Rechtsgrundlagen	58
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	58
E	Verzeichnis der Anlagen	59

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Im Norden von Unterschweinbach, innerhalb der Gemeinde Egenhofen, bestehen Bestrebungen eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche neu zu entwickeln. Die zukünftige gewerbliche Nutzung schließt sich an das westlich der Kahrstraße bestehende Gewerbegebiet Unterschweinbach-Nord an. Auf dem ca. 3,6 ha großen Plangebiet soll zukünftig ebenfalls die Entwicklung von Gewerbegrundstücken ermöglicht werden ~~sowie in zentraler Lage der Bau eines Nahversorgers. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs soll außerdem eine Kinder-Tageseinrichtung mit Außenspielbereich ermöglicht werden. Außerdem sollen Flächen für öffentliche Zwecke genutzt werden können; am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs soll eine Kinder-Tageseinrichtung mit Erweiterungspotenzialen ermöglicht werden.~~

Die Gemeinde Egenhofen möchte dem bestehenden Bedarf nach Gewerbeflächen nachgehen und damit die lokale Wirtschaft stärken sowie neue Arbeitsplätze schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“ soll die städtebauliche Ordnung zukünftig gesichert werden, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit zu umliegenden Nutzungen.

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Derzeit besteht daher für die Errichtung von Gewerbebebauung kein Baurecht. Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zusätzlich ist im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da das Plangebiet im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als ~~Außenbereich~~ landwirtschaftlich Fläche dargestellt wird.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“ möchte Egenhofen die Entwicklung des Gemeindegebiets zukunftsfähig fördern.

Durch Ermöglichung der Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes soll die Nahversorgung für die Einwohner und Einwohnerinnen Egenhofens gesichert werden. Die neu entstehenden Gewerbegrundstücke sollen eine bedarfsgerechte Entwicklung ermöglichen, so dass insbesondere den ~~ortsansässigen~~ Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit eröffnet wird im Ort zu bleiben und ihre Unternehmen weiterentwickeln zu können. Zudem soll das im Gemeindegebiet erforderliche Kinderhaus ~~mit Erweiterungsmöglichkeiten~~ hier Platz erhalten. Durch diese Entwicklungen soll die Attraktivität der Gemeinde Egenhofen gestärkt werden.

A.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Egenhofen hat in seiner Sitzung am 31.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“ im Regelverfahren aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Egenhofen entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (16. Änderung).

In der Zeit vom 02.02.2024 bis einschließlich 11.03.2024 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. In der Sitzung des ~~Stadtrates~~ Gemeinderates am __.__.__. wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“ sowie der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §

3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____._____._____ bis einschließlich _____._____._____.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Das Gemeindegebiet Egenhofen liegt an der nördlichen Grenze des oberbayerischen Landkreises Fürstenfeldbruck. Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Unterschweinbach, welches sich etwa 4 km südlich von Egenhofen befindet. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Kahrstraße, welche teilweise in den Geltungsbereich aufgenommen ist, sowie das daran angrenzende Gewerbegebiet Unterschweinbach. Nördlich und östlich grenzen z.T. weitläufige landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden befindet sich das Siedlungsgebiet von Unterschweinbach.

Das insgesamt ca. 3,65,07 ha große Plangebiet umfasst die Flurstück Nummern 539/1 (Tfl.), 558, 559 (Tfl.), 582/1 und 515/2 sowie eine zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 248 (Tfl.) der Gemarkung Unterschweinbach. Die Flurstücke befinden sich derzeit im Besitz der Gemeinde Egenhofen.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit unbebaut und wird bisher überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, neben den Ackerflächen verläuft ein Landwirtschaftsweg durch das Gebiet. Richtung Norden, Osten und Süden grenzt direkt landwirtschaftliche Fläche an. Westlich grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an, ein weiterer Gewerbebetrieb befindet sich in etwa 300 m Entfernung Richtung Nordosten.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Der Gemeinderat sieht vor, die Erschließung des Plangebiets zukünftig über eine Ringstraße an die Kahrstraße (Kreisstraße FFB2) abzuwickeln. Etwa 55 m südlich der Benzstraße ist eine Zufahrt mit Linksabbiegerspur von Norden und ca. 45 m nördlich der Benzstraße eine Ausfahrt aus dem Gebiet geplant.

Die Anbindung über die Kreisstraße FFB2 ermöglicht das Erreichen des Ortszentrums von Unterschweinbach innerhalb von 1 km sowie des Hauptorts Egenhofen über die Boschstraße und der FFB1 innerhalb von etwa 4 km. Das nächstgelegene Unterzentrum ist Mammendorf, südlich des Plangebiets, und in etwa 7,5 km erreichbar.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz der A8 erfolgt über die Autobahnauffahrt Odelzhausen. Richtung Südosten kann so die Metropole München sowie Richtung Nordwesten das Zentrum Augsburg erreicht werden.

Eine Busanbindung an den Hauptort Egenhofen sowie nach Pfaffenhofen und Lindach ist über die Linie 871, 874 oder ein Ruftaxi gewährleistet. Die Bushaltestelle Unterschweinbach, Baarerstraße befindet sich etwa 300 m südlich des Plangebiets. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Fürstenfeldbruck.

A.4.2.3 Topographie

Die Topographie des Plangebiets ist relativ eben. Die Geländehöhe beträgt im südwestlichen Bereich etwa 503 m ü. NHN (Höhenangaben in DNNH2016) und fällt in Richtung Nord-Ost um etwa vier Meter ab. Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Neschelbach bildet mit etwa 498 m ü. NHN den tiefsten Punkt der Umgebung.

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist daher sehr struktur- und artenarm. Es befinden sich keine Gehölze auf der Bebauungsplanfläche.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Ein Teilbereich am nordöstlichen Rand des Plangebiets liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100. Zudem befindet sich das gesamte Bebauungsplangebiet innerhalb wassersensibler Bereiche.

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Informationen über Kampfmittel und Altlasten liegen nicht vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Gemeindegebiet Egenhofen befindet sich nordwestlich des Verdichtungsraums München und südöstlich des Verdichtungsraums Augsburg. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung im allgemeinen ländlichen Raum, nördlich des Mittelzentrums Fürstenfeldbruck.

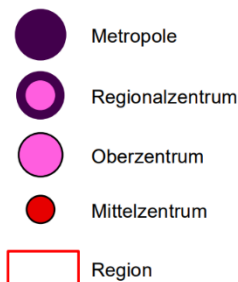
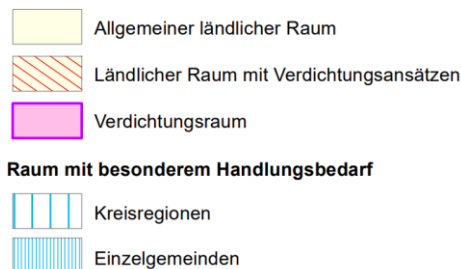
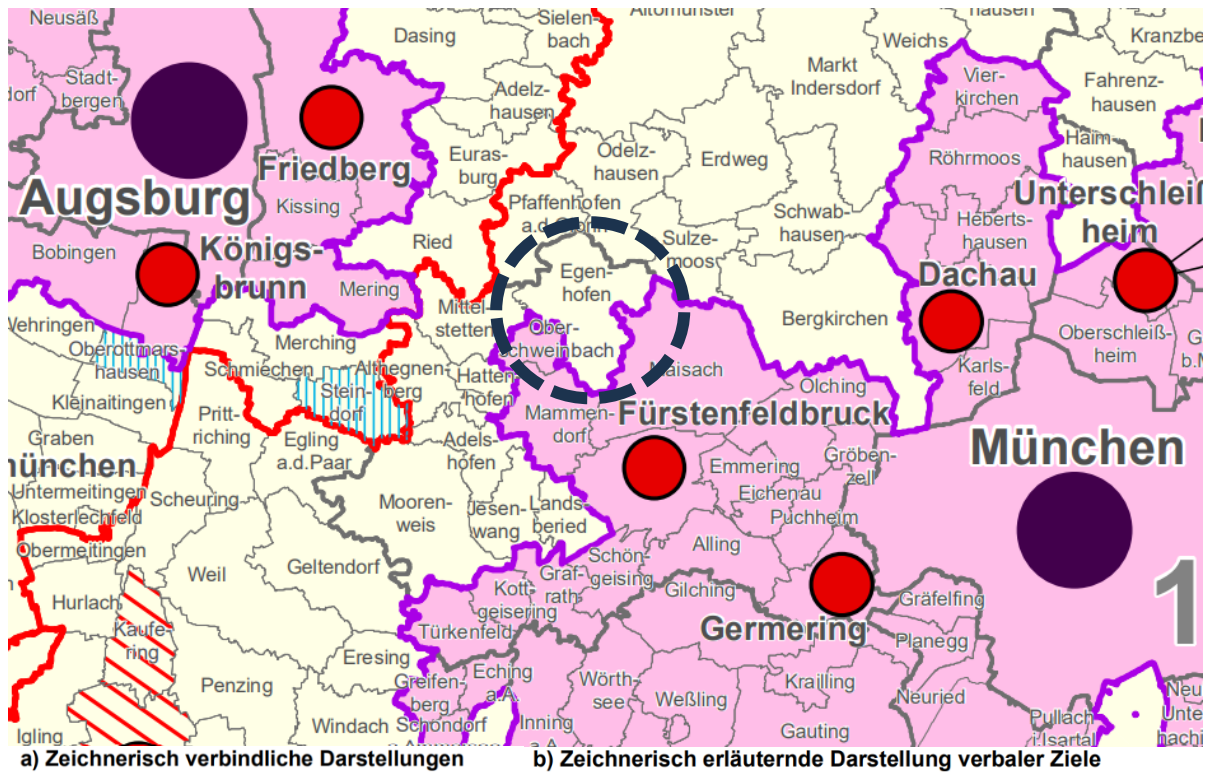


Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan, Strukturkarte (Stand: 4415.0511.20202)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 2023) einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z.1.1.1]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern, wo zur Sicherung der Versorgung auch digital, geschaffen oder erhalten werden. [G.1.1.1]

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [Z.1.1.2]
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [G.1.1.2]
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. [G.1.1.3]
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. [G.1.1.3]
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden [G.1.2.1].
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten [Z.1.2.1].
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. [G.1.2.2]
- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. [G.1.2.2]
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung, an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. [G.1.2.4]
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung, an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden [G.1.2.5].
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben [G.1.2.6]
- [Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden \[G.1.3.1\].](#)
- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. [G.1.3.2]
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. [G.1.4.1]

2. Raumstruktur

- Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden. [G.2.2.1]
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infra-struktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind [...]. [G.2.2.5]

3. Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G.3.1]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. [Z.3.2]
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [Z.3.3]

4. Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. [Z.4.1.1]

5. Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. [G.5.1]

8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [Z.8.3.1]

A.5.1.2 Regionalplan Regionaler Planungsverband München (14)

Im regionalen Planungsverband München sind die Landeshauptstadt München, die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg sowie alle diesen Landkreisen zugehörigen Gemeinden vertreten.

Der Regionalplan wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und aktualisiert und ist seit 01.04.2019 in Kraft.

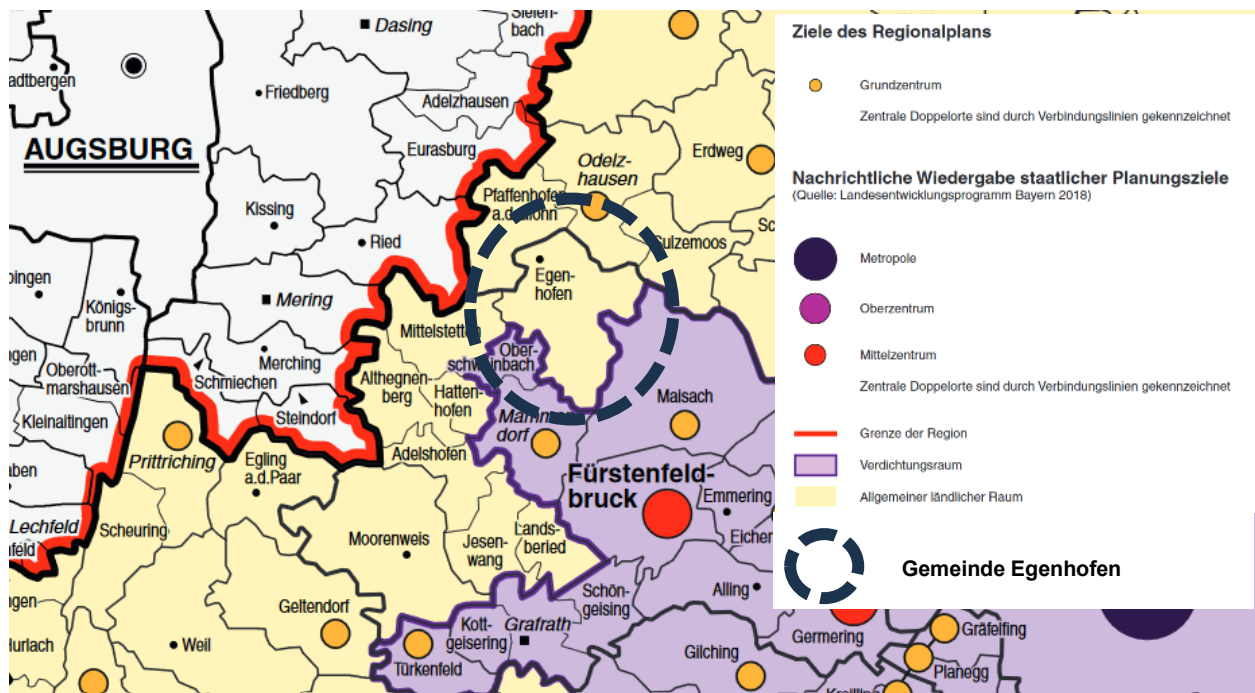


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan, Raumstruktur (Stand: 25.02.2019)

A I Herausforderungen der regionalen Entwicklung

- Die punkt-axiale, radiale Raumstruktur soll weiterentwickelt werden. Dazu sollen kompakte, integrierte und teilräumlich ausgewogene Strukturen geschaffen werden. [G.1.1]
- Nachhaltige zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden. [G.2.3]
- Wettbewerbsstärkende harte und weiche Standortvorteile sollen ausgebaut werden. [G.3.1]
- Die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Region soll gesichert und weiterentwickelt werden. [G.3.2]
- Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten. [Z.4.3]

B II Siedlung und Freiraum

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. [G.1.2]
- Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden. [G.1.6]
- Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig. [Z.2.2]
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. [Z.4.1]

B III Verkehr und Nachrichtenwesen

- Der Infrastruktur-Ausbau soll grundsätzlich in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung erfolgen. [...] [G.1.1]

B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

- Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden. [G.1.1]

- In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen. [G.1.2]
- Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden. [G.1.3]
- Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen [Z.2.3]
- Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden. [G.2.4]
- Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben. [Z.3.2]

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen ist aus dem Jahr 1984. In diesem wird das gesamte Plangebiet als **landwirtschaftliche Fläche mit einem Radwanderweg dargestellt**.

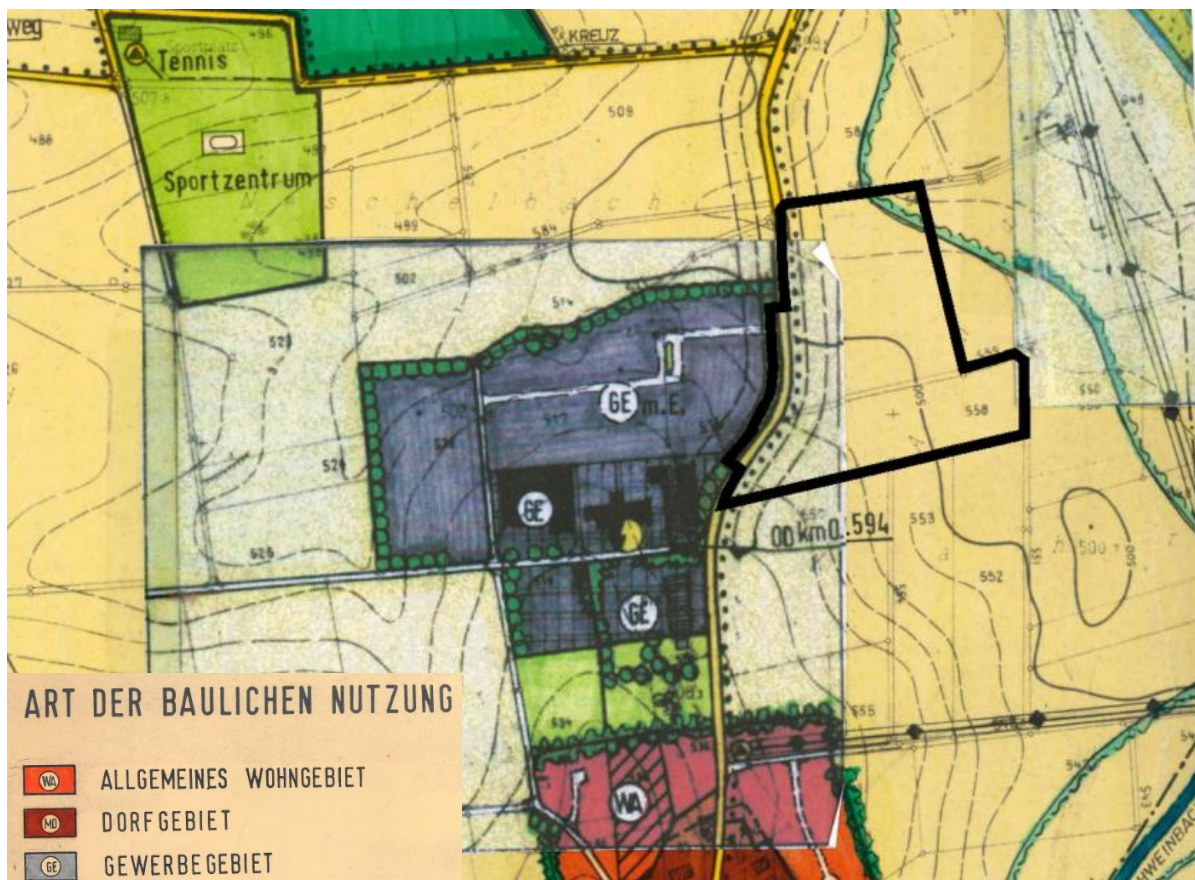


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan Egenhofen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 16. Änderung

Der Bereich ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB dargestellt zu bewerten. Am westlichen Rand verläuft ein Teilabschnitt der Gemeindeverbindungsstraße bzw. der Kreisstraße FFB 2. Die Entwicklung des angestrebten Bebauungsplanes aus der derzeitigen Darstellung der FNP ist nicht gegeben. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (16. Änderung). Diese erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes westlich der Kreisstraße wurde bereits Richtung Norden und Westen mittels zwei Flächennutzungsplanänderungen (1. Änderung und 3. Änderung) beschlossen. Die obige Darstellung ist in Bezug auf die Umgebung westlich des Gewerbegebietes Unterschweinbach daher nicht aktuell.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet gibt es bislang keinen Bebauungsplan, die gesamte Fläche ist daher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu werten.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

An der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Biotopverbundsystem/Wanderkorridor entsprechend der Regionalplanung.



Abbildung 4: Darstellung der östlich befindlichen Biotopverbundsachse, Darstellung des Plangebietes in Rot (BayernAtlas, 2025)

Die geplante Ausweisung des Plangebiets ermöglicht es der Gemeinde die genannten Bedarfe an einem Ort zu decken, der bereits durch umliegende Gewerbeflächen und die FFB2 beeinträchtigt ist. Somit können Eingriffe in Orts- und Landschaftsbild, Emissionen und das Verkehrsaufkommen konzentriert werden. Durch die Freihaltung des östlich verlaufenden Biotopverbunds (keine Bebauung), dem Schweinbach und eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds minimiert.

Wie die obige Abbildung 4 zeigt, wird durch die Ausweisung des Plangebietes nur sehr geringfügig in die festgesetzte Biotopverbundsachse eingegriffen. Entsprechend der aktuellen Planung wird auf der betroffenen Fläche eine Eingrünungsmaßnahme festgesetzt. Folglich entsteht durch das Plangebiet keine Barrierewirkung. Darüber hinaus wird das gesamte Plangebiet Richtung Osten hin eingegrünt. Darüber hinaus zeigt, Abb. 4, dass einige Bereiche östlich des Schweinbachs eine wirkliche Barrierewirkung für die festgesetzte Biotopverbundsachse darstellen.

Entsprechend des Regionalplans wird in Z.1.3.3 drauf verwiesen, dass Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt, zulässig sind. Da durch die Planung nur wenig wertgebende natürliche Strukturen (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) überplant werden und die Flächen aufgrund der Nähe zu einer stark befahrenen Straße im Sinne des Artenschutzes als beeinträchtigt anzusehen sind, wird die Ansicht nicht geteilt, dass es durch die Planung zu einer Isolierung oder Abriegelung von Kernlebensräumen kommt.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Geltungsberiech der Planung liegt im Norden der Ortschaft Unterschweinbach und überplant ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet befindet sich östlich angrenzend zum bereits bestehenden Gewerbegebiet Unterschweinbach und soll dieses östlich der stark befahrenen „Kahrstraße“ erweitern. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sowie der Nähe zu wasserbeeinflussten Bereichen (Neschelbach, Schweinbach) kann ein Vorkommen diverser Gilden nicht aufgrund der natürlichen Geländeausstattung im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Daher wurde im Dezember 2023 das biologische Büro „Naturgutachter Robert Mayer“ mit der Durchführung einer ~~speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung~~ **Potentialabschätzung** beauftragt. ~~Die Ergebnisse der beauftragten saP werden im weiteren Verfahren ergänzt.~~

Das gutachterliche Fazit lautet:

„Im Rahmen der Potenzialabschätzung und Worst-Case-Betrachtung europarechtlich geschützter Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (davon 6 saP-relevante Arten laut LfU-Arteninformationen) angenommen, die vorhabenspezifisch hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG näher zu prüfen waren.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des beschriebenen Vorhabens kommt hinsichtlich der untersuchten Arten bzw. Artgruppen und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen geschützten Arten nicht berührt werden, weil

- wegen der geringen Wirkempfindlichkeit bzw. der ausreichenden Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten deren Zerstörung auszuschließen ist bzw. bei Beanspruchung in geringem Umfang die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gewahrt bleibt,

- für alle betrachteten Arten kein oder nur ein allgemeines Tötungsrisiko vorliegt oder Tötungen weitgehend vermieden werden können und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird und
- Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entweder nicht zu erwarten sind oder aber keine den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechternden Auswirkungen haben“

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bestimmt:

A.5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

M1: Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) während der Nachtstunden im Sommerhalbjahr März-November) werden vermieden.

M2: Erfolgt die Gebäudeerweiterung im Zeitraum zwischen dem 01.09. und dem 28.03., sind keine Vergrämuungsmaßnahmen o.ä. auf der Ackerfläche erforderlich, da zu dieser Zeit keine brütenden Vögel zu erwarten sind.

Erfolgt die Gebäudeerweiterung während der Brutzeit der Feldlerche und Schafstelze (01.03.-31.08.), wird spätestens ab dem 01.03. eine Vergrämuung auf der Eingriffsfläche durchgeführt, um zu verhindern, dass dort brütende Vögel zu Schaden kommen.

Die Vergrämuung auf der Ackerfläche erfolgt wahlweise durch eine tägliche Befahrung der Fläche, durch das vorzeitige Abstellen von Baumaschinen (z.B. Bagger) oder anderen Maschinen/Fahrzeugen (z.B. Traktor) oder durch das Aufstellen von Fahnen bzw. Flatterbändern in ausreichendem Umfang und 2x wöchentliches Umstecken dieser, um einem Gewöhnungseffekt der Tiere vorzubeugen. Durch diese vorzeitigen Störungen bzw. Vertikalstrukturen/ Feindschablonen werden die Flächen von der Feldlerche gemieden und eine Ansiedlung wird unwahrscheinlich.

Um das Restrisiko einer Tötung weiter zu minimieren, werden die Flächen vor dem Beginn der Arbeiten von einer Fachkraft auf das Vorhandensein von Brutvögeln überprüft.

M 3: Bei sämtlichen Arbeiten wird ein Abstand von mindestens 5 m zum Graben eingehalten. Zum Schutz der möglichen wandernden Arten wird während Bauarbeiten innerhalb der Zeit der Laichwanderungen ein Amphibienzaun entlang des Grabens aufgestellt, der ein Einwandern in die Baustelle verhindert. Des Weiteren sollte einer Bildung von Pfützen während Bauarbeiten entgegengewirkt werden, um so eine Entstehung neuer Habitatstrukturen und die Einwanderung von Amphibien in Baustellen zu verhindern.

A.5.4.1.1

~~Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:~~

- ~~• zeitliche Beschränkung für die Baufeldräuung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im März/April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.~~

- ~~Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.~~
- ~~Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.~~
- ~~Umfassende Eingrünung des Baugebietes mit Heckenpflanzungen.~~
- ~~Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).~~

A.5.4.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion für die Feldlerche und Schafstelze werden zwei Alternativen vorgeschlagen, von denen eine umzusetzen ist. Dabei ist auf einen Abstand der Maßnahmenumsetzung von mind. 25 m zum Ackerrand, mind. 100 m zu Freileitungen, mind. 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen (1-3), mind. 160 m zu geschlossener Gehölzkulisse und mind. 50 m zu Gebäuden, Freizeitnutzung (Sportplätze, Parkplätze, Spielplätze, Kleingartenanlagen) und Einzelbäumen zu achten. Generell erfolgen auf den Maßnahmenflächen kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln, keine Bearbeitung vom 01.03.-30.09. sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung. Die Sicherung der Flächen ist dauerhaft sicherzustellen. Die detaillierte Umsetzung der Maßnahme wird zwischen Vorhabenträgern und UNB abgestimmt.

Jedes der aufgeführten Maßnahmenpakete ist geeignet, um ein Feldlerchen- und zugleich ein Schafstelzenrevier auszugleichen:

Alternative 1: Lerchenfenster + Blüh- und Brachestreifen

Auf den verbleibenden (Acker-)Flächen im räumlichen Zusammenhang (2 km Radius) werden für jedes betroffene Feldlerchenbrutpaar je 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blühfläche/Ackerbrache angelegt (Detail siehe Alternative 2.)

Alternative 2: Blühfläche/Blühstreifen/Ackerbrache

Im räumlichen Zusammenhang werden für jedes der 4 betroffenen Feldlerchenbrutpaare 0,5 ha Blühfläche,-streifen oder Ackerbrache angelegt. Dabei ist eine Umsetzung in Teilflächen mit einer Mindestgröße von 0,2 ha und einer Verteilung auf max. 3 ha möglich. Die Flächen haben eine Mindestbreite von 10 m, es erfolgt lückige Aussaat und ein Erhalt von Rohbodenstellen.

Im Jahr 2024 wurde durch das biologische Büro „Naturgutachter Landschaftsökologie – Faunistik – Vegetation“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass für die Betroffenheit von Offenlandbrütern (hier: Feldlerche) notwendige CEF-Maßnahmen umzusetzen sind. Die erstellte saP wurde unter Berücksichtigung einer „Worst-case“-Betrachtung erhoben. Das Ergebnis der saP wurde mit der zuständigen UNB abgestimmt und diskutiert. In einem gemeinsamen telefonischen Termin wurde vereinbart, dass für das Verfahren eine Kompensation von 3 Feldlerchenrevieren umzusetzen ist.

Die CEF-Maßnahme zur Kompensation von drei Feldlerchenrevieren wird auf der Flurnummer 248, Gemarkung Unterschweinbach erbracht. Die Maßnahmenflächen decken sich mit der naturschutzfachen Ausgleichsfläche (Festsetzung 7). Die Maßnahmen werden kombiniert erbracht. Die CEF-Maßnahmenflächen sind mittels „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.



Abbildung 5: naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 248, Gemarkung Unterschweinbach (TBM, 2025)

Entsprechend des Entwicklungskonzeptes sind auf 15.000 m², sechs Einzelfläche mit jeweils ca. 2.500 m² zu etablieren. Es werden drei Flächen als Ackerbrache und drei Flächen als Staudenflur/Blühwiese etabliert. Je eine Ackerbrache und eine Blühwiese stellen einen Komplex zur Kompensation eines Feldlerchenreviers dar. Die Nutzungen (Ackerbrache und Blühwiese) sind je alle 3-5 Jahre zu rotieren.

Ackerbrache: Anlage von Brachestreifen, die alle 3-5 Jahre geeggt, ansonsten aber nicht bewirtschaftet werden

Blühstreifen/Staudenflur: Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft – Frühjahrsansaat, mehrjährig“ von Rieger-Hofmann (<https://www.rieger-hofmann.de/rieger-hofmann-shop/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig.html>, 27.05.21). Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (max. 50 %) anzusäen. Kein Düngereinsatz.

Durch die festgesetzte CEF-Maßnahme kommt es zu einer Kompensation von mind. 3 Feldlerchenrevieren.

~~Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden sofern und sobald die beauftragte saP vorliegt in die Unterlagen aufgenommen.~~

A.5.5 Wasserhaushalt

Direkt nördlich des Plangebietes verläuft längs der Neschelbach und in ca. 260 m Entfernung hangabwärts der Schweinbach.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs liegt eine Teilfläche innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100.

Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht im weiteren Umfeld der Planung.

~~Das gesamte Plangebiet befindet sich auf Flächen die als wassersensible Bereiche ausgewiesen sind.~~ Zudem befindet sich das gesamte Bebauungsplangebiet innerhalb wassersensibler Bereiche. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden.

A.5.6 Immissionsschutz

Mit zulässigen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, ist zu rechnen.

Es ist zudem davon auszugehen, dass durch den zukünftigen Betrieb mit zunehmenden Schallimmissionen, welche auf umgebende Gebiete einwirken, zu rechnen ist. Die nächststehende Wohnnutzung liegt in ca. 150 m Entfernung südlich des Plangebiets. ~~Eine immissionsschutzfachliche Untersuchung wird im Zuge des Verfahrens durchgeführt und in der weiteren Planung berücksichtigt.~~

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen ein Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH erstellt.

A.5.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

~~— Fachplanungen und Gutachten~~

- ~~▪ Folgende Gutachten werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt:~~
- ~~▪ Immissionstechnischer Bericht [wird im Verfahrensverlauf ergänzt]~~
- ~~▪ Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung [wird im Verfahrensverlauf ergänzt]~~

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die Gemeinde Egenhofen beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereichs die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ermöglichung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung eines Nahversorgers und weiterer Gewerbegrundstücke **sowie**, zur Ansiedlung eines Kinderhauses ~~und die eventuelle Ansiedlung weiterer Gebäude mit öffentlicher Zweckbestimmung zu schaffen.~~

Das Plangebiet ergänzt das bestehende Gewerbegebiet Unterschweinbach Nord auf gegenüberliegender Seite der Kahrstraße bzw. Kreisstraße FFB2. Der Bebauungsplan sieht Flächen für Gewerbe zur Nahversorgung im westlichen Zentrum des Gewerbegebietes vor. Ein Kinderhaus einschließlich Grünflächen soll im Südosten des Geltungsbereichs verortet werden können, sodass eine möglichst geringe Beeinträchtigung durch Immissionen entsteht. Außerdem wird neben den für motorisierten Verkehr dimensionierten Haupteinfahrtswegen durch einen Stichweg eine weitere Verbindung des Gewerbegebietes mit dem südlich gelegenen Siedlungskörper für z.B. Fuß- oder Radverkehr vorbereitet.

Das Plangebiet wird, ähnlich zum westlich der Kahrstraße bestehenden Gewerbegebiet, mit Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen gestaltet. Ebenso sieht die Planung ringsum des Randbereiches Flächen zur Entwässerung von Niederschlagswasser vor, die in Kombination mit Pflanzmaßnahmen zur Ortseingrünung genutzt werden. ~~Die Grünfläche des Kindergartens soll für den Bedarfsfall mit Elementen zur Regenrückhaltung ausgestaltet werden.~~

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“ beinhaltet die Grundstücke Fl. Nrn. 515/2, 539/1 (Tfl.), 558, 559 (Tfl.) und 582/1 **sowie eine externe zugeordnete Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 248 (Tfl.)**, der Gemarkung Unterschweinbach. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von etwa **5,13,6** ha.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind Gewerbebetriebe aller Art ~~einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.~~

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 zulässige Nutzung (Tankstelle) sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätte und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind) sind innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche unzulässig.

Um nicht ortsbildverträgliche und störende Nutzungsarten zu vermeiden werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Logistikbetriebe und Speditionen ausgeschlossen. Dadurch soll außerdem vermieden werden, dass sich flächenintensive Betriebe ansiedeln, die nur wenige Arbeitsplätze in Egenhofen schaffen. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sind nur an und auf dem Gebäude zulässig.

Innerhalb der als Gewerbegebiet „GE 1“ festgesetzten Fläche im westlichen Zentrum des Plangebietes ist Einzelhandel ausschließlich für Sortimente der Nahversorgung zulässig, während innerhalb der als Gewerbegebiet „GE 2“ und „GE 3“ festgesetzten Fläche im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches Verkaufsflächen als unzulässig festgesetzt werden. Ausnahmsweise können

dort Verkaufsflächen bis insgesamt 30 qm Größe je Betrieb zugelassen werden. Dadurch werden die laut LEP Bayern (5.3) unerwünschten Einzelhandelsagglomerationen vermieden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800m² sind im Gewerbegebiet nach § -8 -BauNVO nicht zulässig.

Im Südosten des Geltungsbereiches werden Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte und daran anschließend Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz Kindertagesstätte festgesetzt.

Das Plangebiet wird über eine als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße von der Kahrstraße (FFB2) erschlossen. Durch die Steuerung zulässiger Verkaufsflächen und Sortimente je GE-Teilfläche soll unter anderem das tägliche Verkehrsaufkommen von Kunden und Lieferverkehr zum Zweck der Nahversorgung auf den westlichen Zufahrtsbereich des Gewerbegebietes gelenkt werden. Ein Stichweg nach Süden zwischen Gewerbe- und Gemeinbedarfsfläche ermöglicht perspektivisch eine zusätzliche Fuß- bzw. Radwegeverbindung zwischen dem Gewerbegebiet und der südlich gelegenen Wohnsiedlung Egenhofens.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an denen des benachbarten Gewerbegebietes und ermöglichen dabei ein verdichtetes, flächeneffizientes Bauen. So wird die zulässige Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet (GE1, ~~GE2 und GE3~~) mit 80 von 100 (GRZ 0,8) festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Gewerbegebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Auf den übrigen Baugebietsteilflächen (GE 2, GE 3 und Fläche für Gemeinbedarf) wird die maximale Grundflächenzahl aus 70 vom 100 (GRZ 0,7) festgesetzt. Dadurch soll zu den Rändern des Plangebiets eine aufgelockerte Bebauung mit geringerer Versiegelung ermöglicht werden. ~~Auch innerhalb der als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kinderhaus festgesetzten Fläche wird die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 80 vom Hundert (GRZ 0,8) festgesetzt.~~

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird baufensterbezogen durch Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Bei Flachdächern gilt jeweils die durch Planeintrag festgesetzte Wandhöhe WH als max. zulässige Oberkante des Gebäudes. Die Gebäudehöhen sind zu den Rändern des Plangebiets gestaffelt um die Wirkung der Bebauung zur angrenzenden Bebauung und in die freie Landschaft zu reduzieren.

Unterer Bezugspunkt der Messung ist jeweils die ~~mittels Planeinschrieb baufensterbezogen festgesetzte Höhe über NHN~~ ~~Straßenoberkante der Erschließungsstraße (nicht Kahrstraße), gemessen mittig vor dem jeweiligen Grundstück.~~ Die Wand- bzw. Firsthöhe definiert sich nach oben am Schnitt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Dachaufbauten bzw. technische Anlagen wie z.B. Solaranlagen, Entlüftungsanlagen, Schornsteine dürfen die Dachfläche um bis zu 1,5 m Höhe überschreiten und sind mindestens um 0,5 m vom Dachrand eingerückt auszubilden.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Grundstück Stellplätze bzw. Nebenanlagen und Anlagen gem. § 14 BauNVO im Umfang von insgesamt maximal 30 qm zulässig.

Die Abstandsflächen sind gemäß der Satzung der Gemeinde Egenhofen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) einzuhalten.

A.6.6 Bauweise

Innerhalb der als „GE1“ festgesetzten Fläche wird zur Ermöglichung moderner Marktgebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf hier bis zu 90,0 m betragen.

Innerhalb der als „GE2“, „GE3“ und der als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Fläche wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch soll die für das Ortsbild Egenhofens übliche, lockere Bebauung in Ortsrandlage berücksichtigt werden.

A.6.7 Grünordnung

A.6.7.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (bzw. Begrünungsplan) vorzulegen

A.6.7.2 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Je volle 400 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein heimischer, standortgerechter und klimaangepasster Baum der Artenliste A mit einem Mindestabstand von 10 m zu anderen Bäumen oder zwei Sträucher der Artenliste B zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind jegliche bauliche Eingriffe zu unterlassen.

Die ausgewiesenen Flächen für das „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Bebauungsplan sind entsprechend ihrer dargestellten Breite zu bepflanzen, im Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Auf allen Abschnitten, die eine Breite von 5 m überschreiten, sind in einem Abstand von 12 m jeweils Bäume zu pflanzen. Es sind ausnahmslos Arten der angegebenen Artenliste A und B zu verwenden.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

Eingrünung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die mittels „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnet ist, ist eine dauerhafte Ortrandeingrünung zu etablieren, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten Flächen besitzen eine Breite von 5-7 Metern. Mittig innerhalb der festgesetzten Flächen sind in einem Abstand von mind. 10 m zueinander Bäume entsprechend der Artenliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume können dem Planblatt entnommen werden. Eine geringe Abweichung der konkreten Baumstandorte ist zulässig.

Die Zwischenbereiche zwischen den einzelnen Baumstandorten sind locker mittels Sträuchern der Artenliste C zu bepflanzen. Die Pflanzungen der Sträucher sind als Dreieckspflanzung mit einem 1 m Abstand zueinander durchzuführen.

Begrünung von Stellplätzen

Parkplätze sind so zu gliedern, dass für jeweils vier Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm in einer offenen Baumscheibe von mind. 10 m² sowie einer mind. 1,5 m tiefen Pflanzgrube gepflanzt wird. Um auf die erforderliche Größe der spartenfreien Baumgrube zu gelangen, ist eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Belagsflächen mit einem Wurzelkammersystem zulässig. Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

Außenbeleuchtung

Alle Lichtquellen im Außenraum sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen

Einfriedungen zum Straßenraum sowie zu den Nachbargrundstücken dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50m sind mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen. Die Pflanzenwahl hat entsprechend der Artenliste zu erfolgen.

A.6.7.3 Grünordnerische Hinweise

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß AGBGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, sind grundsätzlich zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.7.4 Artenliste

Artenliste A „Bäume - Durchgrünung“

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm, Einheimische Arten sind mit einem * markiert

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn*</i>
<i>Alnus x spaethii</i>	<i>Purpurerle</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffliger Weißdorn*</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffliger Weißdorn*</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Blumenesche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Gleditsia triacanthos</i>	<i>Gleditschie</i>
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Amberbaum</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Wild-Birne*</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche*</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide*</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Echte Eberesche*</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Gewöhnliche Mehlsbeere*</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Bergulme*</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Hopfenbuche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
<i>Tilia tomentosa</i>	<i>Silberlinde</i>
<i>Tilia x europaea „Pallida“</i>	<i>Kaiserlinde</i>

Obstbäume –: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte, Eberesche

Artenliste B „Sträucher - Durchgrünung“

Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Einheimische Arten sind mit einem * markiert

<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberitze*</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss*</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel*</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Europäisches Pfaffenhütchen*</i>
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Europäische Stechpalme</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster*</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche*</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe*</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Kreuzdorn*</i>
<i>Ribes uva-crispa</i>	<i>Stachelbeere*</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Kriechende Rose*</i>

<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose*</i>
<i>Rubus idaeus</i>	<i>Himbeere*</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide*</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben- Holunder*</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder*</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball*</i>
<i>Virbunum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball*</i>

Artenliste C „Eingrünung“

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm, Einheimische Arten sind mit einem * markiert

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn*</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffliger Weißdorn*</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn*</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Blumenesche</i>
<i>Pyrus pyraister</i>	<i>Wild-Birne*</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche*</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide*</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Echte Eberesche*</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Gewöhnliche Mehlbeere*</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Bergulme*</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde*</i>

Optionale Obstbäume – Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte, Eberesche

Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Einheimische Arten sind mit einem * markiert

<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberitze*</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss*</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel*</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Europäisches Pfaffenhütchen*</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster*</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche*</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe*</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Kreuzdorn*</i>
<i>Ribes uva-crispa</i>	<i>Stachelbeere*</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Kriechende Rose*</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose*</i>
<i>Rubus idaeus</i>	<i>Himbeere*</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide*</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben- Holunder*</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder*</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball*</i>
<i>Virbunum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball*</i>

Artenliste D „Fassadenbegrünung“

Kletterpflanzen, Rankpflanzen und Spreizklimmer - Pflanzqualität: 60-100 cm, 1-3 Triebe, Topfballen, heimische Arten sind mit * gekennzeichnet

Standort Schatten-Halbschatten:

Euonymus fortunei

Immergrüne Kriechspindel

<i>Hedera helix*</i>	<i>Efeu</i>
<i>Hydrangea petiolaris</i>	<i>Kletterhortensie</i>
<i>Aristolochia macrophylla</i>	<i>Pfeifenwinde</i>
<i>Clematis-Hybriden</i>	<i>Waldreben</i>
<i>Humulus lupulus*</i>	<i>Hopfen</i>
<i>Lonicera henryi</i>	<i>Immergrüne Geißblatt</i>
<i>Rosa sp. kletternde Sorten, R. arvensis*</i>	<i>Kletterrosen</i>
<i>Jasminum nudiflorum</i>	<i>Winter-Jasmin</i>
Standort Sonne-Halbschatten:	
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Actinidia aguta/chinensis</i>	<i>Kiwi</i>
<i>Akebia quinata</i>	<i>Akebie</i>
<i>Clematis div.*</i>	<i>Waldrebe</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Vitis vinifera</i>	<i>Echter Wein</i>
<i>Wisteria Floribunda</i>	<i>Blauregen</i>

In den Artenlisten werden gebietsheimische sowie klimaresiliente Gehölze angegeben. Für Bepflanzungen im direkten Umfeld von Versiegelungen (z.B. zwischen Stellplätzen an Verkehrsstraßen) wird die Verwendung von Gehölzen ohne * empfohlen, da es sich hier um resistente Arten handelt (Entsprechend der GALK-Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“). Alle mit * versehenen Gehölze gelten als gebietsheimische Gehölze. Die Auswahl orientiert sich an der Auswahl autochthoner Gehölze der „Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern“ (LfU, 2020). Das Gemeindegebiet Egenhofen befindet sich innerhalb des Herkunftsgebiets 6.1 Alpenvorland. Die Liste kann unter folgendem Link eingesehen werden:

https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/artenschutz_pflanzen/gehoelze_saatgut/gehoelze/doc/gehoelzliste_indigenat.pdf

A.6.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.8.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 35.62500 m². Die Baugebiete einschließlich der Verkehrserschließung überplanen ca. 27.00030.586 m² der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für bestehende, vollversiegelte Verkehrsflächen sowie für alle Flächen, die als Grünflächen ausgewiesen werden und begrünt werden beziehungsweise mittels Pflanzverpflichtung zu begrünen sind. Auf diesen Flächen kommt es zu keiner Degradierung von Biotop- und Nutzungstypen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Flächen ökologische/naturschutzfachlich hochwertiger im Gegensatz zu aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu bewerten sind.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bezeichnung Bestand - geplante Überplanung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Gemeinbedarf	3.266	2	0,7	4.572
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Gewerbe GRZ 0,8	7.185	2	0,8	11.496
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Gewerbe GRZ 0,7	12.531	2	0,7	17.543
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Verkehrsfläche	3.694	2	0.75	5.541
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Gehweg	278	2	0.75	417
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Ver- und Entsorgung	120	2	0.75	180
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Grünfläche (Ortsrandeingrünung) mit Entwässerungszuordnung - Keine Verschlechterung	2.419	2	x	x
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Spielplatzfläche - Keine Verschlechterung	1.879	2	x	x
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Grünfläche (Ortsrandeingrünung) - Keine Verschlechterung	2.150	2	x	x
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Bestandsverkehrsflächen - Keine Verschlechterung	2.101	2	x	x
Summe	35.623			39.750

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerungsfähige Beläge, Schaffung von differenzierten Grünräumen, dauerhafte Begrünung von Gründächern, Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich zu gestalten, Entwässerungskonzept	Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Anlage verschiedener Grünstrukturen (Trittssteinbiotop), Verpflichtung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenraum, gesicherte Entwässerung	Festsetzung
Summe (max. 20%)		8%

Summe Ausgleichsbedarf (WP) 36.570

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.6.8.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **36.570,841 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.8.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf 15.000 m² sechs verschiedene Einzelflächen mit einer Größe von jeweils ca. 2.500 m² zu etablieren. Dabei sind jeweils drei Flächen (zu je 2.500 m²) als selbstbegründende Ackerbrache (BNT: A2) und drei Flächen (zu je 2.500 m²) als bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation (BNT: A12) zu etablieren. Alle 3-5 Jahre sind die Nutzungen der 2.500 m² großen Flächen zu rotieren. Alle Angaben beruhen auf den Vorgaben der im Jahr 2024 erstellen saP.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme können 37.500 Wertpunkte regeneriert werden. Der Ausgleichsumfang von 36.570 Wertpunkten wird durch die Maßnahme vollumfänglich abgegolten. Es verbleibt ein naturschutzfachlicher Ausgleichsüberschuss in Höhe von 930 Wertpunkten.

Tabelle 2: Aufwertungen im Zuge des Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) *	Fläche	Aufwertung*	Timelag	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensives Ackerland	2	A2	Ackerbrache	5	7.500	3	0	22.500
2	A11	Intensives Ackerland	2	A12	Säume, Blühstreifen, Segetalvegetation	4	7.500	2	0	15.000
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										37.500

Entsprechend des Entwicklungskonzeptes sind auf 15.000 m², sechs Einzelfläche mit jeweils ca. 2.500 m² zu etablieren. Es werden drei Flächen als Ackerbrache und drei Flächen als Staudenflur/Segetalvegetation etabliert. Je eine Ackerbrache und eine Blühwiese stellen einen Komplex zur Kompensation eines Feldlerchenreviers dar. Die Nutzungen (Ackerbrache und Blühwiese) sind je alle 3-5 Jahre zu rotieren.

Ackerbrache: Anlage von Brachestreifen, die alle 3-5 Jahre geeggt, ansonsten aber nicht bewirtschaftet werden

Blühstreifen/Staudenflur: Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft – Frühjahrsansaat, mehrjährig“ von Rieger-Hofmann (<https://www.rieger-hofmann.de/rieger-hofmann-shop/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig.html>, 27.05.21). Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als

Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (max. 50 %) anzusäen. Kein Düngereinsatz.



Abbildung 6: naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 248, Gemarkung Unterschweinbach (TBM, 2025) Das Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

A.6.9 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA-Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Unterschweinbach-Nord“ der Gemeinde Egenhofen wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6325-01/B1/ch vom 21.07.2025 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen werden nach §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen mit Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 gebietsübergreifend gegliedert.

Im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) liegt mit der Vergabe der Emissionskontingente eine gebietsübergreifende Gliederung des Gebietes vor.

Mit dem Gebiet GE 4 im Bebauungsplan Nr. 20 "Unterschweinbach-Nord Erweiterung Gewerbegebiet" der Gemeinde Egenhofen ist außerhalb des Planungsgebietes ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden, in welchem aufgrund der hohen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel keine relevanten Emissionsbeschränkungen gelten und somit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe möglich sind.

Bei dieser gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist es im Rahmen einer geordneten Städtebaupolitik planerischer Wille der Gemeinde Egenhofen, dass dieses hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen weitgehend unbeschränkte Baugebiet auch zukünftig die Funktion eines Ergänzungsgebietes behält.

Die Gliederung mit Emissionskontingenten war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten am Nordrand von Unterschweinbach die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sicherzustellen.

Zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbeflächen westlich und nordöstlich des Planungsgebietes, die auf Basis der Festsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 20, Nr. 22 und Nr. 26 an den Immissionsorten in ihrer Summe die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ausschöpfen, wurden die Planwerte der DIN 45691 an den Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet um 10 dB(A) reduziert.

Hierdurch ist sichergestellt, dass die neu hinzukommenden Gewerbeflächen im Planungsgebiet an diesen Immissionsorten keinen wesentlichen Immissionsbeitrag mehr leisten. Die Immissionsorte befinden sich dabei nach Ziffer 2.2 der TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches dieser Flächen.

Im Rahmen der Prognosegenauigkeit erfolgt daher durch die neu hinzutretenden Kontingente innerhalb des Planungsgebietes an den maßgeblichen Immissionsorten am Nordrand des Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 7 „Unterschweinbach-Nord“ der Gemeinde Egenhofen keine weitere Erhöhung der einwirkenden zulässigen Beurteilungspegel. Die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen verschlechtert somit die Situation an diesen Immissionsorten nicht gegenüber der bestehenden Vorbelastung.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- und Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Da die Geräuschemissionskontingente nur für die Schallausbreitung in Richtung Süden (Ortsbereich von Unterschweinbach) eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Anlagen die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise in die anderen Richtungen zu orientieren.

Dadurch wird langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da

alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Baulicher Schallschutz

Bei der Bemessung des baulichen Schallschutzes wurde berücksichtigt, dass die Ortstafel von Unterschweinbach im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes um etwa 60 m nach Norden in Richtung der Ortschaft Oberweikertshofen verlegt wird. Damit befindet sich das Ortschild nicht mehr auf Höhe des nördlichen Randes der Fl.-Nr. 515/1 der Gemarkung Unterschweinbach, sondern etwa 10 m nördlich der Fl.-Nr. 584 derselben Gemarkung.

Hierdurch beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit der FFB2 (Kahrstraße) entlang des gesamten westlichen Randes des Planungsgebietes 50 km/h.

Dieses Planungsgebiet ist neben der FFB2 (Kahrstraße) den Verkehrsgeräuschemissionen der Benzstraße sowie der Boschstraße ausgesetzt.

Dabei werden die schalltechnischen Orientierungswerte sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Planungsgebiet eingehalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung definieren diese Immissionsgrenzwerte in der Regel die Obergrenze des Abwägungsspielraumes. Auf eine detaillierte Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände und -wälle) wurde daher verzichtet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind zudem aufgrund der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes auch nicht sinnvoll, da städtebauliche Aspekte entgegenstehen und auch Grundstückszufahrten freizuhalten sind. Darüber hinaus besteht außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kein Zugriff auf hierzu benötigte Flächen entlang der FFB2 (Kahrstraße), um eine wirksame Überstandslänge herzustellen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher auf baulichen Schallschutz an den Gebäuden zurückgegriffen. Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

A.6.10 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild und Berücksichtigung werden Festsetzungen zu Fassaden und Dachformen getroffen.

Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Dächer sind als begrüntes Flachdach oder mit geneigten Dachformen mit Neigung bis 30° bezogen auf die Horizontale auszubilden.

Ab einer Fläche von 10 m² sind Flachdächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke zu bedecken und zu begrünen. Ebenso wird die Begrünung geneigter Dächer empfohlen, auch in Kombination mit Solaranlagen. Eine Begrünung von Dachflächen dient der zusätzlichen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück. Insbesondere bei Starkregenereignissen können Entwässerungsanlagen des Baugebietes dadurch entlastet werden. Zugleich bieten Dachbegrünungen weiteren Lebensraum für Pflanzen und Insekten und wirken isolierend bzw. abkühlend auf das Mikroklima.

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung sind im Übrigen Dächer mit Blechen sowie Dachpfannen in erdgebundenen Farbtönen, ausgenommen oxidierenden Blechen (z.B. Kupfer, Zink, Blei) auszubilden.

Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie

Zur Stärkung der dezentralen und lokalen Energieversorgung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die nutzbare Dachfläche zu mindestens 40 % mit Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Strahlungsenergie auszubilden (z.B. Photovoltaik, Solarthermie).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind beispielsweise:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume
- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ermöglicht grundsätzlich auf jedem Gebäude des Plangebietes die Nutzung von Solarenergie. Die Festsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie die allgemeine Absicht zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit klimaschonender Energieversorgung.

Die Festsetzung der Mindestfläche von 40 % der Dachfläche von Wohngebäuden ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die Festsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit

beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Mit der Festsetzung der Installation von PV-Anlagen auf den Wohngebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des lokalen Energiebedarfs geleistet. Die dezentrale örtliche Energieversorgung aus heimischen Quellen erhöht ebenso die Resilienz gegenüber Energieimporten. Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht.

Werbeanlagen

Bewegliche (bzw. rotierende), blinkende, grelle oder neonfarbene Werbeanlagen sind unzulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen des Gewerbegebiets darf die jeweilige Wandhöhe des Gebäudes nicht übersteigen. Leuchtreklamen und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.

A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die westlich am Plangebiet verlaufende Kahrstraße (Kreisstraße FFB2) erschlossen. Der Gemeinderat sieht vor, dass Gebiet über eine Ringstraße an die Kreisstraße anzuschließen. Die Einfahrt ist mit einer zusätzlichen Linksabbieger-Spur, etwa 60m südlich der Benzstraße geplant. Die Ausfahrt aus dem Gebiet soll ca. 45m nördlich der Benzstraße erfolgen.

Die Erschließung des Plangebiets wurde durch das Büro Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB im Rahmen einer Bedarfsplanung konzipiert und in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

A.6.11.2 Energieversorgung

Ein Anschluss des Plangebietes an das örtliche Stromnetz ist möglich.

A.6.11.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss des Plangebietes an die örtliche Wasserversorgung ist möglich.

A.6.11.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern bzw. zu sammeln und gedrosselt über Entwässerungsgräben in ~~den Neschelbach oder Schweinbach~~ das festgesetzte Regenrückhaltebecken einzuleiten. Die Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Für die Wassereinleitung in den nahegelegenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser von privaten Flächen in den Vorfluter kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Entwässerung des Plangebiets wurde durch das Büro Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB, Aichach im Rahmen einer Bedarfsplanung konzipiert. Die Maßnahmen zur Entwässerung wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

A.6.11.5 Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen auszubilden.

A.6.11.5 Beleuchtung

Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten und auf das Mindestmaß zu reduzieren.

A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Plangebiet	35.625 m²	70,3 %
Gewerbegebiet	19.715 21.204 m ²	38,9 59,5 %
Fläche für Gemeinbedarf mit Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	5.105 3.401 m ²	10,1 9,5 %
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	2.157 m ²	6,1 %
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortseingrünung	4.570 2.879 m ²	9,0 8,1 %
Versorgungsfläche	75 m ²	0,1 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	280 m ²	0,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche (davon FFB2)	5.795 5.983 m ² (2.155 2.174 m ²)	11,4 16,8 %
Externe Ausgleichsfläche	15.060 m²	29,7 %
Fläche gesamt	35.623 50.685 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

Entlang der Kreisstraße FFB2 (Kahrstraße) gilt eine Baubeschränkungszone. Die Gemeinde Egenhofen beabsichtigt, eine Reduzierung der Zone im Bereich der Zu- und Ausfahrten zu beantragen.

~~Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.~~

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Im Norden von Unterschweinbach, innerhalb der Gemeinde Egenhofen, bestehen Bestrebungen eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche neu zu entwickeln. Die zukünftige gewerbliche Nutzung schließt sich an das westlich der Kahrstraße bestehende Gewerbegebiet Unterschweinbach an. Auf dem ca. 3,6 ha großen Plangebiet soll zukünftig ebenfalls die Entwicklung von Gewerbegrundstücken ermöglicht werden sowie in zentraler Lage der Bau eines Nahversorgers. Zudem soll am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs eine Kinder-Tageseinrichtung mit eventuellen Erweiterungspotenzialen ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des §35 BauGB zu bewerten. Derzeit besteht daher für die Errichtung von Gewerbebebauung kein Baurecht. Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zusätzlich ist die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da das Plangebiet im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt wird.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das insgesamt ca. 3,6 ha große Plangebiet umfasst die Flurstück Nummern 539/1 (Tfl.), 558, 559 (Tfl.), 582/1 und 515/2 der Gemarkung Unterschweinbach. Die Flurstücke befinden sich derzeit im Besitz der Gemeinde Egenhofen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung und Durchgrünung zu realisieren.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie
BayNatSchG

insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BlmSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BlmSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
- Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
- Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässer-eigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- **BayDschG**
- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotop befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb von Flächen die als wassersensible Bereiche gekennzeichnet sind. Darüber hinaus ragt ein kleiner Teil des östlich angrenzenden Hochwassergefahrenbereichs (HQ 100 Gefahrenbereich des Schweinbach) in das Plangebiet.

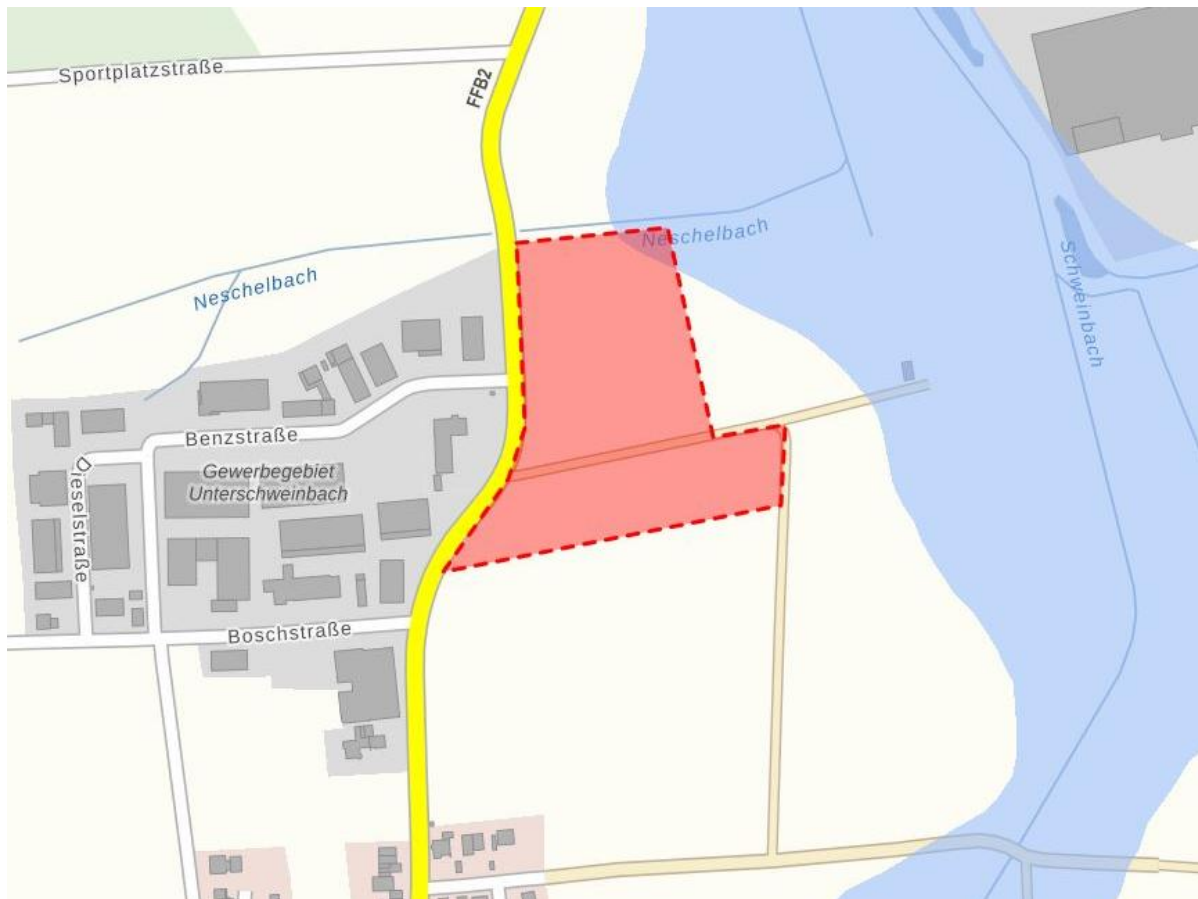


Abbildung 7: Plangebiet in Rot dargestellt, HQ100 Gefahrenbereiche in Blau (BayernAtlas, 2023)

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Regionaler Planungsverband München (14)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans „Regionaler Planungsverband München (14)“ sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, 0) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist das östliche entlang des Schweinbachs verlaufende Biotopverbundsystem (Wanderkorridore), der entsprechend den Zielen des LEP als Wanderkorridor und Netz aus Trittsteinbiotopen für diverse Arten festgelegt wurde.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

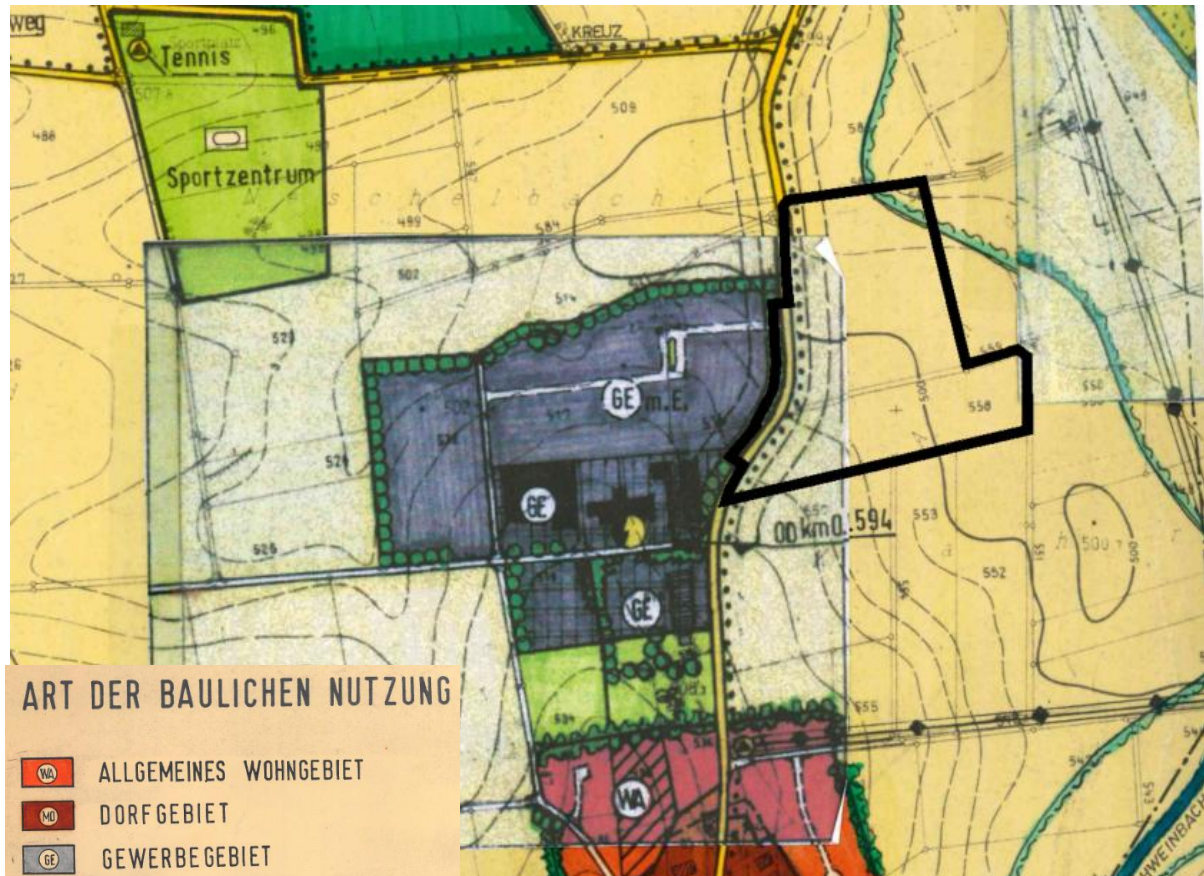


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan Egenhofen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (schwarze Umrandung)

Die Gemeinde Egenhofen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984. In diesem wird das gesamte Plangebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB dargestellt. Am westlichen Rand verläuft ein Teilabschnitt der Gemeindeverbindungsstraße bzw. der Kreisstraße FFB 2. Die Entwicklung des angestrebten Bebauungsplanes aus der derzeitigen Darstellung der FNP ist nicht möglich. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (16. Änderung). Diese erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes westlich der Kreisstraße wurde bereits Richtung Norden und Westen mittels zwei Flächennutzungsplanänderungen (1. Änderung und 3. Änderung) beschlossen. Die obige Darstellung ist in Bezug auf die Umgebung westlich des Gewerbegebietes Unterschweinbach daher nicht aktuell.

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises innerhalb der naturräumlichen Einheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Planungsgebiet wachsen derzeit vorwiegend Feldfrüchte als Monokultur. Fragmentarisch können außerdem Ackerwildkräuter vorkommen, insbesondere in den Randbereichen. Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen, ist nicht völlig ausgeschlossen. Es handelt sich um Lebensräume, die in der Gemeinde Egenhofen häufig anzutreffen sind. Das unmittelbare Umfeld des Planungsgebietes ist ebenfalls durch diese Habitate sowie geprägt.

Darüber hinaus kann aufgrund der natürlichen Ausstattung vor Ort eine Betroffenheit von Offenlandbrütern nicht generell ausgeschlossen werden.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde im Dezember 2023 eine saP durch ein biologisches Büro beauftragt. Die Ergebnisse der saP liegen vor und wurden innerhalb des parallel aufzustellenden Bebauungsplans berücksichtigt.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zur Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich am Übergangsbereich zweier geologischen Einheiten. Im Westen liegt die geologische Einheit „Schmelzwassersand, kiesig, rißzeitlich“ vor. Diese geht Richtung Osten in die geologische „Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän“. Beide Geologischen Einheiten sind dem System Quartärs zuzuordnen.

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet hauptsächlich „76a: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)“ vor.

Innerhalb der digitalen Ingenieurgeologische Karte (BayernAtlas, 2023) wird der Baugrundtyp als „Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert“ beschrieben.

Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen „Kahrstraße, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb von wassersensiblen Bereichen. Daher ist von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen. Hier kann sich der Einfluss des Wassers auf die Nutzungen auswirken, beispielsweise bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.

Östlich des Plangebietes entlang des ca. 230 m östlich befindlichen Schweinbachs sind Hochwassergefahrenflächen (HQ100) ausgewiesen. Diese Ausweisungen reichen teilweise bis an den nordöstlichen Rand des Plangebietes.

Im Plangebiet befinden sich keine Stillgewässer. Nördlich des Plangebietes grenzt der „Neschelbach“ an. Dieser verläuft Richtung Osten und entwässert in weiterer Folge in den „Schweinbach“.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer bis hoher Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Über den großen, vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der Geländeneigung kaum in thermisch belastete Siedlungsgebiete abfließen. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zur „Kahrstraße“ sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist flach und kaum geneigt. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Osten durch die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes Unterschweinbach geprägt. Im Norden, Westen und Süden grenzen weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen an.

Da benachbart bereits Gewerbeflächen sowie Straßenverkehrsflächen vorhanden sind, ist das Planungsgebiet als stark vorbelastet zu beschreiben.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Spaziergänge etc. genutzt. Für die Erholung ist das Planungsgebiet von geringer Bedeutung. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den Verkehr auf der „Kahrstraße“.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umwelt-schutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

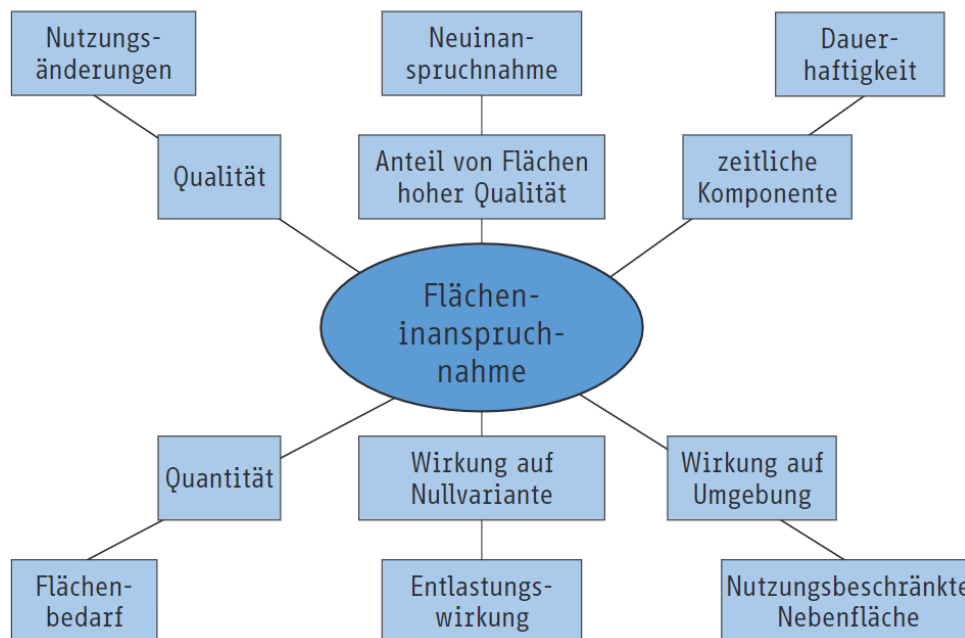


Abbildung 9: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation – landwirtschaftliche Flächen“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Richtung Norden, Osten und Süden hin wird das Plangebiet eingegrünt. Darüber hinaus wird im Westen des Plangebietes eine Spielplatzfläche (als Grünfläche) für den geplanten Kindergarten festgesetzt. All diese Flächen sollen ebenfalls als Flächen der Wasserwirtschaft ausgewiesen werden. Sie sollen der Ableitung und Retention von anfallendem Regenwasser dienen (vor allem in Hinblick auf Starkregenereignisse)

Entlastungswirkung

In der Gemeinde Egenhofen besteht eine Nachfrage nach einem Nahversorger. Durch die Ausweisung vor Ort können Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Flächenbedarf

Der Bedarf zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung eines Nahversorgungssortiments besteht in Egenhofen. Darüber hinaus besteht ein Bedarf zur Errichtung eines Kindergartens.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 10: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche hohe Bedeutung.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Im vorliegenden Fall kommt es aber ausschließlich zur Überplanung von aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Folglich handelt es sich um stark anthropogen beeinflusste Flächen, die für die meisten Tiere und Pflanzen einen sehr stark eingeschränkten Lebensraum darstellen. Wertvolle Strukturen gehen durch die Planung nicht verloren.

Durch die Bebauung werden die bisherigen wenig wertgebenden Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Grünstrukturen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Da durch die Planung vor allem in agrarwirtschaftlich genutzte Flächen eingegriffen wird, die ein potenziellen Lebensraum für Offenlandbrüter darstellen, kann ein Vorkommen von Offenlandbrütern innerhalb des Gebietes nicht generell auf der Ebene einer Vorbetrachtung abgeschlossen werden. Aufgrund der Nähe zur bestehenden Straße sowie zu angrenzenden Gewerbegebietsflächen sind die Flächen im Plangebiet aktuell bereits dauerhaften Störungen in Form von Lärm, visueller Störung sowie Kulisseneffekten ausgesetzt.

Zur Klärung der Betroffenheit der Gilde Offenlandbrüter wurde ein biologisches Büro mit der Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) beauftragt. Die Ergebnisse der saP liegen vor und wurden innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

An der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Biotopverbundsystem/Wanderkorridor entsprechend der Regionalplanung.



Abbildung 11: Darstellung der östlich befindlichen Biotopverbundsachse, Darstellung des Plangebietes in Rot (BayernAtlas, 2025)

Die geplante Ausweisung des Plangebiets ermöglicht es der Gemeinde die genannten Bedarfe an einem Ort zu decken, der bereits durch umliegende Gewerbeflächen und die FFB2 beeinträchtigt ist. Somit können Eingriffe in Orts- und Landschaftsbild, Emissionen und das Verkehrsaufkommen konzentriert werden. Durch die Freihaltung des östlich verlaufenden Biotopverbunds (keine Bebauung), dem Schweinbach und eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds minimiert.

Wie die obige Abbildung 4 zeigt, wird durch die Ausweisung des Plangebietes nur sehr geringfügig in die festgesetzte Biotopverbundsachse eingegriffen. Entsprechend der aktuellen Planung wird auf der betroffenen Fläche eine Eingrünungsmaßnahme festgesetzt. Folglich entsteht durch das Plangebiet keine Barrierewirkung. Darüber hinaus wird das gesamte Plangebiet Richtung Osten hin eingegrünt. Darüber hinaus zeigt, Abb. 4, dass einige Bereiche östlich des Schweinbachs eine wirkliche Barrierewirkung für die festgesetzte Biotopverbundsachse darstellen.

Entsprechend des Regionalplans wird in Z.1.3.3 drauf verwiesen, dass Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt, zulässig sind. Da durch die Planung nur wenig wertgebende natürliche Strukturen (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) überplant werden und die Flächen aufgrund der Nähe zu einer stark befahrenen Straße im Sinne des Artenschutzes als beeinträchtigt anzusehen sind, wird die Ansicht nicht geteilt, dass es durch die Planung zu einer Isolierung oder Abriegelung von Kernlebensräumen kommt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von ca. 35.500 m² in Anspruch genommen (ein Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch die „Kahrstraße“ vollversegelt), der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen, wobei innerhalb des Geltungsbereichs der Planung ebenfalls großzügig Grünflächen ausgewiesen werden, auf denen es zu keiner baulichen Tätigkeit kommt (ca. 5.036 m² Grünflächen). Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße. Es werden zahlreiche Freiflächen festgesetzt die der Ableitung, Versickerung und Retention von Oberflächenwasser dienen.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser soweit möglich innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Hier sei jedoch angemerkt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nur eine eingeschränkte Versickerung über den belebten Boden möglich ist.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer Verringerung der Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zu versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch Eingrünungen eingeschränkt wird. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1

BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Betriebsbedingt sind Lärmemissionen zu erwarten. Jedoch befinden sich keine schützenswerten Gebietsausweisungen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs der Planung. Die Wohnbebauung der Ortschaft Unterschweinbach beginnt ca. 200 südlich des Plangebietes. Erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

Durch die Planung bedingte, als vertraglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung

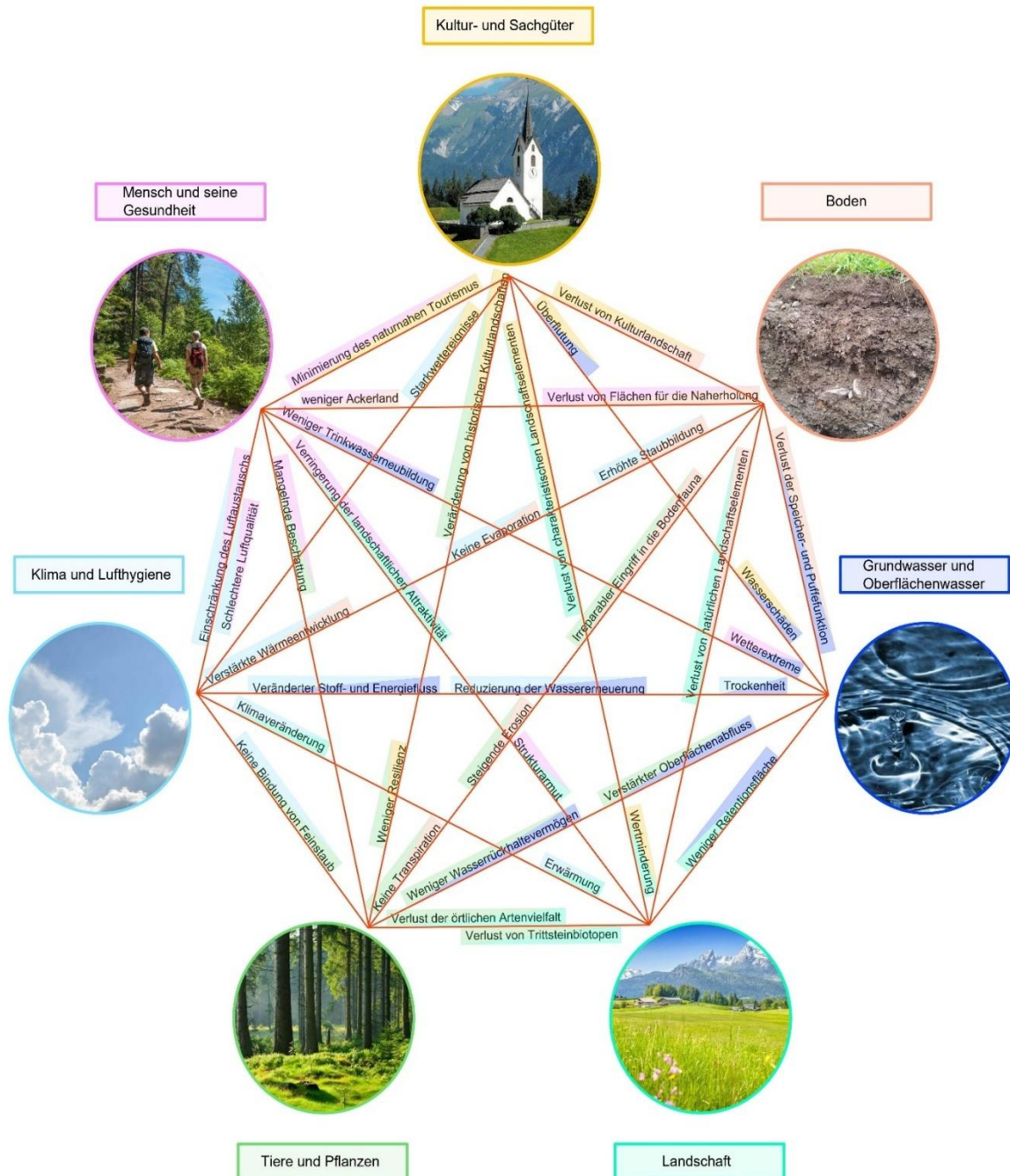


Abbildung 12: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärme-standards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1650 - 1699 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern). Jedoch wird davon abgeraten, da sich das gesamte Plangebiet innerhalb von wassersensiblen Bereichen befindet.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Aufgrund der Lage in wassersensiblen Bereichen sowie der Nähe zu ausgewiesenen Hochwassergefahrenbereichen (HQ100) verbleibt selbst nach der Festsetzung von natürlichen Retentionsräumen im Plangebiet ein Restrisiko für Grundwasseraustritte oder von eindringendem Hochwasser bei Extremereignissen

Das Gemeindegebiet Egenhofen gehört zu keiner Erdbebenzone³, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

² Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 06.12.23]

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 06.12.23]

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft die potenziell natürliche Vegetation „F2b Zittergras-Stieleiche-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen- Auenwald“ entwickeln.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Gewerbegebiet ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben ▪ Erhalt der öffentlichen Grünfläche im naturnahen Zustand
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	- Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen - Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets - Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 35.625 m². Die Baugebiete einschließlich der Verkehrserschließung überplanen ca. 27.000 m² der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für bestehende, vollversiegelte Verkehrsflächen sowie für alle Flächen, die als Grünflächen ausgewiesen werden und begrünt werden beziehungsweise mittels Pflanzverpflichtung zu begrünen sind. Auf diesen Flächen kommt es zu keiner Degradierung von Biotop- und Nutzungstypen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Flächen ökologische/naturschutzfachlich hochwertiger im Gegensatz zu aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu bewerten sind.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 5: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bezeichnung Bestand - geplante Überplanung	Fläche (m²)	Bewertung(WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Gemeinbedarf	3.266	2	0,7	4.572
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Gewerbe GRZ 0,8	7.185	2	0,8	11.496
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Gewerbe GRZ 0,7	12.531	2	0,7	17.543
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Verkehrsfläche	3.694	2	0.75	5.541
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Gehweg	278	2	0.75	417
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Ver- und Entsorgung	120	2	0.75	180
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Grünfläche (Ortsrandeingrünung) mit Entwässerungszuordnung - Keine Verschlechterung	2.419	2	x	x
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Spielplatzfläche - Keine Verschlechterung	1.879	2	x	x
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Grünfläche (Ortsrandeingrünung) - Keine Verschlechterung	2.150	2	x	x
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Bestandsverkehrsflächen - Keine Verschlechterung	2.101	2	x	x
Summe	35.623			39.750

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerungsfähige Beläge, Schaffung von differenzierten Grünräumen, dauerhafte Begrünung von Gründächern, Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich zu gestalten, Entwässerungskonzept	Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Anlage verschiedener Grünstrukturen (Trittssteinbiotop), Verpflichtung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenraum, gesicherte Entwässerung	Festsetzung
Summe (max. 20%)		8%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		36.570

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

B.5.1.1 B.5.2.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **36.570** ~~57.841~~ **Wertpunkten** erforderlich.

B.5.1.2 B.5.2.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf 15.000 m² sechs verschiedene Einzelflächen mit einer Größe von jeweils ca. 2.500 m² zu etablieren. Dabei sind jeweils drei Flächen (zu je 2.500 m²) als selbstbegründende Ackerbrache (BNT: A2) und drei Flächen (zu je 2.500 m²) als bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation (BNT: A12) zu etablieren. Alle 3-5 Jahre sind die Nutzungen der 2.500 m² großen Flächen zu rotieren. Alle Angaben beruhen auf den Vorgaben der im Jahr 2024 erstellen saP.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme können 37.500 Wertpunkte regeneriert werden. Der Ausgleichsumfang von 36.570 Wertpunkten wird durch die Maßnahme vollumfänglich abgegolten. Es verbleibt ein naturschutzfachlicher Ausgleichsüberschuss in Höhe von 930 Wertpunkten.

Tabelle 6: Aufwertungen im Zuge des Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Timelag	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensives Ackerland	2	A2	Ackerbrache	5	7.500	3	0	22.500
2	A11	Intensives Ackerland	2	A12	Säume, Blühstreifen, Segetalvegetation	4	7.500	2	0	15.000
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										37.500

Entsprechend des Entwicklungskonzeptes sind auf 15.000 m², sechs Einzelfläche mit jeweils ca. 2.500 m² zu etablieren. Es werden drei Flächen als Ackerbrache und drei Flächen als Staudenflur/Segetalvegetation etabliert. Je eine Ackerbrache und eine Blühwiese stellen einen Komplex zur Kompensation eines Feldlerchenreviers dar. Die Nutzungen (Ackerbrache und Blühwiese) sind je alle 3-5 Jahre zu rotieren.

Ackerbrache: Anlage von Brachestreifen, die alle 3-5 Jahre geeggt, ansonsten aber nicht bewirtschaftet werden

Blühstreifen/Staudenflur: Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft – Frühjahrsansaat, mehrjährig“ von Rieger-Hofmann (<https://www.rieger-hofmann.de/rieger-hofmann-shop/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig.html>, 27.05.21). Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (max. 50 %) anzusäen. Kein Düngereinsatz.



Abbildung 13: naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 248, Gemarkung Unterschweinbach (TBM, 2025). Das Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

B.5.2 B.5.3 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Im Jahr 2024 wurde durch das biologische Büro „Naturgutachter Landschaftsökologie – Faunistik – Vegetation“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass für die Betroffenheit von Offenlandbrütern (hier: Feldlerche) notwendige CEF-Maßnahmen umzusetzen sind. Die erstellte saP wurde unter Berücksichtigung einer „Worst-case“-Betrachtung erhoben. Das Ergebnis der saP wurde mit der zuständige UNB abgestimmt und diskutiert. In einem gemeinsamen telefonischen Termin wurde vereinbart, dass für das Verfahren eine Kompensation von 3 Feldlerchenrevieren umzusetzen ist.

Die CEF-Maßnahme zur Kompensation von drei Feldlerchenrevieren wird auf der Flurnummer 248, Gemarkung Unterschweinbach erbracht. Die Maßnahmenflächen decken sich mit der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche (Festsetzung 7). Die Maßnahmen werden kombiniert erbracht. Die CEF-Maßnahmenflächen sind mittels „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.



Abbildung 14: naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 248, Gemarkung Unterschweinbach (TBM, 2025)

Entsprechend des Entwicklungskonzeptes sind auf 15.000 m², sechs Einzelfläche mit jeweils ca. 2.500 m² zu etablieren. Es werden drei Flächen als Ackerbrache und drei Flächen als Staudenflur/Blühwiese etabliert. Je eine Ackerbrache und eine Blühwiese stellen einen Komplex zur Kompensation eines Feldlerchenreviers dar. Die Nutzungen (Ackerbrache und Blühwiese) sind je alle 3-5 Jahre zu rotieren.

Ackerbrache: Anlage von Brachestreifen, die alle 3-5 Jahre geeggt, ansonsten aber nicht bewirtschaftet werden

Blühstreifen/Staudenflur: Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft – Frühjahrsansaat, mehrjährig“ von Rieger-Hofmann (<https://www.rieger-hofmann.de/rieger-hofmann-shop/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig.html>, 27.05.21). Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (max. 50 %) anzusäen. Kein Düngereinsatz.

Durch die festgesetzte CEF-Maßnahme kommt es zu einer Kompensation von mind. 3 Feldlerchenrevieren. Im Dezember 2023 wurde ein biologisches Büro mit der Durchführung einer saP beauftragt. Die Ergebnisse dürften im Jahr 2024 vorliegen. Alle Ergebnisse sowie eventuell aus der saP resultierende Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen sowie mögliche CEF-Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens, sobald die Ergebnisse vorliegen in der weiteren Planung berücksichtigt und festgesetzt.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Egenhofen besteht bereits seit längerem eine erhöhte Nachfrage nach einem Nahversorger sowie nach weiteren Kindergartenplätzen. Im Zuge dessen wurden bereits diverse Verfügbarkeiten von Grundstücken geprüft. Die vorliegenden Flächen stellten dabei die beste

Entwicklungsmöglichkeit dar, da diese bereits gut erschlossen sind, keine wertvollen natürlichen Bestände überplant werden und sich das Plangebiet im direkten Anschluss an einem bestehenden Gewerbegebiet befindet.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 08.04.2022 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	- Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, - Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	- Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden - Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen - Baugrundeignung - Versiegelungsgrad - Vorhandensein von Altlasten - Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	- Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern - Flurabstand zum Grundwasser - Einflüsse auf Grundwasserneubildung - Schadstoffeinträge
Luft / Klima	- Emissionen, Luftqualität - Frischluftezufuhr und -transport, - Kaltluftproduktion und -transport - Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, - Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	- Lärm- und Geruchsemissionen - Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen - Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zum aktuellen Planstand liegen guten und aktuelle Daten zur Ausarbeitung des Umweltberichts vor.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Egenhofen, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete

Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde Egenhofen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Ortseinsicht am 08.04.2022 - Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 06.12.2023] - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 06.12.2023] - Beauftragte saP (wird noch ergänzt)
Boden	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 06.12.2023]
Wasser	- LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 06.12.2023] - LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 06.12.2023]
Luft / Klima	- Ortseinsicht am 08.04.2022 - LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 06.12.2023]
Mensch und seine Gesundheit	- Ortseinsicht am 08.04.2022 - LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 06.12.2023] - LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 06.12.2023]
Landschaft	- Ortseinsicht am 08.04.2022 - LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 06.12.2023]
Kultur- und sonstige Sachgüter	LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 06.12.2023]
sonstige Quellen	Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden.

Umweltbelang	Quelle
	https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 06.12.2023] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 06.12.2023] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“ der Gemeinde Egenhofen beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als gering bis mittel stark zu betrachten.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist darauf hinzuweisen, dass sich das gesamte Plangebiet innerhalb von wassersensiblen Bereichen befindet. Der besondere Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser wurde in der Planung durch die Festsetzung von natürlichen Ableitbahnen und Retentionsmöglichkeiten berücksichtigt. Dennoch verbleibt immer ein geringes Restrisiko von Grundwasseraustritten oder frei fließendem Oberflächenwasser im Zuge von Starkregenereignissen.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel stark einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Baugebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Darüber hinaus wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durch ein biologisches Büro durchgeführt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass für den potenziellen Verlust von Offenbrüterlebensräumen, Ersatzlebensräume herzustellen sind.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wurde mit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme kombiniert. Im Zuge dieser Maßnahme werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen extensiviert und die Habitatqualität für Offenlandbrüter (hier: Feldlerche) wird vor Ort durch ein Maßnahmenkonzept verbessert. Die kombinierte Ausgleichsmaßnahme ist geeignet den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf vollumfänglich zu decken und gleichzeitig als Habitat für potenziell verlorengehende Feldlerchenreviere (entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung) zu dienen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan, Strukturkarte (Stand: 15.11.2022)	8
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan, Raumstruktur (Stand: 25.02.2019)	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan Egenhofen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 16. Änderung	12
Abbildung 4: Darstellung der östlich befindlichen Biotopverbundsachse, Darstellung des Plangebietes in Rot (BayernAtlas, 2025)	13
Abbildung 5: naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 248, Gemarkung Unterschweinbach (TBM, 2025)	17
Abbildung 6: naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 248, Gemarkung Unterschweinbach (TBM, 2025)	28
Abbildung 7: Plangebiet in Rot dargestellt, HQ100 Gefahrenbereiche in Blau (BayernAtlas, 2023)	36
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan Egenhofen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (schwarze Umrandung)	37
Abbildung 9: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	41
Abbildung 10: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	42
Abbildung 11: Darstellung der östlich befindlichen Biotopverbundsachse, Darstellung des Plangebietes in Rot (BayernAtlas, 2025)	43
Abbildung 12: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	47

Abbildung 13: naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 248, Gemarkung Unterschweinbach (TBM, 2025)53

Abbildung 14: naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 248, Gemarkung Unterschweinbach (TBM, 2025)54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff).....26

Tabelle 2: Aufwertungen im Zuge des Ausgleichsmaßnahme27

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich33

Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen49

Tabelle 5: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff).....51

Tabelle 6: Aufwertungen im Zuge des Ausgleichsmaßnahme52

Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....55

Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen56

E Verzeichnis der Anlagen

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Naturgutachter Landschaftsökologie-Faunistik-Vegetation, Freising, Stand 08.05.2024
- Schalltechnische Untersuchung, Steger & Partner GmbH, Karlsfeld, Stand ~~13.09.2024~~ [21.07.2024](#)
- Baugrundgutachten, Blasy+Mader GmbH, Eching am Ammersee, Stand 17.06.2022