



26. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 10 „Eggstätt Süd“

mit integriertem Grünordnungsplan

Prozessionsweg 16a, Flur Nr. 178/2, Gemarkung Eggstätt

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

V O R A B Z U G

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Datum: Oktober 2023

Projekt: 23812

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -0
rosenheim@plg-strasser.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	2
3.0 Bestand und Planung, Alternativen	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten	3
3.3 Planung.....	9
4.0 Begründung der Festsetzungen.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.....	11
4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	12
4.5 Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten.....	12
4.6 Flächen für die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser	12
4.7 Gestalterische Festsetzungen	13
4.8 Festsetzungen zur Grünordnung	14
4.9 Artenschutzrechtliche Festsetzungen	14
5.0 Auswirkungen der Planung	15
5.1 Klimaschutz	16
5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	17
5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.....	19
5.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG	19
5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	19
Literatur- und Quellenverzeichnis	22

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Das Grundstück Prozessionsweg 16 a (Flur Nr. 178/2, Gemarkung Eggstätt) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Eggstätt Süd“ (26.08.1997).

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Errichtung eines Dreifamilienhauses mit zugeordnetem Carport vor. Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans.

Aus diesem Grund wurde beantragt, den Bebauungsplan Nr. 10 „Eggstätt Süd“ entsprechend vorliegendem Konzept zu ändern. Dieses wurde im Vorfeld der Planung mehrfach mit der Gemeinde, dem Bauwerber und dem mit der städtebaulichen Beratung beauftragten Planungsbüro abgestimmt und überarbeitet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eggstätt hat sich mit den beantragten Änderungen in seiner Sitzung vom 07.12.2021 befasst und grundsätzlich befürwortet. In derselben Sitzung wurde die Aufstellung der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Eggstätt Süd“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt das entsprechende Verfahren durchzuführen.

Im Jahr 2022 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Eggstätt Süd“ durchgeführt. Dabei wurden vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie vonseiten der Öffentlichkeit Anregungen bzw. Bedenken zur vorliegenden Planung geäußert, u. a. bzgl. der Auswirkungen der Planung auf die Hochwassersituation bzw. negative Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sowie unzureichende Festsetzungen zur Grünordnung bzw. des Artenschutzes geäußert. Eine abschließende Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat hat nicht stattgefunden.

In Reaktion auf die vorgebrachten Bedenken wurde die vorliegende Planung komplett neu überarbeitet. Durch das Ingenieurbüro AquaSoli, 83313 Siegsdorf, wurde ein hydraulisches Gutachten / Starkregensimulation erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.07.2023 behandelt. Entsprechend Beschluss in derselben Sitzung wurden die Ergebnisse des Gutachtens in die vorliegende Planung eingearbeitet. Der bestehende, westlich des Planungsgebiets verlaufende Regenwasserkanal kann demnach als Überlaufvorflut genutzt werden.

1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

In der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eggstätt Süd“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 178/2 der Gemarkung Eggstätt, Gemeinde Eggstätt (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Das Planungsgebiet befindet sich in der zweiten Reihe des Prozessionswegs im Hauptortsteil Eggstätt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von circa 795 m².



Abb. 1 Karte Geltungsbereich

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 09.2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

3.0 Bestand und Planung, Alternativen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 10 „Eggstätt Süd“ (26.08.1997) ist das überplante Grundstück als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf dem überplanten Grundstück ist die Errichtung eines höchstens zweigeschossigen Einzelhauses in offener Bauweise zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,2 festgesetzt, für Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,50 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird mit höchstens 4 Wohnungen angegeben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Überschreitungen der Baugrenze für untergeordnete Gebäudeteile können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Maß zugelassen.

Baukörper sind entsprechend orts- und landschaftstypischer Bauweise in klarer, ruhiger, rechteckiger Bauform mit einem Verhältnis Giebel- zu Trauflänge von mindestens 4 : 5 auszubilden. Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 26° auszubilden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eggstätt (Februar 2000) sind die überplanten Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

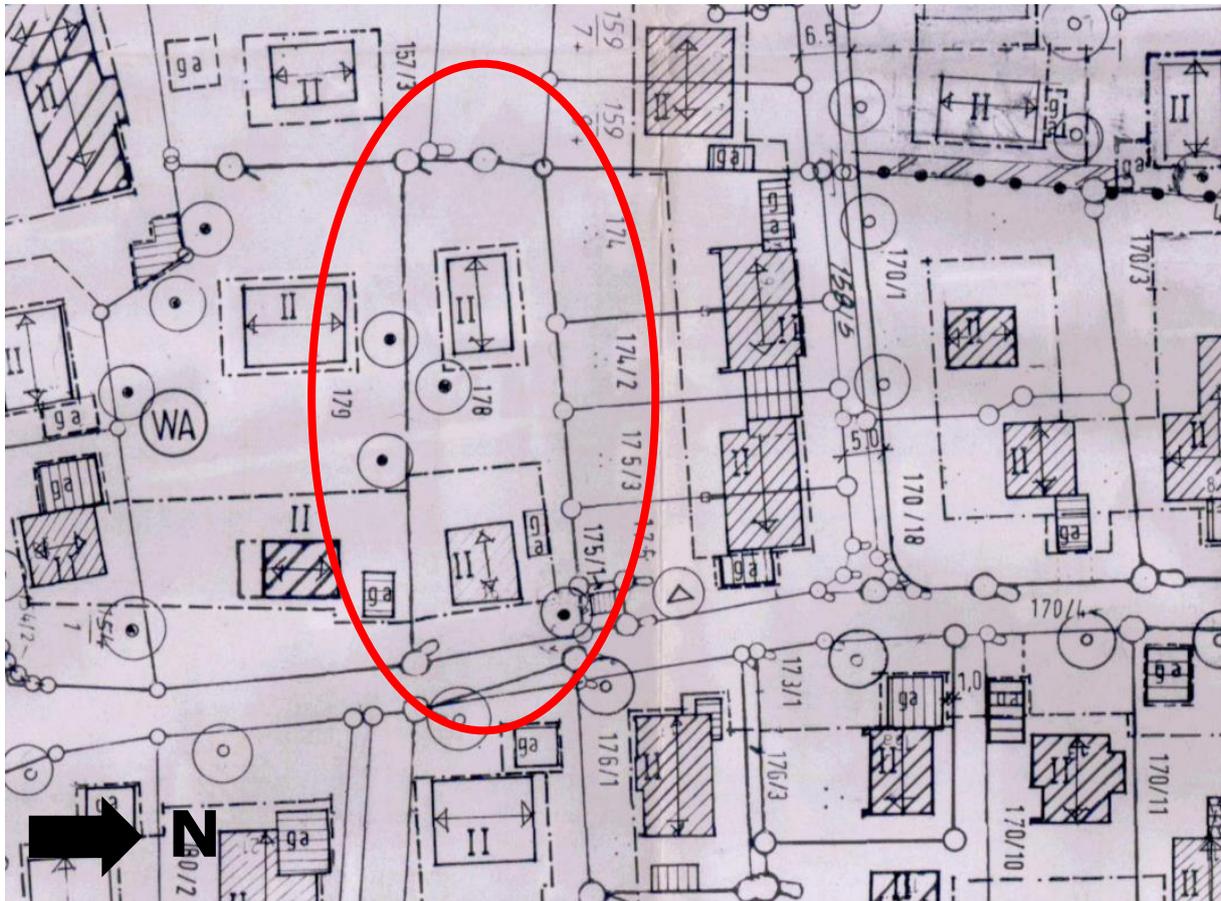


Abb. 2 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 10 „Eggstätt Süd“ (26.08.1997) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Eggstätt

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung

Das überplante Grundstück Flur Nr. 178/2 ist im Osten über den Prozessionsweg erschlossen und somit an das örtliche Straßennetz angebunden.

Technische Infrastruktur

Das überplante Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Am westlichen Rand des Planungsbereichs verläuft ein Regenwasserkanal mit Einlaufschacht.

Baubestand und ausgeübte Nutzung

Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Das ursprünglich auf dem Baugrundstück vorhandene Nebengebäude wurde zwischenzeitlich entfernt.

Durch regelmäßige Pflege ist der Bereich anthropogen geprägt.

Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-H Eiszerfallslandschaft Rimsting - Seon Hügellandes
Potenzielle natürliche Vegetation	[N6cT] Waldgersten-Tannen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald sowie waldfreier Hochmoor-Vegetation oder Torfmoos-Fichtenwald

Schutzgebiete / Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem FFH-Gebiet Nr. 8040-371.01 bzw. Vogelschutzgebiet Nr. 8040-471.01 „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seon“ in einer Entfernung von circa 300 m nordöstlich sowie circa 560 m westlich des überplanten Bereichs (siehe folgende Abbildung).

Das Gebiet um den westlich gelegenen Hartsee steht als Naturschutzgebiet NSG-00154.01 „Eggstätt-Hemhofer Seenplatte“ zudem unter nationalem Schutz.

In einem Umfeld von mindestens 3 km befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.

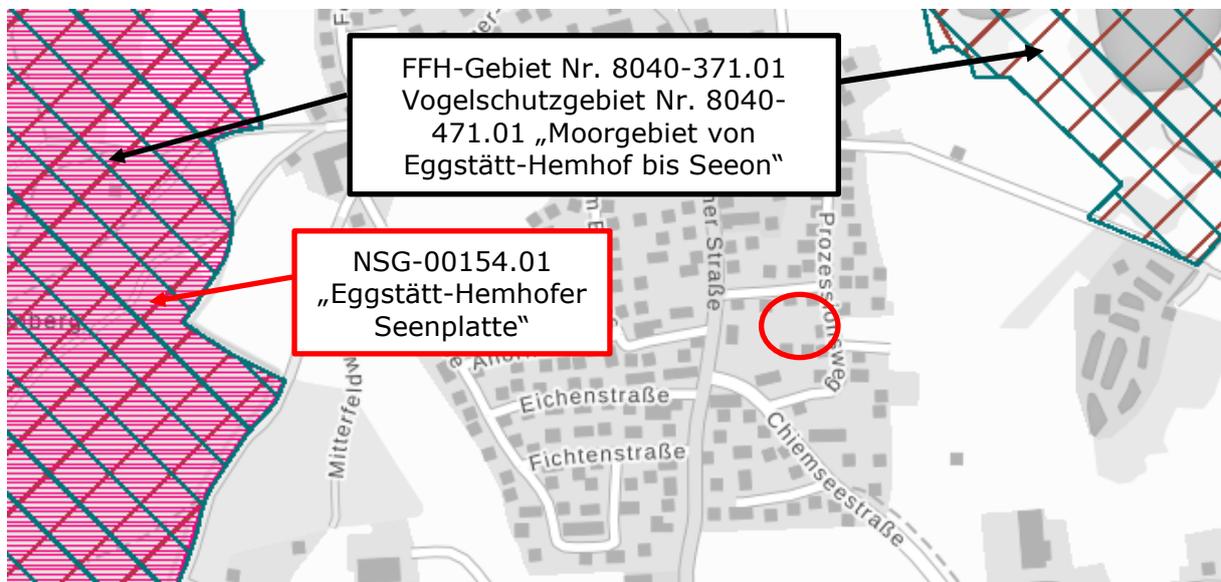


Abb. 3 Darstellung der europäischen und nationalen Schutzgebiete im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung; Fachdaten: © 2023 LfU

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des BayernNetzNatur-Projekts Nr. 119 „Biotopverbund Eggstätt-Hemhofer Seenplatte und Seeoner Seen“.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem FIS Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 06.10.2023, befinden sich innerhalb und im näheren Umfeld des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen, siehe folgende Abbildung.

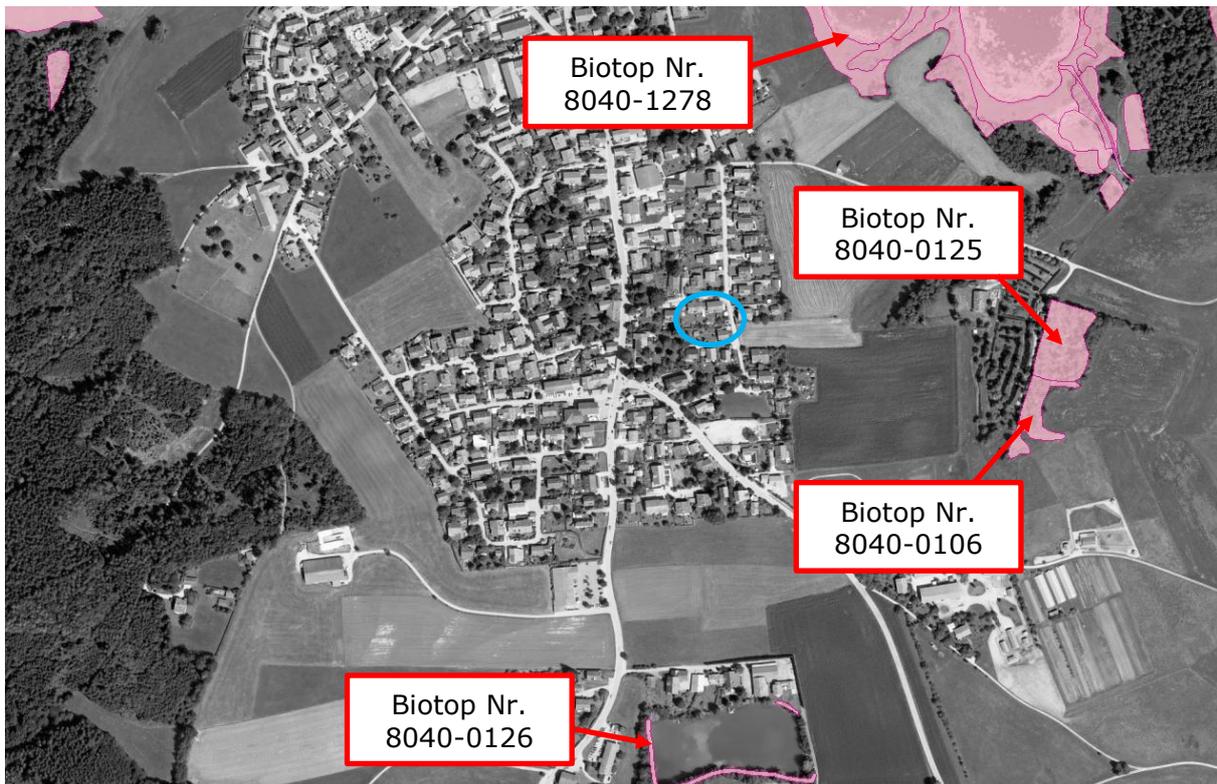


Abb. 4 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der kartierten Biotopflächen (rote Flächensignatur) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. M.
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2023 LfU; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Bei den nächstgelegenen Biotopflächen im Umfeld von Eggstätt (Entfernung mind. 330 m) handelt es sich um „Gehölze rund um den Hofsee“ (Biotop Nr. 8040-1278), um „Feldgehölze südöstlich von Eggstätt“ (Biotop Nr. 8040-0125), um „Verlandungskomplex Hofsee bei Eggstätt“ (Biotop Nr. 8040-0106) sowie um „Ufervegetation und Kiesweiher südöstlich von Straß bei Eggstätt“ (Biotop Nr. 8040-0126).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Östlich des Ortsbereichs von Eggstätt befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Eggstätt“ (Gebietskennzahl 2210804060002).

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 22.03.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 06.10.2023).

Das nächste Baudenkmal befindet sich mit dem ehemaligen Bauernhaus Kirchstraße 5 (Baudenkmal Nr. D-1-87-125-4) in einer Entfernung von circa 400 m nördlich des Planungsgebiets.

Das nächstgelegene Bodendenkmal befinden sich in einer Entfernung von etwa 230 m südwestlich des überplanten Bereichs (D-1-8040-0149: Reihengräberfeld des frühen Mittelalters).

Eine Beeinträchtigung der Denkmale im weiteren Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Realvegetation

Das überplante Grundstück Prozessionsweg 16a war ursprünglich mit einem Nebengebäude bebaut. Dieses wurde zwischenzeitlich entfernt. Die unbebauten Grundstücksbereiche wurden bzw. werden regelmäßig gepflegt und sind anthropogen überprägt.

Die übliche Hausgartenbepflanzung auf dem Grundstück wurde zwischenzeitlich mehrheitlich gerodet. Der vorhandene Baumbestand im Grenzbereich des Grundstücks ist durch Nadelbäume geprägt.



Abb. 5 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 17.07.2022) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2023 LfU; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topografie

Das überplante Grundstück ist überwiegend eben. Vom Prozessionsweg im Osten fällt das Gelände in Richtung Westen um circa 0,75 m. Über eine Länge von etwa 60 m entspricht das einem durchschnittlichen Gefälle von circa 1,25 %. Die mittlere Höhenlage des Planungsgebiets befindet sich entsprechend DGM 25 auf circa 530,00 m ü. NHN.

Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb und im Umfeld des überplanten Grundstücks befinden sich keine Oberflächen- gewässer.

Das geplante Vorhaben befindet sich nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befinden sich der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 ist für den Bereich nicht verzeichnet. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 06.10.2023).

Aufgrund der Lage des überplanten Grundstück in einer Geländesenke und in Berücksichtigung bisheriger Beobachtungen bei Starkregenereignissen (Sammlung und Versickerung von wild abfließendem Oberflächenwasser der umliegenden Grundstücke auf dem Bau- grundstück) wurde das Ingenieurbüro AquaSoli, 83313 Siegsdorf mit der Ausarbeitung eines hydraulischen Gutachtens / Starkregensimulation beauftragt (Projektnummer 22061, Stand 06.07.2023).

„Die vorliegende Studie untersucht die die Abflusssituation von wild abfließendem Oberflächenwasser im Starkregenfall für einen Ist-Zustand ohne geplante Bebauung. Anschließend wird die geplante Bebauung inklusive Geländeänderung in das Modell übernommen. Die Änderung des Abflussgeschehens durch den Neubau wird ermittelt. Im Zuge der Starkregensimulation wurde überprüft, ob das Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet eines Gewässers liegt.“ (AQUASOLI 2023)

Die Studie kommt für den Ist-Zustand HN100 zu folgendem Ergebnis:

„[...] Das Einzugsgebiet des beplanten Bereichs umfasst ca. 0,28 km². Das anfallende Oberflächenwasser sammelt sich in Senken auf dem Flrst.-Nr. 157/3, 179/4 und 178/2. Auf dem beplanten Flrst.-Nr. 178/2 sammelt sich bei einem 60-minütigen Regenereignis HN100 ein Volumen von ca. 140 m³. Es entstehen Fließtiefen bis 0,4 m.

Durch die im Vergleich zum Gelände hohe Deckelhöhe des Einlaufschachtes werden maximal 0,001 m³/s durch diesen entwässert.

Es besteht kein Fließweg von umliegenden Gewässern in Richtung des beplanten Flurstücks. Das Bauvorhaben befindet sich nicht in einem möglichen Überschwemmungsgebiet von Gewässern.“ (AQUASOLI 2023)

Für den Planungszustand HN100 führt die Studie folgendes aus:

„[...] Auf dem beplanten Flrst.-Nr. 178/2 sammelt sich bei einem 60-minütigen Regenereignis HN100 ein Volumen von ca. 30 m³. Es entstehen Fließtiefen bis 0,2 m. Die Regenwasserableitung am westlichen Rand des Flurstücks wird mit maximal 0,03 m³/s beaufschlagt.

Abbildung 4.4 zeigt eine Erhöhung der maximalen Fließtiefe im Vergleich zum Ist-Zustand in Gelb- und Rottönen. Eine Verringerung der maximalen Fließtiefen ist mit Blauancen gekennzeichnet.

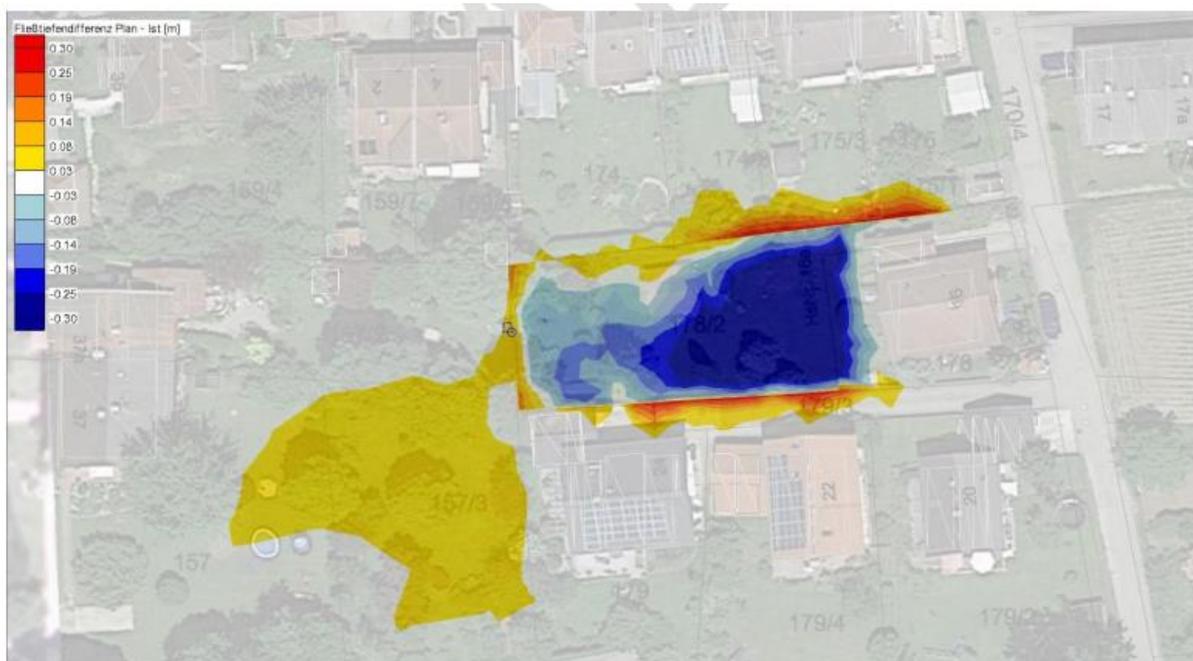


Abb. 6 Abbildung 4.4 zur Darstellung der Fließtiefendifferenz Planungszustand – Ist-Zustand, HN100 – ohne Maßstab

Quelle: Hydraulisches Gutachten / Starkregensimulation mit Stand vom 06.07.2023;
Verfasser: AquaSoli Ingenieurbüro, Hauernringer Str. 1a, 83313 Siegsdorf

Die Verdrängung des anfallenden Oberflächenwassers durch das geplante Gebäude sowie die Geländeänderung verursacht eine Erhöhung der maximalen Fließtiefe auf angrenzenden Flurstücken um bis zu 0,3 m.“ (AQUASOLI 2023)

Um die bestehende und geplante Bebauung zu schützen sind daher Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Diese werden in vorliegender Planung als Flächen für die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser durch Planzeichen und durch Text festgesetzt.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 06.10.2023).

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Für das Baugrundstück wurde im Juli 2020 durch die Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, 83101 Rohrdorf, ein geotechnisches Baugrundgutachten erstellt (AZ 20-07-13).

„Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden [...] zwei Rammkernsondierungen RKS 1 - 2, Tiefe 7,0 m und 8,0 m, mit durchgehendem Gewinn von gekernten Bodenproben des Durchmessers 50 mm nach DIN 4021 sowie eine Rammsondierung DPH 1, Tiefe 11 m, (schwere Rammsonde nach DIN 4094) ausgeführt. [...]“ (OHIN 2020)

„Das geologische Normalprofil baut sich von oben nach unten wie folgt auf:

Mutterboden

Der Mutterboden bedeckt das gesamte Gelände und ist 0,2 m bis 0,3 m dick.

Torf

Der Torf setzt unter dem Mutterboden in 0,2 m bis 0,3 m Tiefe ein. Die Basis des Torfes schwankt zwischen 0,6 m und 0,8 m unter Geländeoberkante. Die Schichtdicke des Torfes beträgt zwischen 0,4 m und 0,5 m. Unter dem Torf folgen die organischen Böden.

Organische Böden

Die Oberkante der organischen Böden wurde zwischen 0,6 m und 0,8 m unter Gelände festgestellt. Ihre Unterkante liegt in 0,9 m bis 1,3 m Tiefe. Die organischen Böden erreichen eine Schichtdicke von 0,5 m. Die organischen Böden sind vom Kies unterlagert.

Kies

Der Kies setzt zwischen 0,9 m und 1,3 m Tiefe ein. Die Unterkante des Kieses wurde nur im mittleren Abschnitt, in der Sondierung DPH 1, durchstoßen. Hier liegt die Basis des Kieses in 8,0 m Tiefe. Im Westen und Osten wurde der Kies mit den bis zu 8,0 m tiefen Sondierungen nicht durchstoßen. Hier wird sich der Kies nur mehr kurz in die Tiefe fortsetzen. Dort wo der Kies durchstoßen wurde, beträgt seine Schichtdicke 7,0 m. Unter dem Kies folgen die Beckenablagerungen.

Beckenablagerungen

Die Beckenablagerungen bilden den Abschluss der erschlossenen Schichtenfolge und wurden mit den Sondierungen nur in der Mitte des geplanten Gebäudes erschlossen. Hier liegt die Oberkante der Beckenablagerungen in einer Tiefe von 8,0 m. Aus naheliegenden Baugrunderkundungen ist bekannt, dass die Oberkante der Beckenablagerungen starke Höhendifferenzen aufweist und in der Regel zwischen 8 m und 12 m unter Geländeoberkante liegt.

Mit der 11 m tiefen Sondierung wurden die Beckenablagerungen nicht durchstoßen. Gemäß dem Bohrprofil einer nahe liegende Erdwärmesonde im Prozessionsweg werden sich die Beckenablagerungen noch etliche 10er Meter in die Tiefe fortsetzen.“ (OHIN 2020)

Grundwasserstände, -fließrichtung, -leiter und Durchlässigkeit

„Die Flurabstände [der Wasserstandsbeobachtungen] schwanken zwischen 1,05 m und 1,20 m unter Geländeoberkante. Der Grundwasserspiegel stellte sich im Mittel auf ca. 528,25 m ü NN ein. Gemäß den hydrologischen Begebenheiten wird das Grundwasser in nordöstlicher Richtung dem Weitmoos zuströmen.

Als Grundwasserleiter wirkt der Kies, der als großflächig verbreiteter Aquifer ausgebildet ist. Die Grundwassersohlschicht steht mit den Beckenablagerungen an. Der Grundwasserleiter wird aufgrund seiner großen Ausdehnung und starken Durchlässigkeit von erheblichen Wassermengen durchströmt.

Die mittlere Durchlässigkeit des Kieses wurde anhand der Korngrößenverteilung auf $k_f = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ bestimmt. Der Kies ist nach DIN 18130 als stark durchlässig einzustufen. [...] (OHIN 2020)

3.3 Planung

Entsprechend vorliegender Eingabeplanung ist der Bau eines Gebäudes mit 3 Wohnungen geplant. Dem Gebäude direkt zugeordnet ist an der östlichen Grundstücksgrenze die Errichtung eines Carports mit 3 Stellplätzen geplant. Die Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt vom Prozessionsweg aus.

Im Zuge des Bauvorhabens wird das Gelände teilweise auf die Höhe des umliegenden Geländes angehoben.

Entsprechend vorliegender Planung soll das Carport mit einem begrünten Flachdach errichtet werden. Die übrigen erforderlichen Stellplätze werden im südöstlichen Bereich angeboten.

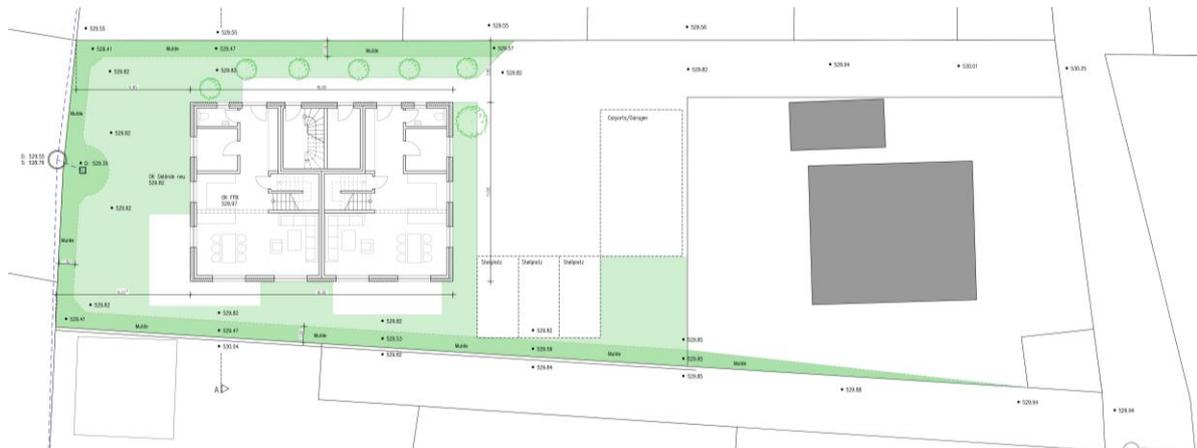


Abb. 7 Auszug aus Muldenplan zur Errichtung eines Dreifamilienhauses, Stand 02.06.2023 – ohne Maßstab
Planverfasser: Plan + Statik Wörndl, 83125 Eggstätt

Zum Schutz der bestehenden und der geplanten Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser ist im nordwestlichen, westlichen und südlichen Grenzbereich des Grundstücks eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Mulde geplant. Entsprechend Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2023 kann der westlich verlaufende gemeindliche Regenwasserkanal als Überlaufvorflut für die zu errichtende Mulde dienen. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Regenwasserkanals wurde im Rahmen des hydraulischen Gutachtens / Starkregensimulation (AQUASOLI 2023) untersucht und als ausreichend beurteilt.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Eggstätt Süd“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 795 m². Von dieser Fläche werden insgesamt circa 710 m² als Bauland ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,4) überbaut werden dürfen. Die zulässige überbaute Grundfläche beträgt somit ca. 284 m².

Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabriff
Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	ca. 795 m ²
Baugrundstücke / Bauland - Allgemeines Wohngebiet	ca. 710 m ²

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
Nicht bebaubare Flächen - Flächen zur Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser: Mulde	ca. 85 m ²

Tab. 1 Überblick Flächenbilanzierung

Alternativen

Bei Nichtrealisierung der Planung (sog. Null-Variante) würde das vorhandene Baurecht eines Einzelhauses weiterhin bestehen. Die durch die vorliegende Planung entstehenden, zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden. Hierzu zählen u. a. Auswirkungen aufgrund eines erhöhten Versiegelungsgrades. Allgemein sind mit der vorliegenden Planung jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum würde bei der Null-Variante jedoch nicht stattfinden.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und vor dem Hintergrund möglichst kurzer Erschließungswege bildet die vorliegende Planung die einzig sinnvolle Nutzung des Grundstücks.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Eggstätt Süd“ (26.08.1997).

Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 27. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Eggstätt Süd“ verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GRZ und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Grundflächenzahl GRZ

Für das Planungsgebiet wird in Berücksichtigung des geplanten Vorhabens und im Sinne einer möglichen Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden die zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Die festgesetzte GRZ berücksichtigt die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Im Planungsgebiet werden die erforderlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garage / Carport sowie Stellplätze) und die Erschließung in Berücksichtigung der vorhandenen Zwänge (Bebauung in zweiter Reihe) im östlichen Grundstücksbereich angeboten.

Zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung darf die, aus der GRZ resultierende Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,7 überschritten werden.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, wie z. B. Herstellung von Zufahrten und erforderlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, ist die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche vertretbar.

Die zulässige Grundfläche GR stellt allgemein ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Soweit die zulässige GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen festgesetzter zulässiger Überschreitungen (siehe Kap. 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen). Die erhöhte, maximal zulässige GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar. Der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der höchstzulässigen GRZ ist im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung zu führen.

Wandhöhe WH

Die Höhenentwicklung wird, durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut.

Die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes wird analog der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

In Berücksichtigung der vorliegenden Objektplanung sowie der örtlichen Gegebenheiten wird die Höhenlage des Gebäudes in m ü. NHN festgelegt. Im Sinne eines Planungsspielraums im Rahmen der weiterführenden Objektplanung kann von der festgesetzten Höhenlage in begrenztem Maß abgewichen werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen sowie die geplante Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Carport) bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Die Spielräume der baulichen Entwicklung auf dem überplanten Grundstück sind mit den festgesetzten Baugrenzen nahezu ausgeschöpft. Diese berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Im Sinne eines Planungsspielraums werden Überschreitungen der Baugrenze i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Terrassen ausnahmsweise zugelassen, sofern diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Erforderliche Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Eggstätt über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Eggstätt besteht.

Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des geplanten Gebäudes mit betont rechteckigem Grundriss durch Festsetzung der Firstrichtung geregelt. Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die Flächen zur Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser (Mulde) sind zur Sicherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit ausgenommen.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.

Anlagen für den ruhenden Verkehr

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Eggstätt (Stellplatz- und Garagensatzung).

Die Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen / Carports) werden in Berücksichtigung des geplanten Vorhabens und im Sinne möglichst kurzer Erschließungswege neu geordnet und durch Planzeichen festgesetzt.

Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände und in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die vorliegende Objektplanung sieht in Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts und der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von notwendigen nicht überdachten Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich vor.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind Stellplätze und Zufahrten ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

4.5 Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des gemeindlichen Regenwasserkanals für Pflege- und Wartungsarbeiten sowie als Option für eine künftige Ertüchtigung / Erweiterung des Kanalsystems werden entlang der nördlichen Grenze Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde definiert.

4.6 Flächen für die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser

Für das Baugrundstück wurde durch das Ingenieurbüro AquaSoli, 83313 Siegsdorf, im Juli 2023 ein hydraulisches Gutachten / Starkregensimulation erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens bilden die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zur Sammlung von anfallendem Niederschlagswassers.

Zum Schutz der bestehenden und der geplanten Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser ist im nordwestlichen, westlichen und südlichen Grenzbereich des Grundstücks eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Mulde geplant.

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Mulde mit einer Fläche von insgesamt ca. 85 m² ist mit einer Mindestbreite von 1,0 m und einer Tiefe von 0,25 - 0,40 m auszubilden. Das Gefälle in Richtung Westen bzw. in Richtung des bestehenden Einlaufschachts des Regenwasserkanals muss mind. 0,6 % betragen.

Im Nahbereich des vorhandenen Einlaufschachts (Flur Nrn. 157/2) mit einer Schachtdeckelhöhe von 529,55 m ü. NHN ist auf der Flur Nr. 178/2 ein weiterer Einlaufschacht mit einer Schachtdeckelhöhe von 529,35 m ü. NHN vorzusehen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist im Bereich der Mulde zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit allgemein nicht zulässig.

Entsprechend Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2023 kann der westlich verlaufende gemeindliche Regenwasserkanal als Überlaufvorflut für die zu errichtende Mulde dienen. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Regenwasserkanals wurde im Rahmen des hydraulischen Gutachtens / Starkregensimulation (AQUASOLI 2023) untersucht und als ausreichend beurteilt.

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Soweit in den getroffenen, gestalterischen Festsetzungen nicht abweichend geregelt, gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Gemeinde Eggstätt.

Entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan sind für nur gleichschenklige Satteldächer zulässig. Der First ist, im Sinne einer traditionellen Haus- und Dachlandschaft, mittig anzuordnen. Die zulässige Dachneigung wird entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan begrenzt. Für untergeordnete Anbauten werden im Sinne eines Planungsspielraumes und einer zeitgemäßen Gestaltung der Gebäude abweichende Dachformen zugelassen.

Die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachdeckung sollen dazu beitragen, dass sich die Gebäude harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten (Ziffn. 2, 3 und 5 der Skizze „Bezeichnungen am Dach“) sind in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin unzulässig.

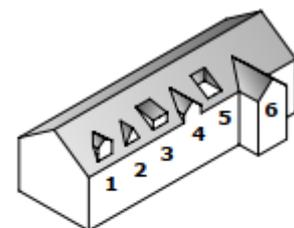
Zur Unterstützung einer Wohnraumgewinnung durch ein ausgebauten Dachgeschoss und in Berücksichtigung mehrerer Bezugswerte in der näheren Umgebung im Ortsbereich von Eggstätt wird die Errichtung von Dachgauben sowie Zwerch- und Quergiebel (Ziffn.1, 4 und 6 der Skizze „Bezeichnungen am Dach“) in begrenztem Maß zugelassen. Belange des Ortsbildes werden dabei berücksichtigt.

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser sowie als erweiterter Lebensraum werden für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports auch begrünte Flachdächer zugelassen.

Die Installation von Solarzellen und Sonnenkollektoren wird zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien ausdrücklich empfohlen. Die Anlagen sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig in, das heißt bis maximal 20 cm über, und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

Ergänzend zu den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ist bei Einfriedungen im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern, Mauern und Gabionen sind unzulässig.

Skizze (Beispiel):



Bezeichnungen am Dach

- 1 Satteldach- / Giebelgaube
- 2 Dreiecksgaube
- 3 Schleppgaube
- 4 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
- 5 Dacheinschnitt
- 6 Quergiebel (Risalit)

4.8 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Mindestpflanzgebot getroffen. Ein Vorschlag zur Lage der erforderlichen Baumpflanzung ist Bestandteil des Planteils.

Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanooides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Für Obstbäume wird die Verwendung alter bewährter Sorten empfohlen.

Mit Laubgehölzen sind die Jahreszeiten sinnhaft wahrnehmbar, sie bieten dadurch einen hohen Erlebniswert.

Laubaustrieb, Blüten und Früchte sowie die Herbstfärbung schenken den Menschen im jahreszeitlichen Wechsel Abwechslung und spürbares Leben in einer zunehmend versteinerten Umwelt. Laubbäume vermitteln nicht nur Kindern Naturerfahrung und -freude, sie spenden im Sommer Schatten und lassen im Winter die Sonne durchscheinen.

Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, von buntlaubigen Gehölzen sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist in diesem Zusammenhang nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Vor dem Hintergrund einer insekten- und vogelfreundlichen Bepflanzung privater Hausgärten und zur Unterstützung der Dorfökologie ist die Pflanzung von nicht heimischen, invasiven Arten, wie zum Beispiel Lorbeer-Kirsche – *Prunus laurocerasus* und Bambus i. A. – *Phyllostachys* i. A. nicht zulässig.

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

4.9 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Mit der vorliegenden Planung ist ein Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand verbunden. Die übliche Hausgartenbepflanzung auf dem Grundstück wurde zwischenzeitlich mehrheitlich gerodet.

Allgemein ist die Entfernung von Bäumen zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung daher zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

Um Störungen von nachtaktiven Insekten, Gebäudebrütern und Fledermäusen zu vermeiden werden Vorgaben zu Ausmaß und Umfang von Beleuchtungen getroffen.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind daher insgesamt 4 Nisthilfen für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubringen, wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind. Die Anbringungshöhe sollte dabei über mindestens 2 m betragen. Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).

Zur Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation werden entsprechende Vorgaben für Quartiermöglichkeiten an der geplanten Neubebauung definiert.

Bei der Realisierung von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss sind die Dachüberstände der neuen Gebäude demnach an allen Giebelseiten zwischen Ortgangschalung und einem zusätzlich angebrachten Brett für Fledermäuse zugänglich zu gestalten. Der dadurch entstehende Zwischenraum sollte eine Höhe von circa 2,0 bis höchstens 2,5 m und eine Breite von circa 60 cm aufweisen, siehe folgende Abbildung.

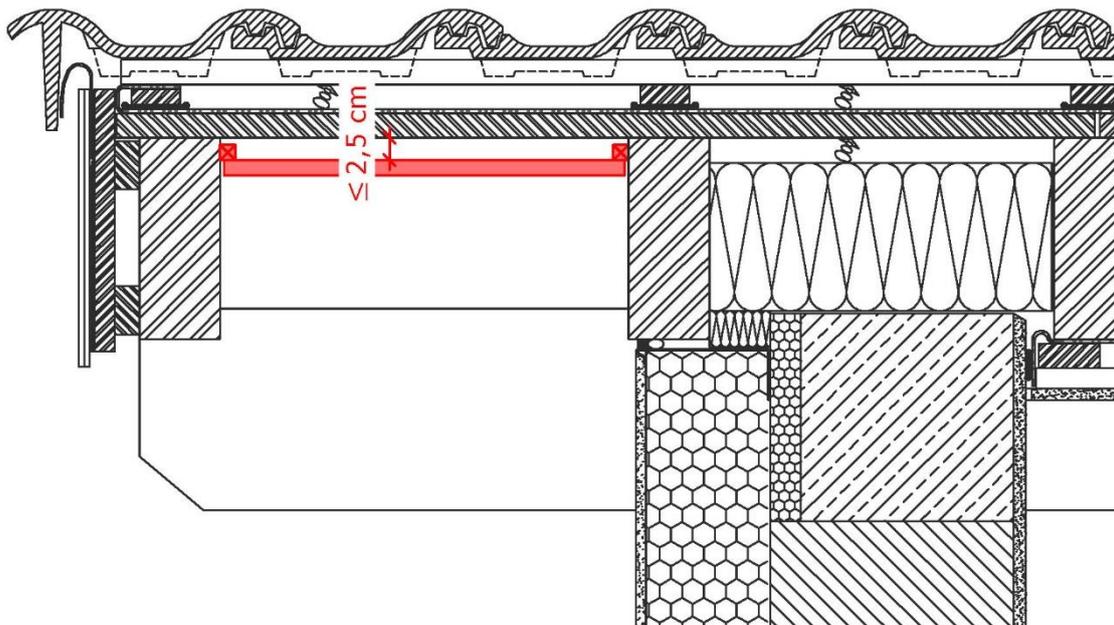


Abb. 8 Skizze Ausbildung Fledermausquartier im Ortgangbereich– ohne Maßstab

Bei einer Verschalung der Sparrenfelder ist im First über die gesamte Tiefe des Dachüberstands eine Einflugsöffnung mit einer Breite von circa 2 cm direkt anschließend an die Außenwand vorzusehen.

5.0 Auswirkungen der Planung

Vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Eggstätt“ (26.08.1997).

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Dennoch sind im auch vereinfachten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung in Berücksichtigung des bereits vorhandenen Planungsrechts, d.h. auf die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans abzustellen ist.

Die zulässige Grundflächenzahl wird im Sinne einer Nachverdichtung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht, die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eingehalten.

Zur Sicherstellung einer zweckentsprechenden Nutzung wird die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Satz 3 BauNVO erhöht. Zur Kompensation der erhöhten zulässigen Überschreitung werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 22.03.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 06.10.2023).

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unterliegen. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 42 BauGB werden durch diese Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht begründet.

5.1 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Hitzebelastung</u> (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung, Sparsame Erschließung von Bauflächen. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Vermeidung von CO₂-Ausstoß, Förderung der CO₂-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen, CO ₂ -neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen.

Tab. 2 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen. Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region Eggstätt grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen.

Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt beispielhaft die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der damit verbundenen Baurechtsmehrung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung		ca. 795 m ²
Bestehendes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,2	Zulässige Grundfläche GR: 795 m ² x 0,2 = 159 m ²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,4	Zulässige Grundfläche GR: 710 m ² x 0,4 = 284 m ²
Baurechtsmehrung	Zulässige Grundfläche GR	+ 125 m ²

Tab. 3 Überblick Eingriffsbilanzierung

Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Als Eingriffsflächen werden die Flächen herangezogen, die aufgrund des geplanten zusätzlichen Baurechts einer erheblichen Umgestaltung unterzogen werden.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des überplanten Bereichs.

In Anwendung des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung (2003), Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“ ist das überplante Grundstück aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs von Eggstätt und der anthropogenen Prägung der Gebietskategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundstücksflächen eine GRZ von 0,4 zulässig. In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen.

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebietskategorie und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6.

Im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Eggstätt Süd“ werden grünordnerische Festsetzungen u.a. zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung und zur Kompensation von geplanten Eingriffen getroffen. Diese textlichen Festsetzungen gelten auch für diese Bebauungsplanänderung.

Darüber hinaus werden weitere Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, z. B. Vorgaben für die offenen und wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen sowie artenschutzrechtliche Festsetzungen. Aus diesem Grund erscheint ein Kompensationsfaktor von 0,4 angemessen.

Für die Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs ergibt sich daher folgendes Bild.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	
Eingriffsflächen (Baurechtsmehrung)	125 m²
Gebietskategorie	Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Eingriffstyp	Typ A Hoher Versiegelungsgrad
Ausgleichsfaktor	0,4
Bedarf an Ausgleichsflächen <i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>	50 m²

Tab. 4 Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

Für das überplante Grundstück wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 50 m² ermittelt.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

In Anbetracht der Geringfügigkeit der erforderlichen Ausgleichsflächen, der weiterhin geltenden Festsetzungen zur Grünordnung sowie der zusätzlich festgesetzten Kompensations- und Ersatzmaßnahmen verzichtet die Gemeinde auf eine Umsetzung der Ausgleichsflächen.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

In der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Eggstätt Süd“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind u. a.:

Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie.
- Entwicklung eines vorgeprägten Bereichs, Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs des Hauptortsteils Eggstätt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von innerörtlichen Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Vorgaben zur Ein- / Durchgrünung des Quartiers.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen i. S. Ausgleich / Ersatz

Schutzgut Boden / Wasser

- Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Festsetzungen zur Unterstützung kurzer Erschließungswege.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.

Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude, die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen, auf Art. 44a BayBO wird verwiesen.
- Nachverdichtung vorgeprägter Bereiche.

5.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG ist nicht erforderlich.

5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf das Kapitel „Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumlichen Gegebenheiten“ wird verwiesen.

Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete sowie der kartierten Biotopflächen ist aufgrund der Entfernung sowie der Lage innerhalb des Ortsbereichs von Eggstätt und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Das überplante Grundstück Prozessionsweg 16a war ursprünglich mit einem Nebengebäude bebaut. Dieses wurde zwischenzeitlich entfernt. Die unbebauten Grundstücksbereiche wurden bzw. werden regelmäßig gepflegt und sind anthropogen überprägt.

Die übliche Hausgartenbepflanzung auf dem Grundstück wurde zwischenzeitlich mehrheitlich gerodet. Der vorhandene Baumbestand im Grenzbereich des Grundstücks ist durch Nadelbäume geprägt.



Abb. 9 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 17.07.2022) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2023 LfU; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Grundsätzlich stellte der ursprüngliche Gehölzbestand einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Zudem ist grundsätzlich anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind insgesamt 4 Nisthilfen für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubringen, wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind. Die Anbringungshöhe sollte dabei über mindestens 2 m betragen. Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).

Zur Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation werden Vorgaben für Quartiermöglichkeiten an der geplanten Neubebauung definiert, siehe auch Kap. 4.9 Festsetzungen zum Artenschutz.

Innerhalb der überplanten Bereiche fehlen aufgrund der anthropogenen Prägung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen. Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Im unmittelbaren Eingriffsbereich sind nach derzeitiger Einschätzung keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen bzw. können Verbotstatbestände gem. BNatSchG durch entsprechende Ersatzmaßnahmen vermieden werden. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vogel und Fledermäuse sind daher lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).

Eggstätt, den

.....
Christoph Kraus
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 83026 Rosenheim erstellt. Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

BayernAtlas

<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Herausgeber: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, service@geodaten.bayern.de

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

<http://risby.bayern.de/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumbewertung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

Bayerischer Denkmal-Atlas

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@bfd.bayern.de

Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de

Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern

© 2005 – 2021 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Stand: Dezember 1995

Geotechnisches Baugrundgutachten – Bauvorhaben: Eggstätt, Prozessionsweg 16

Bearbeitung: Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Achenweg 3, 83101 Rohrdorf

Stand: 27.07.2020

Hydraulisches Gutachten / Starkregensimulation Neubau Prozessionsweg 16a

Bearbeitung: AquaSoli Ingenieurbüro, Haunertinger Str. 1a, 83313 Siegsdorf

Stand: 06.07.2023

Objektplanung (Eingabe- / Muldenplan) zur Errichtung eines Dreifamilienhauses

Verfasser: Plan + Statik Wörndl, Gewerbegebiet Natzing 7, 83125 Eggstätt

Stand: 02.06.2023

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand August 2021

F:\PROJEKTE\23812_26.Änderung B-Plan Nr.10 Eggstätt Süd\02 B-Plan\02 Entwurf wied. Auslegung\Begründung 26. Ändrg. BPlan Nr. 10 Eggstätt Süd E Okt. 2023.docx