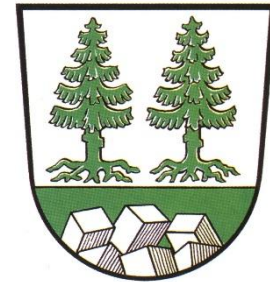


# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Markt Eging a. See



Änderung durch Deckblatt Nr. 26

Erweiterung GE-e Winkelpoint

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

Fassung vom	05.01.2026
geändert	02.04.2026

**A. Verfahrensvermerke**  
**B. Begründung**  
**C. Plandarstellungen**

Planfertiger  
ARMIN SITTINGER  
Planungsbüro  
Anzingerweg 9  
94532 Aussernzell

tel 08544/918519  
e [armin@sittinger-planungsbuero.de](mailto:armin@sittinger-planungsbuero.de)

Verfasser Umweltbericht  
FREI | RAUM | PLAN  
Siegfried Reichhart  
DI Landschaftsarchitekt  
Am Lindenfeld 1  
94086 Bad Griesbach

tel +49-170-4360397  
e [siegfried.reichhart@gmail.com](mailto:siegfried.reichhart@gmail.com)

## A. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 15.01.2026 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 26 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 05.01.2026 hat in der Zeit vom 29.01.2026 bis 02.03.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 26 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 05.01.2026 hat in der Zeit vom 29.01.2026 bis 02.03.2026 stattgefunden.
4. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.04.2026 die dazu eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.
5. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 26 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 02.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2026 bis \_\_.\_\_.2026 beteiligt.
6. Der Entwurf des Flächennutzungsplans i. d. F. vom \_\_.\_\_.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2026 bis \_\_.\_\_.2026 öffentlich ausgelegt.
7. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_.\_\_.2026 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 26 i. d. F. vom \_\_.\_\_.2026 festgestellt.

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

(Siegel)

W. Bauer  
1. Bürgermeister

8. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 26 mit Bescheid vom .....AZ ..... gem. § 6 BauGB genehmigt.

**Passau**, den .....

(Siegel)

.....  
Landratsamt Passau

9. Ausgefertigt

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

(Siegel)

W. Bauer  
1. Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

(Siegel)

W. Bauer  
1. Bürgermeister

## B. Begründung

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Großteil des bestehenden Gewerbegebietes wird von der S.E. Spedition GmbH genutzt. Nachdem Neubau eines Service- und Logistikcenters im Jahre 2010 und 2011 wurde aufgrund der Auftragssituation eine Erweiterung im Jahr 2016 erforderlich. Die positive Entwicklung des Betriebs erfordert eine weitere Erweiterung, wodurch die Stellflächen für Containern bzw. Auflieger eingeschränkt wird.

Mit der geplanten Erweiterung des einschränkten Gewerbegebietes nach Osten sollen zusätzliche Stellplätze für Container bzw. Auflieger geschaffen werden.

Im Vorfeld der Deckblatt-Änderung wurde geprüft, ob nicht andere bereits im Flächennutzungsplan als GE oder GI dargestellte Flächen in Frage kommen.

Für den Betriebsablauf des Unternehmens ist es von großer Bedeutung, dass die Erweiterung unmittelbar am Bestand erfolgt. Eine Auslagerung auf andere Gewerbegebiete, wie z. B. Kollmering, Kollmering-Süd, Schotterwerk und Bahnhof ist daher nicht zielführend. Gegen den Standort „Bahnhof“ spricht zudem die Lage, da dieser ausschließlich über das Marktzentrum zu erreichen ist, an einer Wohnbebauung vorbeiführt und für zusätzlichen Verkehr und Lärm sorgt.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet wird auf das Planungsgebiet erweitert.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung der Erweiterung erfolgt über die bestehende Einzendoblstraße.

Die Abwasserentsorgung und die Wasserversorgung sind gesichert.

Das Ableiten von Oberflächenwasser ist gewährleistet. Für den Bestand liegt ein genehmigtes Wasserrechtsverfahren vor, welches für die Erweiterung in Form einer Tektur erweitert wird.

### **4. Umweltbericht auf Ebene des Flächennutzungsplans**

#### **4.1 EINLEITUNG**

Im Rahmen der Änderung des FNP-Änderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. §2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher Teil der Begründung ist. Dieser enthält Angaben zu den 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 allgemeine Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

#### **4.1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Die Flächennutzungsplan-Änderung bereitet das Baurecht für die Erweiterung eines Gewerbegebiets in der Marktgemeinde vor; dabei soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit Deckblatt 5 zur Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplans „GEe Winklpoint“ in der Gemarkung Eging am See geändert werden.

Angaben zum Standort / benachbarte Nutzungen

Auf den Flächen des Geltungsbereichs, unmittelbar an der Bärenfeldstraße im Westen und der Einzendoblstraße im Süden gelegen, plant die Marktgemeinde Eging am See mit der Änderung des Bebauungsplans die Erweiterung des Satzungsbereichs. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Das Plangebiet wird von einem Speditionsbetrieb vor Allem für die Abstellung von Speditionsfahrzeugen genutzt. Auf Grund der Erweiterung der Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden zusätzliche Abstellplätze notwendig. Deshalb soll die nutzbare Fläche 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. Die Entfernung des Plangebiets zum Ortszentrum von Eging am See im Südwesten beträgt ungefähr 900 m. Der Planungsumgriff schließt im Osten an die Erschließungsstraße an, im Süden verläuft die Einzendoblstraße; geplant ist die Erweiterung des bestehenden einschränkten Gewerbegebiets nach Osten. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 10.140 m<sup>2</sup>. Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen mit Intensiv-Grünland an, im Norden außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ebenso Grünlandflächen mit Gehölzstreifen (Biotopkartierung), im Süden weitere landwirtschaftliche Flächen (Acker) und im Westen die Flächen des bestehenden Gewerbegebiets GEe.

Es sind die Flurnummern 1088 und 1087/1 und 1087/2 betroffen.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden bisher zum ausnahmslos landwirtschaftlich als Grünland genutzt; im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme einer kleinen Restfläche eines Feuchtbiotops, welches allerdings mit dem größten Anteil außerhalb des Geltungsbereichs liegt, keine weiteren Biotope oder Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz, ebenso wenig sonstige naturschutzfachlich relevante Kleinstrukturen. Die im West angrenzenden Wohngebiete weisen hausgartentypischen Charakter auf.

#### **4.1.2 Rechtl. Grundlagen und Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne**

Die rechtlichen Grundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplans sind

- das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art.5 des Gesetzes vom 22.12.2025
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 03.07.2023
- Immissionsschutzgesetz

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Bayerischen Naturschutzgesetz, den Gesetzen zum Bodenschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, dem Bayerischen Waldgesetz sind die Ziele folgender Fachgesetze zu berücksichtigen:

Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eging am See

Im letztgültigen Flächennutzungs- und im Landschaftsplan (25. Änderung) ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Bodenschutzgesetz:

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

Landesentwicklungsprogramm

Lt. Landesentwicklungsprogramm gilt das Plangebiet als „Allgemeiner Ländlicher Raum“, die westlich angrenzenden Gemeinden Außernzell, Iggenbach, Winzer sind als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert (LEP Bayern 2013, Anhang 2 Strukturkarte).

## Regionalplan Region 12 Donau-Wald

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Passau

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm befinden sich keine schutzwürdigen Biotope im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarem Einflussbereich.

#### **4.1.3 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 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 ist.

#### **4.1.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB**

Ist in der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten, nach dem „Leitfaden“ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021

## **4.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES VORHABENS**

### **4.2.1 Lage und Größe**

Das geplante Erweiterungsgebiet liegt im Osten des Gemeindegebiets, Im Westen reicht ein bestehendes Wohngebiet, ausgewiesen als Dorfgebiet nach §5 BauGB an den Geltungsbereich heran, im Süden, Osten und Norden sind Flächen für die Landwirtschaftlich ausgewiesen. Im Weiteren östlich und nördlichen Umfeld sind mehrere Biotope als naturnahe Strukturen ausgewiesen.

Im Weiteren östlich und nördlichen Umfeld sind mehrere Biotope als naturnahe Strukturen ausgewiesen.

### **4.2.2 Geologie, Böden**

Im westlichen Bereich umfasst das Plangebiet eine künstlich aufgeschüttete, leicht nach Südosten geneigte Ebene mit an den Rändern nach Süden, Osten und Norden steil abfallenden Böschungen. Der Boden ist aus Abraum- und Gesteinsmaterial aus einem nahe gelegenen Granitsteinbruch aufgeschüttet.

Im östlichen Bereich, wo bisher noch keine baulichen Veränderungen stattgefunden haben, sind junge Bodenbildungen und Rohbodenstandorte anzutreffen. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis), (Quelle: UmweltAtlas, Übersichtsbodenkarte)

### **4.2.3 Topographie, Grundwasserverhältnisse**

Die Fläche fällt von Süden nach Norden hin ab, der größte Höhenunterschied auf dem zur Erweiterung vorgesehenen Gelände beträgt ca. 10 Meter.

### **4.2.4 Vegetation, Schutzgebiete**

Die Flächen des Teilgebiets, welche für die Erweiterung vorgesehen sind, werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland. genutzt. Es befinden sich keine Gehölze und andere

Kleinstrukturen, geschweige denn Schutzgebiete, schützenswerte Bestände oder amtlich kartierte Biotopflächen auf den Flächen des Plangebiets.

Im Nordosten, weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein kleiner Restbestand einer geschützten Feuchtwiese.

### **4.3. ART DES VORHABENS UND FESTSETZUNGEN**

#### **4.3.1 Art und Maß der Nutzung**

Das Plangebiet soll zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet nach §4 BauNVO entwickelt bzw. erweitert werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl GRZ wird im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans mit 0,6 festgelegt.

#### **4.3.2 Erschließung**

Das Planungsgebiet wird im oberen Bereich von den Flächen der bestehenden Spedition aus erschlossen, während die neuen zusätzlichen Nutzungsbereiche im östlichen Anschluss von der Einzellandstraße im Süden erschlossen wird.

#### **4.3.3 Umfang des Vorhabens**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst 1,34 Hektar.

#### **4.3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgungsanlage

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über die öffentliche Entwässerungsanlage.

#### **4.3.5 Sonstiges**

- a. Altlasten sind nicht bekannt
- b. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald ist als gesichert zu betrachten
- c. Die fernmeldetechnische Versorgung ist gesichert
- d. Bodendenkmalpflege: Bodendenkmäler sind nicht bekannt

#### **4.3.6 Belange der Grünordnung**

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet.

Durch grünplanerische Festsetzungen sollen in der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden, beispielsweise

- zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietserweiterung in den Landschaftsraum
- zur Bereicherung des Landschaftsbildes in der Vernetzung mit den umgebenden Landschaftsstrukturen
- mit Vorschriften zur Verwendung ausschließlich heimischer, standorttypischer Gehölzarten
- zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung

#### **4.3.7 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Änderung des Bebauungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

## **4.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### **4.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand 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.

#### **Schutzgut Mensch, Erholung**

Teilbereiche Wohn- und Arbeitsumfeld / Erholung und Landschaftsbild

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung 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 im westlichen Anschluss bereits Wohnnutzung, ausgewiesen als MD Dorfgebiet.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraums ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen Landschaftsbildes von geringerer Bedeutung.

Es befinden sich keine Wanderwege im Umgriff des Plangebiets, so dass die

Naherholungsfunktion sich auf den unmittelbaren benachbarten Wohnungsumgriff beschränkt.

Durch die Planung entstehen negative Auswirkungen auf Anlieger und Besucher, insbesondere in Form von Lärm und Abgasimmissionen im Bereich der Erschließung.

#### **Bewertung**

Verkehrslärmimmissionen: Die geplanten Nutzungen erzeugen Lärm und Immissionen in erheblichem Umfang, insbesondere aus dem Fahrzeugbetrieb durch An- und Abfahrt von und zu den Grundstücken.

Luftschadstoffe: von der geplanten Nutzung sind auch unter Zugrundelegung der allgemein gültigen Standards keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der durch die Planung hervorgerufene Verkehr wird zu einer Erhöhung der Belastungen führen.

Landwirtschaftliche Immissionen: im östlichen, nördlichen und südlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen mit den typischen Vorbelastungen. Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (Gerüche, Lärm von Maschinen, Staub) aufgrund des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme sind hinzunehmen

Zusammenfassend: geringe Auswirkungen auf das Wohnumfeld

Zusammenfassend: geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzung

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet weist aufgrund der bereits stattfindenden sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Habitate für Tierarten von Anhang IV der FFH-Richtlinie auf. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben kann daher sicher ausgeschlossen werden. Das trifft auch auf Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie zu.

Für europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie kann das Einschlägig werden von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden, da das Plangebiet keine geeigneten Habitate für bodenbrütende Feldvögel bietet.

In den westlich angrenzenden Wohngebieten ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsintensität in den Gärten ausgeprägt. Diese Bereiche sind potenzielles Brut- und Aufenthaltsgebiet von Vögeln. Allerdings dürfte es sich dabei eher um allgemein häufige und weit verbreitete Kleinvogel-Arten handeln, welche bei den zu erwartenden Störungen in die angrenzenden Gartenbiotope und in die freie Landschaft ausweichen können. Negative Umweltauswirkungen auf Bruthabitate bleiben weitgehend auf die Bauphase beschränkt und sind von geringerer Erheblichkeit.

### **Bewertung**

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt, insbesondere aber in Lebensräume von Tieren zu geringen Beeinträchtigungen, da in der intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft Lebensraum nur weniger spezialisierter Arten verloren geht.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung und Erschließung ist als erheblicher und nachhaltiger Eingriff im Sinne des §1a Abs.3 BauGB und Art.6. Abs.1. BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen werden.

Zusammenfassend: geringe Auswirkungen

### **Schutzgut Boden**

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

Der im Plangebiet anzutreffende Boden ist aufgrund der Vornutzung durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen stark überprägt und ist damit als vorbelastet zu beurteilen.

Der anstehende Baugrund ist standortbedingt von lehmiger Beschaffenheit. Durch die damit verbundene, wenn auch beschränkte Durchlässigkeit des Bodens besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge einer reduzierten Oberflächenwasserversickerung.

### **Bewertung**

Aufgrund der Vorbelastung des Planbereichs durch landwirtschaftliche Intensivnutzung liegt im Gebiet eine geringe Wertigkeit des Schutzgutes Boden hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Verfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, woraus sich negative Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten lassen.

Zusammenfassend: geringe Auswirkungen

### **Schutzgut Wasser**

Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildung sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als durchschnittlich einzustufen. Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht, abgesehen von einem künstlich errichteten Regenrückhaltebecken im Erweiterungsbereich.

Die landwirtschaftliche Nutzung mit schweren Maschinen und Geräten stellen eine gewisse Vorbelastung dar.

Im Bereich, der zu überbauenden und zu versiegelnden Flächen wird der Wasserhaushalt erheblich beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung wird reduziert; dies stellt insgesamt einen Eingriff für das Schutzgut Wasser dar.

### **Bewertung**

Die natürlichen Wasserverhältnisse sind im Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzung zwar überformt, dennoch ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als Beeinträchtigung einzustufen. Die Grundwasserneubildung wird im Maß der festgesetzten zulässigen Überbauung und Versiegelung reduziert, wodurch die Versickerungsverhältnisse verändert werden.

Darüber hinaus bringt der Eintrag von Schmutz, Reifenabrieb etc. über die Straßenentwässerung eine zusätzliche Belastung der abzuleitenden Oberflächenwässer mit sich.

Zusammenfassend: geringe Auswirkungen

### **Schutzgut Luft und Klima**

Im Fall der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebiets ergibt sich aus der Lage am Rand der bestehenden Bebauung im Übergang zu offener Landschaft dar. Es bildet einen Übergang aus offenem Freilandklima und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Das Plangebiet stellt keine lokalklimatisch bedeutsame Schneise für den Kaltluftabfluss dar, wie auch dem Raum insgesamt keine Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum zukommt. Eine Barrierewirkung in Bezug auf den Luftaustausch wird nicht geschaffen.

### **Bewertung**

Durch die Planung sind aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen aufgrund der differenzierten Nutzung, der Größe des Gebiets sowie des festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nur geringe klimatische Beeinträchtigungen zu erwarten.

Baubedingt können negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Im Zug der Errichtung der geplanten zusätzlichen Nutzflächen für LKW ist jedoch von flächigen Veränderungen der Standortfaktoren in geringem Ausmaß auszugehen.

Anlagebedingt werden die überbauten und versiegelten Flächen einen zusätzlichen Wärmeeffekt nach sich ziehen. Da durch die Ausweisung jedoch kein Kaltluftentstehungsgebiet in Anspruch genommen wird, ist eine verminderte Frischluftzufuhr weiter nicht von Bedeutung. Die Auswirkungen können deshalb als gering eingestuft werden.

zusammenfassend: geringe Auswirkungen

### **Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

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. Das Landschaftsbild ist mit dem bestehenden Gewerbegebiet bereits erheblich gestört. Umso wichtiger sind die mit Deckblatt 4 des Bebauungsplans festgesetzten, jedoch nicht ausgeführten Gehölzpflanzflächen; sie sollen an die bestehenden Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze im Norden und Südwesten) außerhalb des Plangebiets anschließen, um zu einem guten räumlichen Verbund und einem engen funktionalen Austausch mit gleichartigen Gehölzen betonten Biotopen beizutragen.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets geht das Bild einer offenen Landschaftsstruktur innerhalb des Ortsgebiets verloren.

### **Bewertung**

Durch die Ausweitung der geplanten Bebauung bzw. Nutzung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter beeinträchtigt. Die Wirkung der geplanten Bebauung ist unter dem Aspekt eines ungestörten Landschaftsgenusses als „naturfern“ zu betrachten, so dass von einer optischen Beeinträchtigung auszugehen ist. Es werden sich durch die Planung Veränderungen der Landschaftsgestalt ergeben, damit sind visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Es sind geringe mittlere Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten, somit ergibt sich hierfür ein entsprechend mäßiger Kompensationsbedarf.

Zusammenfassend: mittlere Auswirkungen

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Plangebiet nicht vor. Es weist somit keinerlei entsprechende Empfindlichkeit auf.

### **Bewertung**

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

zusammenfassend: keine Auswirkungen

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen, die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich also gegenseitig in unterschiedlichem Maße (Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bis hin zu komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern). Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

zusammenfassend: keine Auswirkungen

### **Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Speditionsbetriebs. Den größten Teil der beanspruchten Fläche nehmen Aufstellflächen für LKWs ein. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, im Verlust von Boden und damit Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie in der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Aufgrund einer gewissen Vorbelastung des Gebiets aus der Intensivlandwirtschaft und weiterer zukünftiger Emissionen aus Erschließung und Wohnnutzungen haben die künftigen Nutzer weitere Lärm- und Abgasemissionen hinzunehmen.

Unter Berücksichtigung von geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zu Ausgleich ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter.

Tabelle 1 Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Pflanzen und Tiere	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Luft und Klima	gering
Landschaft	mittel
Kultur u. Sachgüter	nicht gegeben
Wechselwirkungen	gering

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter für den Naturhaushalt und die Landschaft insgesamt gering bis mittel sind. Die Beeinträchtigungen sind im Rahmen des festzusetzenden Ausgleichs zu kompensieren.

#### 4.4.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

##### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 4.1. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage eingriffsmindernder Maßnahmen sowie der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Die oben angeführten Bedenken hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes können unterfolgenden Voraussetzungen zurückgestellt werden:

- Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Bereitstellung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen im Zug der Eingriffsregelung nach BauGB

##### 4.4.3 Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

Ohne die Gebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und für die angrenzenden Wohngebiete blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten, für die Grundwasserneubildung sowie das Kleinklima blieben erhalten.

#### **4.4.4 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 der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch geplante Maßnahmen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Zum Ausgleich der allgemeinen negativen Umweltauswirkungen sind Eingriffe und Ausgleich zu bilanzieren, zur Anwendung kommt hierbei der so genannte „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Anwendung.

#### **4.4.5 Zielvorstellungen zur Grünordnung**

Der grünplanerische Fachbeitrag stellt klar, dass durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Beeinträchtigungen der durch die Bebauung und Nutzung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum vorherigen Zustand ausgeglichen werden kann, z.B.

- LKW-Aufstellflächen wasserdurchlässig zu gestalten
- Pflanzpflichten zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Ausgleichsflächen
- Vorschrift zur Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölzarten mit entsprechender Gehölzartenauswahl

#### **4.4.6 Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen**

Als unvermeidbare Belastungen und Beeinträchtigungen bleiben bestehen:

- Schallbelastung des Standorts
- Beeinträchtigung der Versickerungsrate und der Grundwasserneubildung
- klimatisch wirksame geringfügige Erwärmung
- Verlust offener (Kultur-) Landschaft am Ortsrand
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes

#### **4.4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

##### **Standort**

Die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Eging am See dient der geordneten Entwicklung von Gewerbeflächen. Mit der Erweiterung der Satzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

##### **Planungsalternativen**

Die in der bestehenden Satzung vorhandenen Grundstücke sind aktuell nicht verfügbar. Geeignete und ausreichend große Alternativstandorte konnten nicht ermittelt werden bzw. stehen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.

Alternative Planungsuntersuchungen haben gezeigt, dass keine wesentliche Verminderung der dargestellten Auswirkungen auf die Umwelt erreicht werden kann, da diese durch die Vorgabe der Planungsziele grundsätzlich gleich geartet sind.

### **4.5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft ist ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zu erarbeiten, der sich in der Bilanzierung auf den „Leitfaden“ bezieht.

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.

#### **4.6 ZUSAMMENFASSUNG**

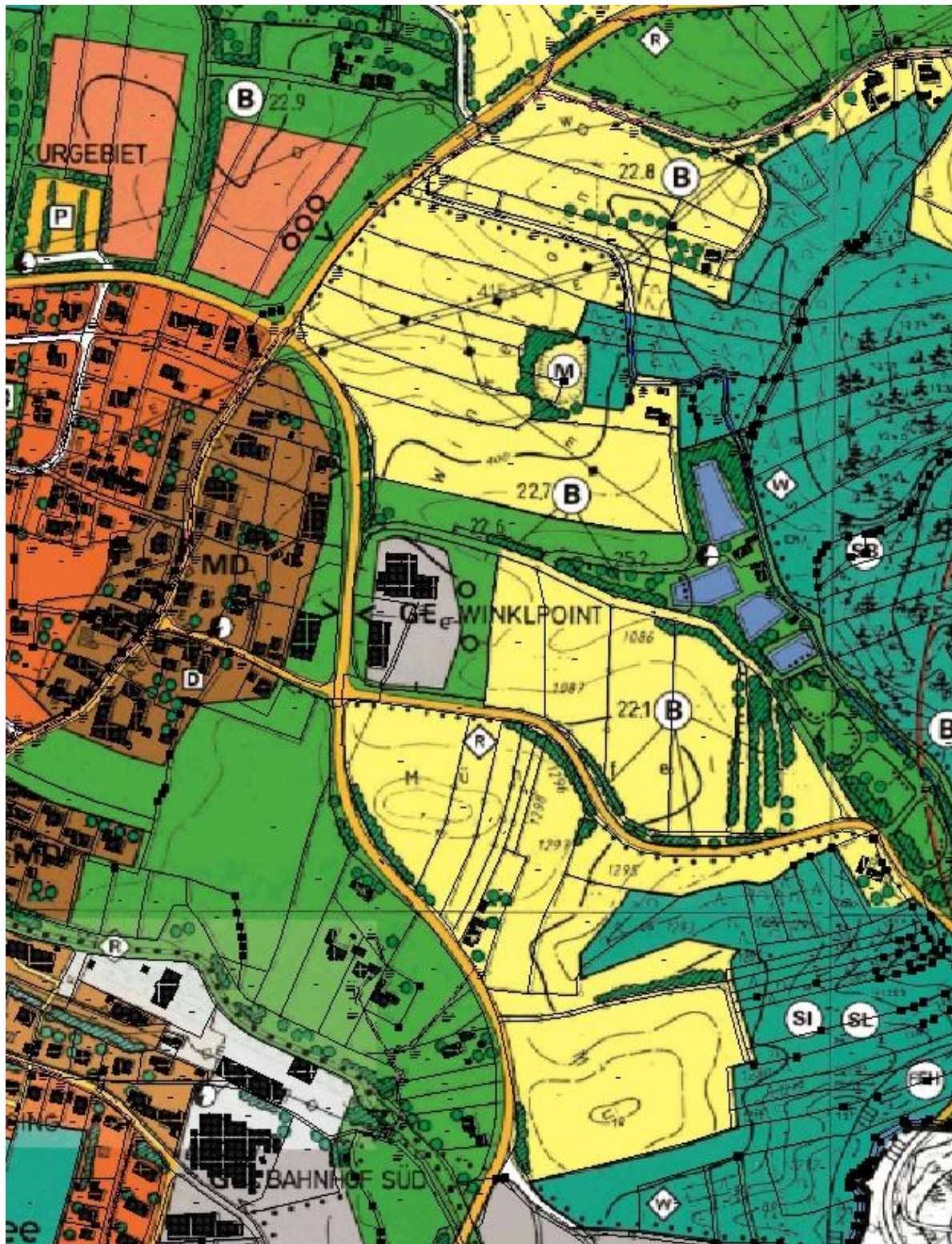
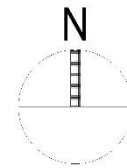
Am östlichen Ortsrand von Eging am See soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet erweitert werden. Das Plangebiet wird über die von West nach Ost verlaufende Hauptstraße erschlossen. Ein davon abzweigender Stich am Rand des bestehenden Gewerbegebiets erschließt in der Folge die beiden Parzellen.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen, die mit der Planung vorbereitet werden, sind die Verkehrsbelästigung, der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung und die Veränderung von Lebensbedingungen und Lebensräumen von Tieren und Pflanzen sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu nennen. Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Folgen lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschwächen. Unter anderem können folgende Maßnahmen im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt werden:

- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. -minderung
- Ausgleichsmaßnahmen nach BNatSchG
- Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Böschungen zur Gliederung des Plangebietes und zur landschaftlichen Einbindung durch Eingrünung

## C. Plandarstellungen

Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan  
Markt Eging a. See  
M 1 : 5000



Deckblatt Nr. 26  
Flächennutzungsplan Markt Eging a.See  
M 1 : 5000

