BEBAUUNGSPLAN
GE-e Winklpoint
Markt Eging a.See

Änderung durch Deckblatt Nr. 5
mit integrierter Grünordnung
M = 1 : 1000

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

Vorentwurf vom	05.05.2025
geändert	02.04.2026
geändert	27.07.2026

Inhalt:
Umweltbericht
Eingriffsregelung
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Planfertiger Städtebau

Sittinger Planungsbüro
Anzingerweg 9
94532 Außernzell
T. 08544 918 519
F. 08544 918 38 08
M. 0170 2419423
armin@sittinger-planungsbuero.de

Verfasser Landschaftsplanung

FREI | RAUM | PLAN
Siegfried Reichhart
DI Landschaftsarchitekt
Am Lindenfeld
94086 Bad Griesbach
T. 0170 4360397
siegfried.reichhart@gmail.com
unter Mitarbeit von
Yvonne Sommer
Büro für Landschaftsökologie
Am Dorfbach 8
94107 Untergriesbach
T. 08593 3728035
M. 0170 3630620
sommerlandschaft@t-online.de

Änderung des

BEBAUUNGSPLANs
mit integriertem
GRÜNORDNUNGSPLAN

„GE-e WINKLPOINT“ DECKBLATT NR.5

GEMEINDE: MARKT EGING AM SEE
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

UMWELTBERICHT

Verfasser Städtebau

ARMIN SITTINGER
Planungsbüro
Anziger Weg 9
94 532 Aussernzell
tel 08544/918519
e armin@sittinger-planungsbuero.de

Verfasser Landschaftsplanung:

FREI | RAUM | PLAN
Siegfried Reichhart
DI Landschaftsarchitekt
Am Lindenfeld 1
94 086 Bad Griesbach
tel +49-170-4360397
e siegfried.reichhart@gmail.com
unter Mitarbeit von
Yvonne Sommer
Büro für Landschaftsökologie
Am Dorfbach 8
94107 Untergriesbach
Tel. 08593-3728035
mobil 0170-3630620
sommerlandschaft@t-online.de

Unterschrift*:* ……..……

Bad Griesbach, 27.07.2026 .....

1. EINLEITUNG

1.1. Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans

1. Angaben zum Standort / benachbarte Nutzungen

Auf den Flächen des Geltungsbereichs -unmittelbar an der Bärenfeldstraße gelegen- plant der Markt Eging am See mit Deckblatt 5 die Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplans „GE-e Winklpoint“ in der Gemarkung Eging am See. Die Entfernung des Plangebiets zum Ortszentrun von Eging am See im Südwesten beträgt ungefähr 900 m.

Der Planungsumgriff schliesst im Osten an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Deckblatt 4 an, es ist also eine Erweiterung nach Osten geplant: er umfasst eine Gesamtfläche von 13.356,98 m² und beinhaltet 3.216,5 m² anteilig von Deckblatt 4, in welchen Änderungen gegenüber Dbl 4 geplant sind. Die reine Erweiterungsfläche (Baugrenze) beträgt ca 2.345 m².
Im Osten begrenzt das Plangebiet Grünland, im Norden außerhalb des Geltungsbereichs Gehölzstreifen (Biotopkartierung), sodann Grünland, und im Süden weitere landwirtschaftliche Flächen (Acker) und im Westen die Flächen des bestehenden Gewerbegebiets.
Es sind die Flurnr. 1088 und 1087/1 und 1087/2 betroffen.

1.2. Anlass des Vorhabens

Die Flächen der Parzelle 1 werden von einem Speditionsunternehmen vor Allem für die Abstellung von Speditionsfahrzeugen genutzt. Auf Grund der Erweiterung der Geschäftstätgkeit des Unternehmens werden zusätzliche Abstellplätze nortwendig. Deshalb soll die nutzbare Fläche innerhalb der Parzelle 1 ausgeweitet und die östliche Abgrenzung so angepasst werden, dass insbesondere in Ost-Westrichtung weitere Fahrzeuge und Fahrzeuggespanne abgestellt werden können. Dadurch kann die Wirtschaftlichkeit und die Raumausnutzung für den Betrieb erheblich verbessert werden.

Um die genannten Raumanspüche des Unternehmens decken zu können, soll mit dem vorliegenden Deckblatt die Baugrenze um im Mittel 25 m nach Osten verschoben werden.
Eine weitere Aufstellfläche für LKW und LKW-Auflieger ist im Osten im Anschluss an den Böschungsfuß geplant, deren Fläche knapp 4.000 m² umfasst. Die Nutzflächen sind terrassiert, dabei ist die Höhenlage der unteren Stellfläche etwa 5 m tiefer als die Höhenlage der bestehenden und neuen Halle. Die Überplanung geht mit einer Verlagerung der äußeren Geltungsbereichsgrenze und der bisher festgesetzten gliedernden und abschirmenden Grünfläche am östlichen Rand einher.

Die Flächen stellen aufgrund ihrer Lage die auf absehbare Zeit und diesem Bereich einzig geeigneten Erweiterungsflächen für Gewerbe dar.
Die Überplanung bedeutet jedoch einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, für den die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a (3) BauGB zu bearbeiten ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf deren Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Soweit erforderlich, wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach neuestem Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.3. Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet soll, angrenzend an die bestehenden Gewerbegebietsflächen ergänzt werden; nach den Textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen sind ausgewiesen:

GE e – eingeschränktes Gewerbegebiet “ nach §4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach den Textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen ausgewiesen mit

GRZ = max. 0,6
GFZ = max. 1,2 bei zulässiger Gesamthöhe 11,00 m bei der besteneden Halle
und von 9,50 m bei der zusätzlich geplanten Halle; die Bauweise ist offen.

Das Plangebiet wird im oberen Bereich von den Flächen der bestehenden Spedition aus erschlossen während die neu geplanten Nutzungsbereiche im östlichen Anschluss von der Einzendoblstrasse im Süden erschlossen wird.

1.4. Umfang des Vorhabens

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst	1,34 ha,
davon nehmen ein	
Erweiterung Baugrenze	0,32 ha
untere, östliche Stellflächen	0,42 ha
gliedernde und abschirmende Grünfläche	0,45 ha
Teich mit Umfahrungen, Umgriff	0,02 ha
Ausgleichfläche feuchte Hochstaudenflur	0,15 ha
Sonstige Flächen	0,03 ha
Fläche Geltungsbereich	1,34 ha

1.5. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

1. Fachgesetze und Fachplanungen -

Landesentwicklungsprogramm - Regionalplan Region 12 Donau-Wald

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört der betreffende Bereich zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraumes ist ein wichtiges Grundziel.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die so genannte Eingriffregelung des §1a Abs.3 BauGB und Naturschutzgesetz verbindlich anzuwenden. Insofern reagiert der Bebauungsplan gemäß den Vorgaben mit seinem Fachbeitrag Grünordnungsplan mit umweltrelevanten Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen.

Flächennutzungsplan des Marktes Eging am See

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als GE-Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Deckblatt wird aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan entwickelt und entspricht den einschlägigen Zielen der Regional- und Landesplanung. Mit der Aufstellung des Deckblatts wird der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan berichtigt.

Bodenschutzgesetz:

Das Bodenschutzgesetz beinhaltet Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Diesen Vorgaben wird durch Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung entsprochen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Passau
Artenschutzkartierung (ASK)

Aussagen hierzu werden ggf. ergänzt

1.6 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anl zu §2(4) und §2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs ist.

Rechtsgrundlagen

Im Folgenden werden die wichtigsten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen aufgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB), §1 Abs.6 Nr.7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Baugesetzbuch §1a Abs.2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs.3: Ver pflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Baugesetzbuch § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung
- Baugesetzbuch § 5 Abs. 5: Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach §2a BauGB beizufügen
- Bundesnaturschutzgesetz, §18 bis 20: Regelungen der Eingriffe in Natur und Land schaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- Bayerisches Naturschutzgesetz, Art.6, 6a und 6b: Regelungen in Natur und Land schaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- Bundesbodenschutzgesetz, §1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktion des Bodens
- - Bundesimmissionsschutzgesetz

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Zustand vor der Planung werden nachfolgend auf des jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben. Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Soweit die Nutzungen in natura vorhanden sind, wurden die Bestände erfasst. Hierzu erfolgten Geländebegehungen und Luftbildauswertung. Außerdem erfolgte eine Abfrage der Biotopkartierung.

Die Beschreibung des Bestandes sowie der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgt jeweils bezogen auf das Schutzgut. Die Umweltauswirkungen werden nach dem Grad ihrer Erheblichkeit in einer vierstufigen Skala bewertet:

hoch / mittel / gering / keine

Allgemeine Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen von einer künstlich aufgeschütteten, leicht nach Südosten geneigten Ebene geprägt, wobei das Gelände an den Rändern nach Süden, Osten und Norden steil und über etwa 10 Meter abfällt. Die Flächen weisen bis auf die Steilböschungen keinerlei Gehölzbewuchs oder landschaftliche Kleinstrukturen auf.

Im Osten schliesst an den Böschungsfuß der bestehenden Auffüllung landwirtschaftlich genutztes Grünland an (Intensiv-Grünland), die Wiesen sind leicht nach Norden geneigt. Der Boden der Auffüllung ist aus Abraum und Gesteinsmaterial aus einem nahegelegenen Granit-Steinbruch aufgeschüttet. Auf der Fläche liegen mithin künstliche Bodentypen vor. Wo bisher keine baulichen Änderungen stattfanden, also auf den Böschungsflächen, sind recht junge Bodenbildungen bzw. auch Rohbodenstandorte vorzufinden. Die Böschungen sind (noch) nicht bepflanzt worden.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Teilbereiche Wohn- und Arbeitsumfeld / Erholung und Landschaftsbild

Bestand

Für die Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung gewisse Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Im näheren Umfeld des von der angestrebten Planung betroffenen Gebietes besteht lediglich im Westen Wohnnutzung. Eine gewisse Vorbelastung besteht durch Verkehrslärm und Abgase aus der Erschliessungsstrasse. m.E. besteht weiters eine Vorbelastung -zumindest zeitweise- aus der vorhandenen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung im Osten (Lärm, Gerüche, Staub).

Es befinden sich keine Wanderwege im Umgriff des Plangebiets, so dass die Naherholungsfunktion sich auf den unmittelbaren benachbarten Wohnungsumgriff beschränkt.

Abb. 1 Plangebiet mit angrenzenden Biotopen Quelle: FIN-Web

Die Böschungen sind im rechtskräftigen Deckblatt 4 als gliedernde und abschirmende Gehölzpflanzflächen festgesetzt. Die Pflanzungen wurden bislang noch nicht realisiert.

Auswirkungen

Durch die Planung entstehen wiederum negative Auswirkungen auf die Anlieger, insbesondere in Form von Lärm und Abgasimmissionen im Bereich der erschließungstechnischen Anlagen (PKW-Stellplätze, LKW-Abstellflächen) sowie im Zusammenhang mit der Erschließungsfunktion der Bärenfeldstrasse.

Luftschadstoffe: von der geplanten Nutzung sind unter Zugrundelegung der allgemein gültigen Standards keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der durch die Planung hinzukommende Verkehr wir zu einer geringen Erhöhung der Vorbelastung durch bereits vorhandene Straße durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt aber gegenüber der bereits bestehenden Belastung zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung. Von der Erweiterung des Gewerbgebiets, insbesonderedurch die zusätzlich vorgesehene Halle, sind unter Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltbelastungen zu erwarten.
Insgesamt ist eine geringe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen festzustellen

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bestand

In den westlich gelegenen Wohngebieten ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsintensität in den Gärten ausgeprägt, da Wohnbebauung und Gartennutzung aus den letzten Jahrzehnten eine unterschiedlich lange Nutzungsdauer aufweisen. Diese Bereiche sind, ebenso wie die angrenzenden Bereiche mit Gehölzstrukturen potenzielles Brut- und Aufenthaltsgebiet von Vögeln. Allerdings dürfte es sich dabei eher um allgemein häufige und weit verbreitete Kleinvogel-Arten handeln. Durch baubedingten Lärm und Unruhe können brütende Vögel gestört werden, welche aber in die angrenzenden Garten- und Waldbiotope und in die angrenzende Flur ausweichen können. Negative Umweltauswirkungen auf Bruthabitate bleiben weitgehend auf die Bauphase beschränkt und sind von geringerer Erheblichkeit.
Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden, Osten und im Süden bieten vergleichsweise wenigen Arten Lebensraum, im Grünland mehr, auf Ackerflächen weniger, da Kleinstrukturen nicht vorhanden sind.

Ansonsten befinden sich im Umfeld der geplanten Erweiterung keinerlei naturnahe Strukturen. Weder die Biotopkartierung noch Artenschutzkartierung (ASK) geben darauf Hinweise. Die Empfindlichkeiten des Plangebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist deshalb gering.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope im Geltungsbereich selber (Biotopkartierung Bayern). Das nächstliegende Biotop liegt nördlich des bestehenden Böschungsfusses, Biotop 7245-0022 mit mehreren Teilflächen: „Gehölzstreifen auf Böschung nordöstlich von Eging“. Ein weiteres Biotop mit gleichen Eigenschaften südöstlich des Plangebiets, ebenfalls mit mehreren Teilflächen: Biotop 7245-0022.
Eine Beeinträchtigung der beiden Biotope durch das Vorhaben ist ausgeschlossen.

Auswirkungen

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und in Lebensräume von Tieren auf Grund des geringen Umfangs nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Vor allem die Bodenversiegelung durch Überbauung und Erschließung ist als Eingriff im Sinne des §1a Abs.3 BauGB und Art.6. Abs.1. BayNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen werden. Dadurch kann es zu Verschiebungen von vorhandenen Lebensräumen kommen. Dies betrifft vor allem auf die von der geplanten Nutzung betroffenen Teilbereiche im Osten zu; es ist allerdings davon auszugehen, dass Flora und Fauna in die angrenzenden Bereiche ausweicht bzw. Ersatz findet.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen können insgesamt als gering bewertet werden.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand

Mit Grund und Boden soll gem. §1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Der im Plangebiet anzutreffende Boden ist aufgrund der intensiven Nutzung als LK-W-Abstellfläche stark beeinträchtigt, z.B. durch regelmäßiges Befahren. Trotz der Befestigung mit Kies bzw. Schotter besteht auf den Erweiterungsflächen eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung mit der Folge einer reduzierten Oberflächenwasserversickerung.
Eine Belastung durch Schad- oder Nähstoffe oder Pestizide ist nicht erkennbar.

Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird ein weiterer Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, woraus sich erhebliche Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen Überbauung in vergleichsweise hohem Maß (GRZ = 0,6) und weitere Versiegelung durch Erschließungs-, Parkierungs- und Abstellflächen zu.

Auf der Fläche wird zur Erweiterung die bestehende Aufschüttung geringfügig nach Osten erweitert. Die bestehende Böschung wird dabei um ca. 10-15 m verschoben, die Höhe beträgt hier etwa 5 m. Daran anschließend wird eine weitere Nutzungsebene zum Abstellen von LKW-Auflegern aufgefüllt. Die Flächen werden mit Schotter, also weitgehend wasserdurchlässig befestigt.
Die Füllhöhe gegenüber dem bereits aufgefüllten Gelände beträgt im Westen bis zu 7 m, im Osten gegenüber dem angrenzenden Grünland des Urgeländes 2-6 m und im Norden 5-7 m. Die nutzbare Fläche umfasst ca. 4.000 m². Das Gewerbegebiet erfährt mit geplanter Terrassierung insgesamt eine gewisse landschaftliche Gliederung.

Bei den auf Urgelände neu zu überfüllenden Flächen wird der Oberboden abgetragen. Dort wird das Bodengefüge und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt, die Filterfunktion des Bodens wird gestört; eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann aber ausgeschlossen werden.
Die Versickerungsleistungen werden durch Versiegelungen in Teilbereichen (Hallenneubau) nachhaltig verändert; da der Eingriff auf relativ kleiner Fläche erfolgt (ca. 1.650 m²), ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen

2.1.4. Schutzgut Wasser

Bestand

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildung sind aufgrund der unnatürlichen Vorbedingungen als unwesentlich einzustufen.
Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im südöstlichen Bereich, im Mittel etwa 35 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt befindet sich aus früherer Bauphase ein Regenrückhaltebecken von etwa 200 m² Größe. Dieser Teich soll im Zug der Erweiterung verfüllt und an anderer Stelle nach behördlichen Angaben und Bemessung (Kreisstraßenverwaltung) ersetzt werden.
Der Teich war zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Deckblatts 4 noch nicht vohanden.

Der gesamte östliche Bereich von Deckblatt 5 besteht aus Grünland und weist auf Grund dessen eine erhebliche Empfindlichkeit hinsichtlich des Sickervermögens des Bodens auf. Im Bereich der zu überbauenden und zu versiegelnden, aber auch der aufzufüllenden Flächen wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert. Dies stellt einen erheblichen Eingriff für das Schutzgut Wasser dar.

Auswirkungen

Die natürlichen Wasserverhältnisse werden in den zur Bebauung und zur Auffüllung vorgesehenen Teilgebieten überformt, dies stellt einen erheblichen Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation dar. Die Grundwasserneubildung wird im Maß der festgesetzten zulässigen Überbauung, Versiegelung und Überfüllung reduziert, wodurch auch die Versickerungsverhältnisse verändert werden.
Die LKW-Abstellflächen bleiben unversiegelt, die Befestigung erfolgt mit Schotter, so dass bis zu einem gewissen Grad die örtliche Versickerung erhalten bleibt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als erheblich einzustufen.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Bestand

Im Fall der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Das Plangebiet weist jedoch kaum Empfindlichkeit hinsichtlich der kleinklimatischen Funktionen auf.
Zeitweise ist von einer gewissen Vorbelastung durch Staubbildung gegeben (Baubetrieb und Erdarbeiten zur Auffüllung). Aufgrund der Ausdehnung, der Lage und der Geländeform besitzt das Plangebiet keine herausgehobene Bedeutung für das örtliche und überörtliche Klima und die Luftqualität. Eine Bedeutung für die Ortschaft Eging ist ebenfalls nicht gegeben (z.B. Kaltluftentstehung oder Lage in einer Luftschneise).

Auswirkungen

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung und Verfüllung sowie aus Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen sind aufgrund der differenzierten Nutzung und der begrenzten Größe der Plangebiets nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich nur wenig Kompensationsbedarf, da die Kaltluftentstehung durch Versiegelung bzw. hauptsächlich der Schotterbefestigung etwas reduziert wird. Aufgrund der Größe des betroffenen Gebiets sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind daher als gering einzustufen.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet stellt in Verbindung mit der bestehenden angrenzenden ländlichen Nutzung (Landwirtschaft) am östlichen Ortsrand von Eging keinen für den Raum typischen Ausschnitt von Kulturlandschaft dar. Die mit Deckblatt 4 festgesetzten, jedoch nicht ausgeführten Gehölzpflanzflächen schliessen eng an Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze im Norden und Südwesten) an. Sie stehen damit in einem guten räumlichen Verbund und in einem engen funktionalen Austausch mit gleichartigen gehölzbetonten Biotopen. Die Gewerbefläche selbst besitzt in Bezug auf den landschaftlichen Zusammenhang eher trennende Wirkung.

Auswirkungen

Durch die Ausweitung der geplanten Bebauung bzw. Nutzung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter beeinträchtigt. Eingriffsmindernd können mit den Maßnahmen zur Grünordnung zusätzlich Landschaftsstrukturen eingebracht werden: gliedernde und abschirmende Grünfläche, insbesondere an der östlichen und nördlichen Auftragsböschung, so dass die Gestaltung der Erweiterung und seine naturräumliche Einbindung auch ein gewisses Potenzial zur Ausprägung des Ortsbildes darstellt.

Zusammenfassend müssen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als mittel angesehen werden.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Es bestehen deshalb auch keinerlei Empfindlichkeiten in Bezug auf das Schutzgut.

Auswirkungen

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter zu erwarten, somit ergibt sich hierfür kein Kompensationsbedarf.

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße (Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bis hin zu komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern).

Das Schutzgut Boden ist eng mit dem Schutzgut Mensch mit dem Teilbereich Erholung verknüpft, ebenso mit dem Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt besteht eine hohe Wechselwirkung. Mit einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt steigt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft.
Das Schutzgut Kulturgüter verweist auf das Schutzgut Landschaft, weil die durch menschliche Nutzung gewachsene Kulturlandschaft für sich ein Kulturgut ist.

Desweiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Luft/Klima und dem Schutzgut Mensch, da insbesondere während der Bauphase mit erhöhter Lärm- und Staubentwicklung zu rechnen ist.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und dessen Ableitung in den Untergrund zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Durch Einschränkung der Neuversiegelungen werden sich die Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß zurückführen lassen.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Erweiterung einer bereits vorhandenen Nutzung zur Ergänzung. Die Umweltauswirkungen liegen im Verlust von Boden und damit Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastungen des Gebiets durch Straßen haben die künftigen Nutzer und Anwohner besondere Lärmemissionen hinzunehmen.

Betroffen sind zusätzlich auch die Schutzgüter Luft und Klima, mit Reduzierung der Kaltluftentstehung und das Schutzgut Landschaftsbild; die Charakteristik einer Kultur-

landschaft im Ortsrandbereich wird nur in geringem Maß gestört, da ein weiterer Baukörper hinzugefügt wird und eine Auffüllung ja bereits vorhanden ist.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 1: Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung der Nutzer und Anwohner durch Verkehrslärm - zusätzliche Lärmimmissionen - visuelle Beeinträchtigung	•
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Teillebensräumen, - Störung bei Baumassnahmen - Inanspruchnahme bzw. Verlust von intensivem Grünland	•
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberfl.wasserretention) - Beeinträchtigung von Bodenfunktione - Versiegelung und Verdichtung von Teilflächen - Verminderung der Grundwasserneubildung - Beschleunigung des Wasserabflusses	••
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	••
Luft und Klima	- Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung - keine Störung des Kaltluftabflusses - kaum Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung	•
Landschaft	- Störung der Kulturlandschaft - Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung - Kleinstrukturen fehlen - Fernwirkung von Osten her	••
Kultur u. Sachgüter	- keine	-
Wechselwirkungen	- Boden - Mensch, Erholung - Luft/Klima - Boden - Tiere und Pflanzen - Mensch, Erholung - Landschaftsbild - Boden - Wasserhaushalt	-

Erheblichkeit der Auswirkungen: ••• hoch / •• mittel / • gering / - keine

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie

für die anderen Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und für die Landschaft Verbesserungen erreicht werden.

2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

Ohne die Entwicklung des Gewerbegebiets würde der östliche Teilbereich weiterhin landwirtschaftlich als Intensiv-Grünland genutzt wie bisher, d.h. die Flächen würden weiterhin gemäht, gedüngt und bearbeitet. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben somit erhalten, das Landschaftsbild bliebe, abgesehen von der bereits bestehenden Geländeaufschüttung ungestört.
Der westliche Abschnitt im Anschluss an die bereits bestehende Halle würde wie bisher als aufgefüllte und gekiest Abstellfläche für LKW und LKW-Aufleger genutzt.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffregelung die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch geplante Maßnahmen zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln.

Der grünplanerische Fachbeitrag stellt klar, dass durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung (Wasserdurchlässigkeit erforderlicher Befestigungen, Pflanzgebote) der durch die Erschließung, Bebauung und Nutzung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Vergleich zum vorherigen Zustand so weit als möglich ausgeglichen werden kann.

Die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen dargelegt. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ausserhalb der bebaubaren Bereiche
- Pflanzgebote zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets
- Gehölzartenliste mit heimischen, landschaftsgerechten Arten
- Einfriedungen ohne durchgehende Zaunsockel zur Durchlässigkeit für Keintiere
- Berücksichtigung von Orts- und Landschaftsbild im Zug der Baugebietsentwicklung
- Beschränkung von Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Mass
- landschaftliche Gliederung des Plangebiets durch Terrassierung der Ebenen mit unterschiedlichen Niveaus. Dadurch sollen die Füllhöhen im Gelände reduziert werden

2.3.1. Schutzgut Mensch

Die als Vorbelastung das Gebiet überlagernde Schallquellen ergeben sich aus den Schallemissionen der bereits vorhandenen Anlagen; hinzu kommt die Belastung aus den geplanten Nutzungen.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:
die bis zu 15 m breiten, zu bepflanzende Böschungsstreifen stellen eine gute Abschirmung und eine gute Einbindung in die Landschaft sicher

- damit ergibt sich mit der Anbindung an ähnliche Biotoptypen eine weitgehende Sicherung der maßgebliche Lebensraumqualitäten

Unvermeidbare Belastungen

Die als Vorbelastung das Gebiet überlagernden Schallquellen werden verstärkt durch die neu hinzukommenden Emissionen. Es bleibt eine gewisse Schallbelastung des Standorts erhalten; dies ist unvermeidlich.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts kann auf Grundlage des Beitrags zur Grünordnung durch Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung der einhergehenden Umweltauswirkungen erfolgen.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:

- Eingrünung des Baugebiets mit entspr. Festsetzungen
- Entwicklung einer landschaftswirksamen Randeingrünung zur Anbindung an die freie Landschaft
- Aufrechterhaltung der Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten durch ein Verbot von Sockelmauern
- Festsetzungen zur Artenauswahl heimischer und standorttypischer Bäume und Sträucher, quantitative und qualitative Aussagen dazu

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung und Teilversiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen ist unvermeidbar. Die Änderung von Standortbedingungen durch Nutzungsumwidmung ist nicht vermeidbar. Geschützte Arten sind davon aber nicht betroffen.

2.3.3. Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Umweltauswirkungen reagiert der Bebauungsplan mit Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:

- Beschränkung der zu versiegelnden Verkehrsflächen auf den erforderlichen Umfang
- Schutz von Oberboden

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist durch die geplante Nutzung unvermeidbar

2.3.4. Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:

- siehe 2.3.3 Boden
- Beschränkung der Versiegelung wie zuvor beschrieben

Unvermeidbare Belastungen

Die Teilüberbauung und -versiegelung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung ist unvermeidbar.

2.3.5. Schutzgut Luft und Klima

Der erhöhte Versiegelungsgrad führt zu einer geringen Erwärmung der über dem Plangebiet liegenden Luftschichten, der ungehinderte Kaltluftabfluss wird jedoch kaum gestört; der Luftaustausch ist nicht beeinträchtigt,

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:

- Maßnahmen zur Eingrünung wie in 2.3.2. Pflanzen und Tiere beschrieben
- Reduzierung versiegelter Flächen wie in 2.3.3. Boden beschrieben
- Empfehlung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas

Unvermeidbare Belastungen

Die erhöhte Teilüberbauung und -versiegelung und damit eine geringe Beeinträchtigung des Luftaustausches ist unvermeidbar

2.3.6. Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Neuordnung des Gebiets wird das Orts- und Landschaftsbild weiter gestört. Durch die gestalterischen Möglichkeiten im Zusammenhang mit den in den Bebauungsplan eingebrachten Festsetzungen ergibt sich bei Durchführung der Maßnahmen aber auch ein gewisses Potenzial zur Bereicherung im Hinblick auf das Landschaftsbild.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:

- Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung wie in 2.3.2. Pflanzen und Tiere beschrieben

Unvermeidbare Belastungen

Die zulässige Größe der Baukörper ist der bestehenden Bebaung angepasst. Die Hauptnutzungsebenen sind höhenmäßig gestaffelt. Damit ist die Maßstäblichkeit im Zusammenhang mit der angrenzen Bebauung gegeben. Eine geringfügige Minderung des Erholungspotentials ist unvermeidlich

2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

entfällt

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen / Unvermeidbare Belastungen

entfällt

2.4. Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

Es verbleiben der Verlust an versickerungsfähiger Fläche, von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen und die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese Auswirkungen können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Teil ausgeglichen werden.

2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Aufgrund der Nähe und Lage in Bezug zur bereits bestehenden Erschließungsstraße sowie zur gegebenen Ortsentwicklung bietet das Plangebiet eine städtebaulich sinnvolle Erweiterungsfläche zur langfristigen Sicherung von gewerblicher Nutzung.

Planinhalt

Alternative Planungsuntersuchungen würden keine wesentliche Verminderung der dargestellten Auswirkungen auf die Umwelt ergeben, da diese durch die Vorgabe der Planungsziele grundsätzlich gleich geartet sind.

3. Ausgleichsmaßnahmen

3.1. Arbeitsgrundlage

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des „*Leitfadens*“ zur „*Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“, Hrsg.: *Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen*, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet.

Im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erfolgt die Bearbeitung in vier Arbeitsschritten, im so genannten Regelverfahren:

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen
3. Vermeidungs-/ Minderungs- und Schutzmaßnahmen
4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

3.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

für die Eingriffsschwere trifft zu	Typ A, d.h. hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ größer als 0,35)

Nach der Bedeutung der Schutzgüter sind dem Plangebiet unterschiedliche Bewertungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuweisen.
Dabei ist das westliche Flächendrittel mit der nach Osten gerichteten steilen Böschung entsprechend der in Deckblatt 4 festgesetzten Funktion als „gliedernde und abschirmende Grünfläche“ mit dichter Gehölzpflanzung nach Kategorie II (Gebiet mit mittlerer Bedeutung) einzuordnen. (Anmerkung: nachdem die geforderte Pflanzung aus der vorangegangenen Bauleitplanung Deckblatt 4 bislang nicht durchgeführt worden ist, wird nicht der tatsächliche Bestand, -das ist eine lediglich angesäte Böschung- sondern die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Deckblatt 4 zugrunde gelegt; dieser Bereich ist folglich als

- Gebiet ohne naturschutzfachliche Bedeutung mit hoher Eingriffsschwere einzuordnen (Kompensationsfaktor 0), zutreffend auf die bestehende Lagerfläche
- Gebiet geringer naturschutzfachlicher Bedeutung mit hoher Eingriffsschwere einzuordnen (Kompensationsfaktor 0,6), zutreffend auf das Intensivgrünland
- Gebiet mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung mit hoher Eingriffsschwere einzuordnen (Kompensationsfaktor 0,6), zutreffend auf die begrünte Böschung in Form einer geplanten Auffüllung zur weiteren Nutzung

Der östliche Teilbereich dagegen beansprucht für die Erweiterung landwirtschaftlich genutzte Flächen, hier Intensivgrünland, die naturschutzfachliche Bedeutung ist als gering anzusetzen.

Nachdem durch die geforderte Herstellung einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche im Böschungsbereich keine nachteilige Nutzungsänderung erfolgt, vielmehr durch festgesetzte Bepflanzung eine ökologische Aufwertung, werden die betreffenden Flächen, zu bepflanzende Böschungen nicht zu den Eingriffsflächen gezählt.

3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In die Ermittlung nicht miteinbezogen da keinerlei Nutzungsänderungen unterworfen, werden

- die Böschungen im Osten und Norden lt. Festsetzungen
- die Ausgleichsflächen lt. Festsetzung durch Plandarstellung

so dass der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nur die reinen Erweiterungsflächen auf bestehenden Schotterflächen sowie die bestehenden Böschungen lt. Plan zu Grunde zu legen sind, also

Schotterflächen östlich der bestehenden Halle	2.083,0 m²
bestehende Böschung, zu begrünen lt. Deckblatt 4	1.339,0 m²
LKW-Aufstellfläche im östl. Bereich, ausgenommen Böschungen	4.157,0 m²
= Eingriffsfläche gesamt	7.579,0 m²

In der Überlagerung der naturschutzfachlichen Bedeutungskategorien (siehe 3.1.) mit der Beeinträchtigungsintensität (siehe 3.2.) entsprechend der Abb.7 - Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren- lässt sich für die Eingriffsflächen des Plangebiets Folgendes zuordnen:

BNT Bestand	WP	Wert	Fläche m²	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf
V12 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt (Schotterfläche und Schotterböschung)	1	gering	3.535	0	0
B211 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung (Böschung mit gliedernder und abschirmender Gehölzfläche)	8	mittel	1.917	0,6 (GRZ)	9.202

BNT Bestand	WP	Wert	Fläche m²	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf
G11 Intensivgrünland (Überbauung mit Stellflächen)	3	gering	5.260	0,6 (GRZ)	9.468
G11 Intensivgrünland Überbauung mit begrünten Böschungen)	3	gering	2.079	0	0
Summe					**18.670**

Die Ermittlung erfolgt getrennt nach den Teilflächen mit deren unterschiedlichen bestehenden Nutzungen.

3.4. Auswahl geeigneter Flächen

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen an dessen nordöstlichem Rand geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Ziel ist es, den Ausgleich im ermittelten Umfang in direktem Bezug zu Ort des Eingriffs zu schaffen und damit für eine bessere ökologische Einbindung zu schaffen. Es wird deshalb vorgeschlagen, das Intensivgrünland im östlichen Anschluss heran zu ziehen und als Ausgleichsmaßnahme eine artenreiche feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln. In diesem Sinne funktioniert die Maßnahme gleichzeitig als

- wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als
- ortstypische, landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung

3.4. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen, Artenauswahl

Geplant als Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich ist eine artenreiche feuchte Hochstaudenflur. Ausgangsbestand ist derzeit Intensivgrünland.

Da der Ausgleichsbedarf nicht vollständig im Geltungsbereich gedeckt werden kann, wird ein Waldstück bei Harmering zusätzlich herangezogen. Hier wird ein strukturarmer Altersklassen-Nadelholzforst in einen standortgerechten Laubmischwald umgewandelt.

3.5. Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme

Das für den ökologischen Ausgleich vorgesehene Grundstück befindet sich im Besitz des Veranlassers. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegend ist eine weiterführende Sicherstellung der Durchführung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme durch eine beschränkte, persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch nicht erforderlich. Für die externe Ausgleichsfläche bei Harmering muss diese grundbuchliche Sicherung allerdings erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung ist in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Meldung der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu bestellen. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend Art. 9 BayNatSchG an das LfU Landesamt für Umweltschutz zu melden.
Um einen Abdruck an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet, der sich in der Bilanzierung auf den „*Leitfaden*“ zur „*Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) beruft. Zur Anwendung kam dabei das so genannte Regelverfahren. Vorliegende Planungen und Erhebungen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, zusammengefasst in einer Tabelle.

4.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der Durchführung aller vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird durch den Markt Eging am See wahrgenommen.

4.3. Zusammenfassung

Im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet soll auf den Flurstücken 1088, 1087/1 und 1087/2 dieses Gewerbegebiet nach Osten erweitert werden.
Das Plangebiet wird über die Bärenfeldstraße im Westen (= Kreisstraße Kr PA 25) und die Einzendoblstraße im Süden an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die zusätzliche Verkehrsbelästigung, der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung sowie die Veränderung von Lebensbedingungen und Lebensräumen von Tieren und Pflanzen zu nennen. Darüber hinaus erfahren die lokalklimatischen Verhältnisse sowie das Orts- und Landschaftsbild gewisse Beeinträchtigungen. Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Folgen lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt erheblich abschwächen. Unter anderem sind vorgesehen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens soweit möglich
- Pflanzgebote zur Eingrünung des Plangebiets
- Gehölzartenliste mit heimischen, landschaftsgerechten Arten
- Einfriedungen ohne durchgehende Zaunsockel zur Durchlässigkeit für Kleintiere
- Berücksichtigung von Orts- und Landschaftsbild im Zug der Baugebietsentwicklung
- Empfehlung zur Fassadenbegrünung, Dachbegrünung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich die nicht unerheblichen Umweltauswirkungen durch die Gebietsentwicklung deutlich abgemildert werden können, so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind. Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

Ort, Datum Bad Griesbach, 27.07.2026

Verfasser: ……..
(Siegfried Reichhart, Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt)
(Überarbeitet von Yvonne Sommer, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Änderung des
BEBAUUNGSPLANs
mit integriertem
GRÜNORDNUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET GE-e WINKLPOINT“
Deckblatt Nr. 5

GEMEINDE:	EGING AM SEE
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

EINGRIFFSREGELUNG

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Verfasser Städtebau

ARMIN SITTINGER
Planungsbüro
Anzingerweg 9
94 532 Außernzell
tel 08544/918519
e armin@sittinger-planungsbuero.de

Verfasser Landschaftsplanung:

FREI | RAUM | PLAN
Siegfried Reichhart
DI Landschaftsarchitekt
Am Lindenfeld 1
94 086 Bad Griesbach
tel +49 170 4360397
e siegfried.reichhart@gmail.com
unter Mitarbeit von
Yvonne Sommer
Büro für Landschaftsökologie
Am Dorfbach 8
94107 Untergriesbach
Tel. 08593-3728035
mobil 0170-3630620
sommerlandschaft@t-online.de

Ort, Datum: Bad Griesbach, 27.07.2026

Unterschrift*:* ……..……

1. Anlass

Der Markt Eging am See beabsichtigt mit Deckblatt 5 die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet GE-e Winklpoint.“, mit welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets geschaffen werden sollen.
Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca 1,34 Hektar, es beinhaltet die Flurstücke 1088, 1087/1 und 1087/2 der Gemarkung Eging am See. Sie bezieht eine anteilige Fläche des rechtskräftigen Deckblatts Nr.5 von 3216,5 m² ein. In dieser Teilfläche sind Änderungen gegenüber Deckblatt 4 geplant.

Da mit der geplanten baulichen Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen eine Erhöhung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist es zur naturschutzfachlichen Beurteilung erforderlich, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung nachvollziehbar dargestellt wird.

2. Vorhabenstyp

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan umfasst den östlichen Anschlussbereich an das rechtskräftige Deckblatt 4, nach Osten. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Marktgemeinde. Der Planungsumgriff schließt im Osten an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Deckblatt 4 an, es ist also eine Erweiterung nach Osten geplant

Art der baulichen Nutzung:

Nach den Textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen ist ausgewiesen
- GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

Nach den Textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen ist ausgewiesen ein
GE-e eingeschränktes Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
GRZ = maximal 0,6, GFZ = maximal
Wandhöhe bis maximal 11,00 m bei der bestehenden Halle aus Dbl 4
Wandhöhe bis maximal 9,50 m bei der zusätzlich geplanten Halle im östlichen Anschluss
Bauweise offen.

3. Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des „*Leitfadens*“ zur „*Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“, Hrsg.: *Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen*, ergänzte Fassung vom Dezember 2021, untersucht und bewertet.

Die Überprüfung der Planungsgrundlagen fordert für die Bearbeitung das Vorgehen in vier Arbeitsschritten im so genannten Regelverfahren:

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen
3. Vermeidungs-/ Minderungs- und Schutzmaßnahmen
4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit nach mehreren Nutzungen differenziert.

Der westliche Teil des Plangebiets ist im Wesentlichen von einer künstlich aufgeschütteten, leicht nach Südosten geneigten Ebene geprägt, wobei das Gelände an den Rändern nach Süden, Osten und Norden steil und über etwa 10 Meter Höhe abfällt. Auf Höhe des Plateaus, das ist die Ebene der bestehenden Speditionshalle, ist das Gelände mit Schotter befestigt; dabei reicht die Schotterdecke bis an die Böschungsoberkante.

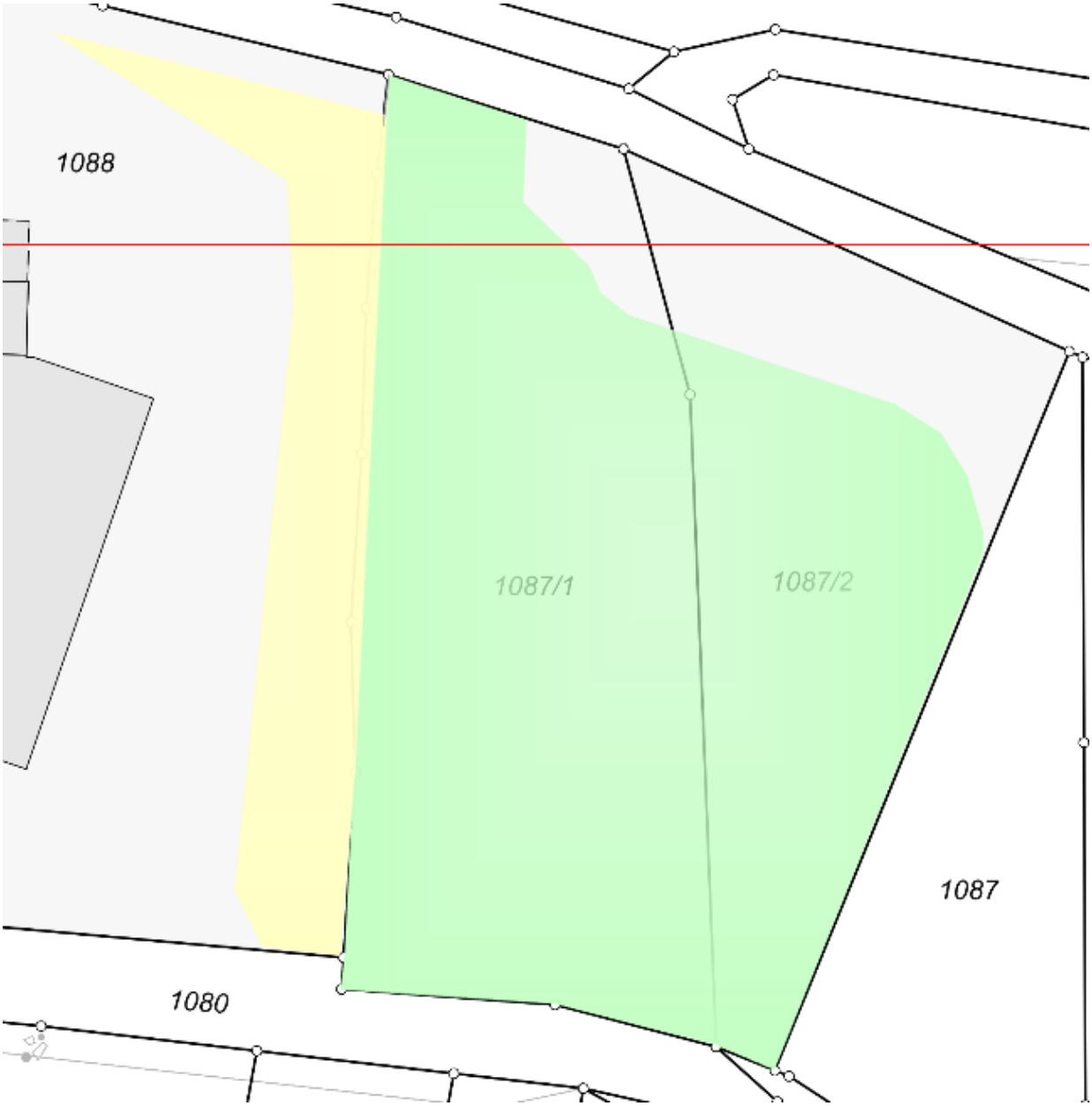
Die Böschung ist begrünt, allerdings nicht als gliedernde und abschirmende Gehölzpflanzfläche gestaltet, wie es das rechtskräftige Deckblatt 4 vorsieht. Die Pflanzungen wurden bislang noch nicht realisiert. An den Böschungsfuß im Osten anschließend befindet sich auf leicht nach Norden abfallendem Gelände landwirtschaftlich extensiv genutztes Grünland. Die Flächen weisen keinerlei Gehölzbewuchs oder landschaftliche Kleinstrukturen auf.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes nach der Bedeutung der Schutzgüter ist entsprechend des in Abb.1 dargestellten Bestands eine differenzierte Betrachtung nach den bestehenden Nutzungen geboten. Nach Liste 1 des „Leitfadens“ trifft zu:

Entsprechend der Typisierung für die Bedeutung der Schutzgüter anhand des Vergleichs der Listen 1a bis 1c lt. „Leitfaden“ kann eine Einordnung des Ist-Zustandes im Mittel erfolgen nach:

Flächentyp (Code nach BayKompV)	**Fläche**	**Bewertung**
Schotterfläche LKW-Abstellplatz (V12)	3.158 m²	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Geschotterte Böschung (V12 oder O621)	377 m²	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Böschung mit gliedernder und abschirmender Gehölzfläche, lt. Dblatt 4 (B211)	1.917 m²	Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Intensivgrünland (G11)	7.339 m²	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Feuchtfläche, geschütztes Biotop anteilig innerhalb des Geltungsbereichs (G221)	35 m²	Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Abb.1 Bilanzierung-LB2018, Lageplan ohne Maßstab



Legende:

Gelb: B211 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung

Grün G11 Intensivgrünland

3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs u. Weiterentwicklung der Planungen

Ein Eingriff in die Flächen des zu bewertenden Plangebiets in Bezug auf umweltbezogene Belange wird neben einer Teilüberbauung und -versiegelung von Flächen -dadurch gehen nahezu alle Schutzfunktionen verloren- insbesondere auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Kulturlandschaft/Ortsrand) erfolgen.

Da Flächen, die keinerlei erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, vorhanden sind, müssen nur die für die Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebiets ausgewiesene Teilflächen einbezogen werden.

Nachdem durch die geforderte Herstellung einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche im Böschungsbereich keine nachteilige Nutzungsänderung erfolgt, vielmehr durch festgesetzte dichte Bepflanzung eine ökologische Aufwertung (Vermeidungsmaßbnahme), werden die betreffenden Flächen nicht zu den Eingriffsflächen gezählt.

Die Teilgebiete liegen innerhalb der Erweiterungszone, für welche ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad festgesetzt ist, mit einem Maß der baulichen Nutzung von

Grundflächenzahl GRZ, max. 0,6 auf, Geschoßflächenzahl GFZ max. 1,2;
2 Geschosse, offene Bauweise, Wandhöhe lt. Tabelle 11,00 bzw. 9,50 m.

Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Vor der Wahl von Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Auftrag des Naturschutzgesetzes alle Maßnahmen durchzuführen, die den Eingriff in Natur und Landschaft vermeiden oder vermindern können. In der Weiterentwicklung der Planung zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Beeinträchtigungen wird deshalb eine Reihe von grünordnerisch wirksamen Maßnahmen in die Planung eingearbeitet und als Festsetzungen festgeschrieben.

- Pflanzpflichten zur Eingrünung und Durchgrünung, insbesondere des neuen Ortsrandes, Schaffung einer gliedernden und abschirmenden Gehölzpflanzfläche
- Vorschrift zur Verwendung ausschließlich heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl,
- Ausschluss von Sockelmauern bei der Einzäunung zur Erhaltung der Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten,
- Verwendung landschaftsgerechter Einfriedungen,
- Schutz des Oberbodens
- Empfehlungen zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung,

3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Fläche des Plangebietes umfasst 1,34 Hektar

In die Ermittlung nicht miteinbezogen, da keinerlei Nutzungsänderungen unterworfen, werden
- die Böschungen im Osten lt. Festsetzungen
- die Ausgleichsflächen lt. Festsetzung

Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Schutzgüter Arten und Lebensräume (die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste)

BNT Bestand	WP	Wert	Fläche m²	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf
V12 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt (Schotterfläche und Schotterböschung)	1	gering	3.535	0	0
B211 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung (Böschung mit gliedernder und abschirmender Gehölzfläche)	8	mittel	1.917	0,6 (GRZ)	9.202
G11 Intensivgrünland (Überbauung mit Stellflächen)	3	gering	5.260	0,6 (GRZ)	9.468
G11 Intensivgrünland Überbauung mit begrünten Böschungen)	3	gering	2.079	0	0
Summe					**18.670**

Ein Eingriff in die Flächen des zu bewertenden Plangebiets in Bezug auf umweltbezogene Belange wird neben einer Teilüberbauung und -versiegelung von Flächen – dadurch gehen nahezu alle Schutzfunktionen verloren – insbesondere auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Kulturlandschaft/Ortsrand) zur Folge haben.

3.4. **Ausgleichsflächen** und **Ausgleichsmaßnahmen**, Auswahl geeigneter Flächen

BNT Ausgleich	**WP**	**Time-lag**	**Aufwer-tung**	**Fläche m²**	**Kompen-sations-punkte**
K133 Artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte (zuvor G11, GW 3)	11	0	8	1.450	11.600
K133 Artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte (zuvor G221, GW 9)	11	0	2	35	70
Summe Ausgleich im Geltungsbereich				**1.485**	**11.670**
L63 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung (zuvor N712, GW 4)	12	-1	7	1.100	7.700
Ausgleich außerhalb Geltungsbereich				**1.100**	**7.700**
Gesamtsumme Ausgleich				**2.885**	**19.370**

Damit ist der ermittelte Kompensationsbedarf gedeckt.

3.4.1. Die erforderlichen Ausgleichsflächen können anteilig im Plangebiet am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs auf der Fl.-Nr. 1087/1 und 1087/2 sowie in ca. 1,18 km Entfernung in einem Waldstück bei Harmering auf der Fl.-Nr. 713 bereitgestellt werden. Beide Ausgleichsflächen befinden sich im Besitz des Veranlassers, Herrn Wilhelm Eibl.

Derzeit wird die im Geltungsbereich liegende geplante Ausgleichsfläche intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Sie ist nahe-zu eben und erstreckt sich von Nordwesten nach Nordosten auf 70 m Breite. Der Ausgleich hier soll durch folgende Maßnahme gewährleistet werden:

1. Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs

Umwandlung von Intensivgrünland (G11) in eine artenreiche feuchte Hochstaudenflur (K133 Artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte).

Die Begrünung ist durch Mähgutübertragung aus artenreichen Beständen und ohne Dominanzbestände einzelner Arten herzustellen.
Vor Ausbringen des Saatgutes sind Offenbodenstellen z.B. durch streifenweises Aufreißen der Grasnarbe herzustellen, um dem aufgebrachten Saatgut eine bessere Keimungschance zu geben.
Bei Hochstauden ist eine Sodenübertragung sinnvoll.

Die Mähgutübertragung und Sodenübertragung ist durch eine qualifizierte ökologische Fachkraft zu begleiten.

<u>Pflegemaßnahmen</u>
Die Fläche ist jeweils zur Hälfte (in Längsrichtung Ost-West) alternierend alle zwei Jahre zu gemähen, Mähzeitpunkt ab 15. September
wobei das Mähgut zu entfernen ist. Jeglicher Einsatz von Düngemitteln als auch die Anwendung von Spritzmitteln ist unzulässig. Mulchmahd ist unzulässig.

2. Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs
- Umwandlung eines mittelalten strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforstes (N712) in einen standortgerechten Laubmischwald (L63 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung)

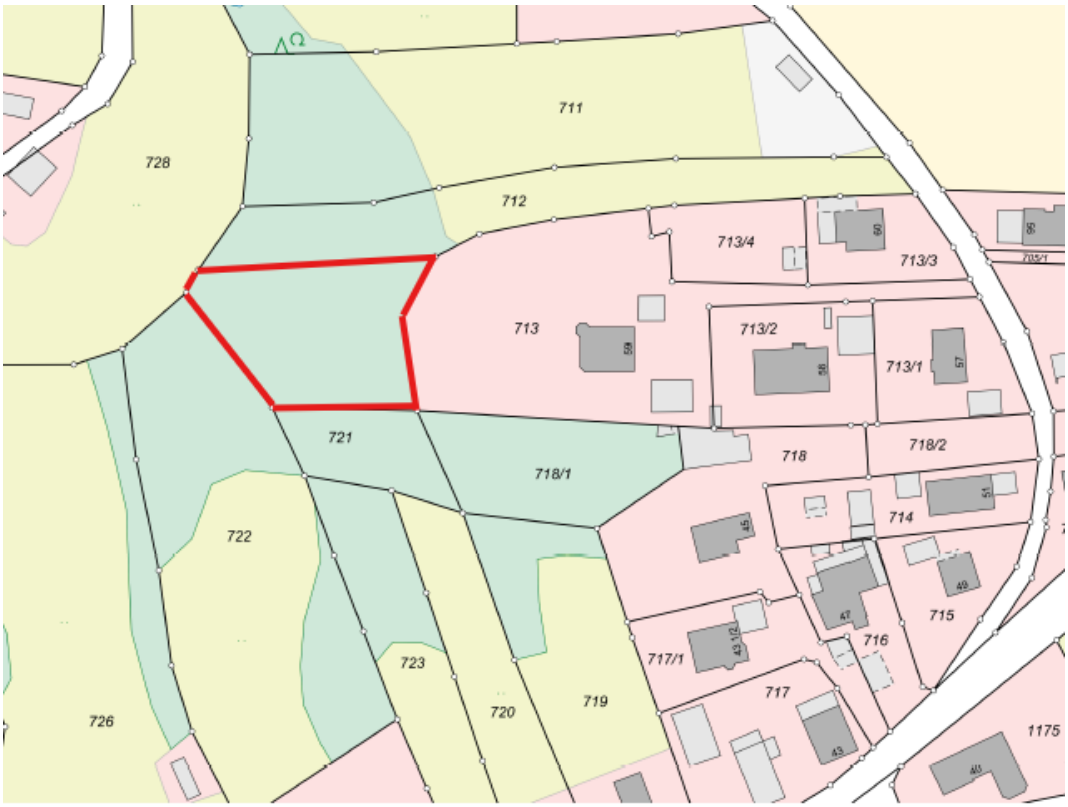
Die Waldfläche bei Harmering ist ein mittelalter Fichtenforst (N712), anschließend an eine Wohnbebauung. Hier erfolgt der Ausgleich durch folgende Aufwertungsmaßnahmen:

- ausreichendeTotholzanreicherung
- Förderung von Biotopbäumen bzw. Biotopbaumanwärtern
- Förderung der Naturverjüngung
- Anreicherung einzelner Arten durch Pflanzung

- Der Waldumbau ist durch eine qualifizierte ökologische Fachkraft zu begleiten. Außerdem sollte im Zug der Aufwertungsmaßnahmen die zuständige Forstbehörde eingebunden werden zu Beurteilung des standörtlichZielzustand und beratend für die vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen.

Abb.2 Ausgleichsfläche im Geltungsbereich, Lageplan ohne Maßstab

Abb.3 Ausgleichsfläche Harmering, Lageplan ohne Maßstab



3.4.2. Mit vorliegendem Bebauungsplan werden im Umweltbericht die Bedeutung des Plangebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild beschrieben und bewertet, in der Eingriffsregelung werden darüber hinaus die Eingriffe und der Ausgleich dargelegt und bilanziert und entsprechend im Plan die fachlich geeigneten Maßnahmen festgeschrieben.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben. Somit wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft ausreichend Rechnung getragen.

Mit den oben aufgeführten Maßnahmen sollen die Funktionsverluste von Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit als möglich ausgeglichen werden. Somit wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen ausreichend Rechnung getragen.

3.5. **Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme**

Das für den ökologischen Ausgleich im Geltungsbereich vorgesehene Grundstück befindet sich im Besitz-von Herrn Wilhelm Eibl, dem Grundstückseigentümer von Flur-Nr. 1087/2. Da die Ausgleichsfläche sich innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts 5 befindet, ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch nicht erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung ist in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Die zweite Ausgleichsfläche bei Harmering liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird daher als externe Ausgleichsfläche grundbuchlich gesichert.

3.6 Meldung der Ausgleichsmaßnahme

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Dbl 5 zu bestellen. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend Art. 9 Bay-NatSchG an das LfU Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Um einen Abdruck an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.

4. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen, Artenauswahl

4.1. **Artenreiche feuchte Hochstaudenflur** (Artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte) als Entwicklungsziel

Herstellung auf Intensivgrünland durch extensive Pflege bzw. Aufbringung von standortheimischem, autochthonem Saatgut (Mähgutübertragung von geeigneten Flächen mit Mädesüß-Hochstaudenfluren (z. B. Bach- und Grabenränder, *ohne* Neophythen!)

Unterhaltspflege: Alternierende 1-malige Mahd jedes zweite Jahr (jährliche Mahd jeweils einer Hälfte der Fläche, abwechselnd) ab Mitte September, wobei das Mähgut zu entfernen ist. Jeglicher Einsatz von Düngemitteln als auch die Anwendung von Spritzmitteln ist unzulässig. Mulchmahd ist unzulässig.

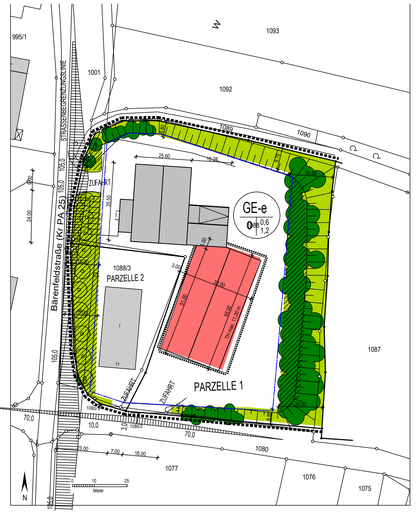
4.2. **Standortgerechter Laubmischwald** (Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung) als Entwicklungsziel

Herstellung durch Fichtenentnahme (Auflichtung) und Anpflanzung standortheimischer Laubbäume. Zu verwenden sind Rotbuche, Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Tanne und im Waldrandbereich Eberesche, Zitter-Pappel, Hainbuche und Hasel.

Ort, Datum Passau, 27.07.2026

Verfasser: ……..
(Siegfried Reichhart, Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt)
(Überarbeitet von Yvonne Sommer, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Auszug aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan M 1:1000



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ergänzende planliche Festsetzungen

1.1 GE-e a 0,6 1,2 — Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, mit Angabe der Bauweise, zulässigen GRZ und GFZ
1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 5
1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 4
1.4 Baugrenze lt. rechtskräftigen Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 Baugrenze aufzugeben
1.5 Baugrenze neu
1.6 Umgrenzung von Flächen für die Stellfläche von LKW-Auflieger und LKW
1.7 Abstellflächen, versickerungsfähig (z. B. Schotterfläche)
1.8 Darstellung des Deckblatts Nr. 4 als Bestand in Grautönen
1.9 neuer Böschungsverlauf lt. Vermessung
1.10 bestehender Böschungsverlauf, aufzugeben
1.11 Höhenlinien mit Höhenangabe
1.12 10,00 — Ein- und Ausfahrtsbereich mit Maßangabe
1.13 1 — 1 Schnittpfeil

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Einzelbaum, zu pflanzen, 1. Wuchsordnung, Artenliste lt. Textlichen Festsetzungen
2.2 Einzelbaum, zu pflanzen, 2. Wuchsordnung, Artenliste lt. Textlichen Festsetzungen
2.3 gliedernde und abschirmende Gehölzpflanzfläche aufzulassen, zu roden
2.4 gliedernde und abschirmende Gehölzpflanzfläche herzustellen aus heimischen Bäumen und Sträuchern, Artenauswahl lt. Textlichen Festsetzungen
2.5 Gehölzpflanzfläche laut Deckblatt Nr. 4
2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
2.7 ökologische Ausgleichsfläche lt. den Textlichen Festsetzungen und dem Fachbeitrag zur "Eingriffsregelung"
2.7.1 Artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte (feuchte Hochstaudenflur)

II. Textliche Festsetzungen

Die bisher gültigen textlichen Festsetzungen behalten Gültigkeit.

[Änderung]
2. Maß der baulichen Nutzung
abweichende Bauweise
Gebäude mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m sind zulässig,
Grenzabstände sind gemäß BayBO einzuhalten.

[Änderung]
Abstandsflächen:
Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

[Änderung]
4. Nachtarbeit und Schall-Leistungspegel:
"Die Nachtarbeit, insbesondere An- und Abfahrten, Be- und Entladetätigkeiten, An- und Abkopplungsvorgänge, Laufenlassen von Motoren und Kühlgeräten in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist ausgeschlossen.
Ein maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) m² wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt."

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist die Kontingentierung zu prüfen. Ebenso kann eine Abweichung beantragt werden. Voraussetzung ist die rechnerische Überprüfung der Kontingentierung und Anpassung der Berechnungsergebnisse sowie die Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

[Änderung]
8.PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

8.1 PFLANZGEBOTE zu verwenden sind standorttypische Arten mit einer Artenauswahl nach der "potentiellen natürlichen Vegetation" d. i. "Eichen-Tannenwald nach Seibert 1968 bzw.- nach Wuchsgebiet Naturraum 408 "Passauer Abteiland und Neuburger Wald"

8.1.1 Einzelbaum, zu pflanzen, 1. Wuchsordnung, Artenliste zur Auswahl

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Mindest-Pflanzqualität:
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 16-18 cm

8.1.2 Einzelbaum, zu pflanzen, 2. Wuchsordnung, Artenliste zur Auswahl

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Obstbäume	Sorten, als Hochstämme in regionalen Sorten

Mindest-Pflanzqualität:
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

8.1.3 Strauchgehölzpflanzungen, gliedernde und abschirmende Gehölzpflanzfläche, Artenliste zur Auswahl

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Saliax spec.	Weiden in Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana/op	Wolliger/Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität: v.Str, 60-100
mindestens 3-reihig, Reihenabstand 1,50 m Pflanzabstand 1,20-1,50 versetzt

8.1.4 Baumanteil Gehölzpflanzfläche aus Bäumen und Sträuchern, mind. 10%, mehrreihig, Pflanzabstand 130-150 cm
Ein Wildschutzzaun gegen Wildverbiss ist in den ersten 3-5 Jahren zulässig.

8.2 ARTENAUSWAHL Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl freigestellt, Nicht zulässig sind standortfremde bzw.in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze, z.B.

Cedrus atlantica Glauca	Blaue Atlas-Zeder
Fagus sylvatica pendula	Hängebuche
Picea pungens	Blaufichte
Picea omorika	Serbische Fichte

8.3 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

8.3.1 Sicherung des ökologischen Ausgleichs

Zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die hierfür erforderlichen Flächen mit Planzeichen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt:

8.3.2 Der ökologische Ausgleich erfolgt durch

a) Umwandlung von Intensivgrünland in eine artenreiche feuchte Hochstaudenflur (Artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte).

b) Umwandlung des mittelalten strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforstes in einen standortgerechten Laubmischwald.

Ausgleichsfläche lt. Plandarstellung

8.3.3 Pflegemaßnahmen

a) Die Hochstaudenflur wird jeweils zur Hälfte altenierend alle zwei Jahre gemäht, Mähzeitpunkt ab 15. September

b) Übliche Waldpflege mit Förderung der Laubgehölze und schrittweise Reduzierung der Fichten

8.3.4 Die Einzäunung der Ausgleichsflächen ist unzulässig, um die Durchlässigkeit für Wildtiere aufrecht zu erhalten

8.3.5 Die Ausgleichsmaßnahmen richten sich ansonsten nach dem Fachbeitrag zur Bebauungsplan-Änderung "Eingriffsregelung".
Grundlage ist der "Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021)

8.3.6 Umsetzungszeitraum die Herstellung der Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen erfolgt in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode

8.4 EINFRIEDUNGEN: Zäune:
zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune aus Metall, Höhe bis max. 2,00 m. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
Durchlaufende Zaunsockel sind zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere unzulässig. Bodenabstand der Zaunfelder mind. 10 cm

Hecken
sind zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form, nach Artenliste

8.5 ENTWÄSSERUNG Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist auf den Schotterflächen breitflächig zu versickern.

8.6 OBERFLÄCHENGESTALTUNG Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung.
Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null).
Böschungen müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

8.7 SCHUTZ DES OBERBODENS bei allen Baumassnahmen ist der Oberboden so zu schützen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist.
Oberbodenlager sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

8.8 AUFFÜLLUNGEN/MATERIAL Auffüllmaterial muss geprüft und unbelastet (reines Erdreich) sein.
Die Auffüllmenge ist gemäß den Geländeschnitten auszuführen.

8.9 EMPFEHLUNGEN

8.9.1 DACHBEGRÜNUNG Es wird empfohlen, Dächer bzw. Teile von Dächern zu begrünen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung).

8.9.2 FASSADENBEGRÜNUNG Ansonsten ist eine Fassadenbegrünung grundsätzlich erwünscht
Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine grössere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen eine Fassadenbegrünung vorzusehen (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelieber, Geißblatt).
Ansonsten ist Fassadenbegrünung grundsätzlich erwünscht

12. Ausgefertigt

MARKT EGING a.SEE, den .....

(Siegel) Benedikt Kufner
1. Bürgermeister

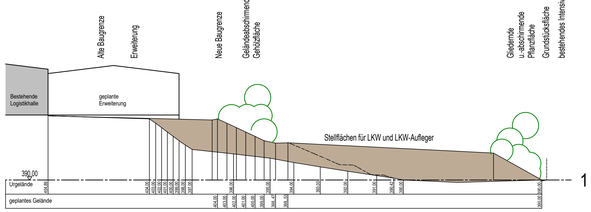
13. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans "GE-e Winklpoint" mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB.
Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans "GE-e Winklpoint" mit Deckblatt Nr. 5 wurde am ___.___.2026 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt Nr. 5 mit Begründung und Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde für jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Änderung des Bebauungsplans "GE-e Winklpoint" mit Deckblatt Nr. 5 ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

MARKT EGING a.SEE, den .....

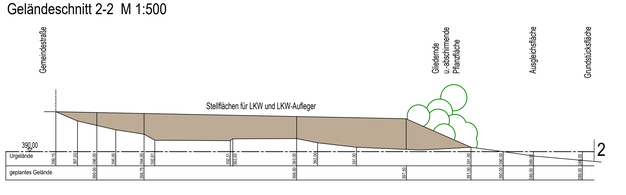
(Siegel) Benedikt Kufner
1. Bürgermeister

Änderung durch Deckblatt Nr. 5 M 1:1000

Geländeschnitt 1-1 M 1:500



Geländeschnitt 2-2 M 1:500



Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 05.06.2025 die Änderung des Bebauungsplans "GEe-Winklpoint" mit Deckblatt Nr. 5 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "GEe-Winklpoint" mit Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom 05.05.2025 hat in der Zeit vom 27.06.2025 bis 28.07.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "GE-e Winklpoint" mit Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom 05.05.2025 hat in der Zeit vom 18.06.2025 bis 25.07.2025 stattgefunden.

4. Der Marktgemeinderat hat am 02.04.2026 den geänderten Entwurf i.d.F. vom 02.04.2026 gebilligt und beschlossen, die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

5. Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "GE-e Winklpoint" mit Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom 02.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2026 bis 28.05.2026 beteiligt.

6. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "GE-e Winklpoint" mit Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom 02.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2026 bis 29.05.2026 öffentlich ausgelegt.

7. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 27.07.2026 den geänderten Entwurf i.d.F. vom 20.07.2026 die dazu eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

8. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "GE-e Winklpoint" mit Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom 27.07.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___.___.2026 bis ___.___.2026 erneut öffentlich ausgelegt.

9. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom ___.___.2026 den geänderten Entwurf i.d.F. vom ___.___.2026 die dazu eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

10. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ___.___.2026 die Änderung des Bebauungsplans "GE-e Winklpoint" mit Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom ___.___.2026 als Satzung beschlossen.

MARKT EGING a.SEE, den .....

(Siegel) Benedikt Kufner
1. Bürgermeister

11. Das Landratsamt Passau hat der Änderung des Bebauungsplans "GE-e Winklpoint" mit Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom __.__.2026 mit Bescheid vom __.__.2026, Az _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

_____, den .....

(Siegel Genehmigungsbehörde) _____

BEBAUUNGSPLAN
GE-e Winklpoint
Markt Eging a.See

Änderung durch Deckblatt Nr. 5
mit integrierter Grünordnung
M = 1 : 1000

Gemeinde	Markt Eging a.See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Vorentwurf vom	05.05.2025
geändert	02.04.2026
geändert	27.07.2026

Planungsträger

Markt Eging a.See
vertreten durch 1. Bürgermeister Walter Bauer
Prof.-Reiter-Straße 2, 94535 Eging a.See
Tel. 08544 / 9612-0, Fax. 08544 / 9612-21
Mail: poststelle@eging.bayern.de

Planfertiger Städtebau

Sittinger Planungsbüro
Anzingerweg 9
94532 Außernzell
T. 08544 918 519
F. 08544 918 38 08
M. 0170 2419423
armin@sittinger-planungsbuero.de

Verfasser Landschaftsplanung

FREI | RAUM | PLAN
Siegfried Reichhart
Dl Landschaftsarchitekt
Am Lindenfeld
94086 Bad Griesbach
T. 0170 4360397
siegfried.reichhart@gmail.com
unter Mitarbeit von
Yvonne Sommer
Büro für Landschaftsökologie
Am Dorfbach 8
94107 Untergriesbach
T. 08593 3728035
M. 0170 3630620
sommerlandschaft@t-online.de