BEBAUUNGSPLAN
"BANK U. EINZELHANDEL AN DER B11/VIECHT"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 17.03.2025

GEMEINDE ECHING I.NDB.:

vertreten durch:

Erster Bürgermeister Max Kofler
Hauptstraße 12
84174 Eching i.Ndb.

PLANVERFASSER:

LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

Inhaltsverzeichnis

A) Planrechtliche Voraussetzungen 3
B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes 5
C) Geplante bauliche Nutzung 6
D) Flächenverteilung 7
E) Sonstiges 8
F) Grünordnung 10
G) Umweltbericht 11
H) Anhang 22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024) 3
Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024) 4
Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024) 4

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume 19
Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....21

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eching i.Ndb. ist das Planungsgebiet als Grünfläche neben der Bundesstraße B11 dargestellt. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes Einzelhandel sowie des Gewerbegebietes nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 37. Änderung entsprechend angepasst.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 547/5, 548 Teilfläche, 547/4 Teilfläche und 52/28 Teilfläche der Gemarkung Viecht, Gemeinde Eching i.Ndb. Das Flurstück Fl.Nr. 547/5 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und soll künftig als Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbegebiet genutzt werden.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Regionalplan

Raum-/ Wirtschaftsstruktur

Die Gemeinde Eching i.Ndb. liegt als Kleinzentrum westlich des Oberzentrums Landshut sowie im Planungsbereich des Gewerbegebietes im Allgemeinen ländlichen Raum.
In den Grundsätzen zur regionalen Wirtschaftsstruktur des Regionalplans Landshut (Region 13) wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten und leistungsfähigen Warenversorgung ist ein flächendeckendes System von vielfältigen Einrichtungen des Einzelhandels, d. h. eine ausgewogene Struktur von Branchen und Betriebsgrößen, erforderlich.
Gemäß des Regionalplans Landshut ist im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern. (vgl. Regionalplan Landshut, Teil B - V Wirtschaft, 1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur, 1.1). Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit der Region von besonderer Bedeutung. (vgl. Regionalplan Landshut, Teil B – V Wirtschaft, 1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur, 1.2).

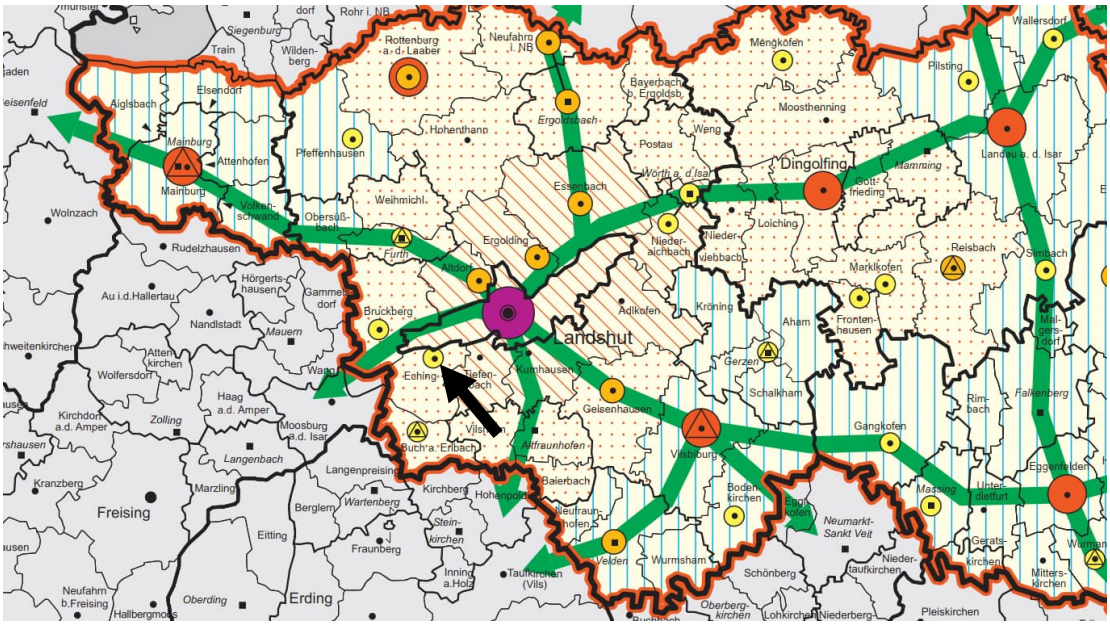


Abb. 1: *Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024)*

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionaler Grünzug

Das Planungsgebiet ist weder Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets noch eines Regionalen Grünzugs.

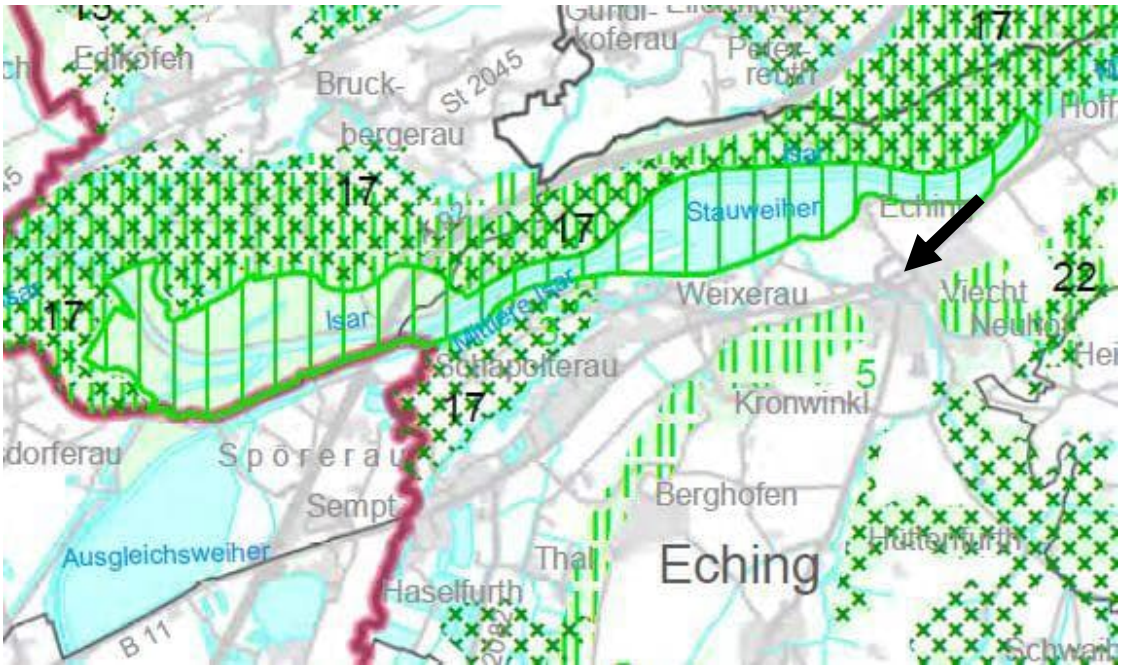


Abb. 2: *Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024)*

Rohstoffsicherung

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Vorranggebiet noch in einem Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.

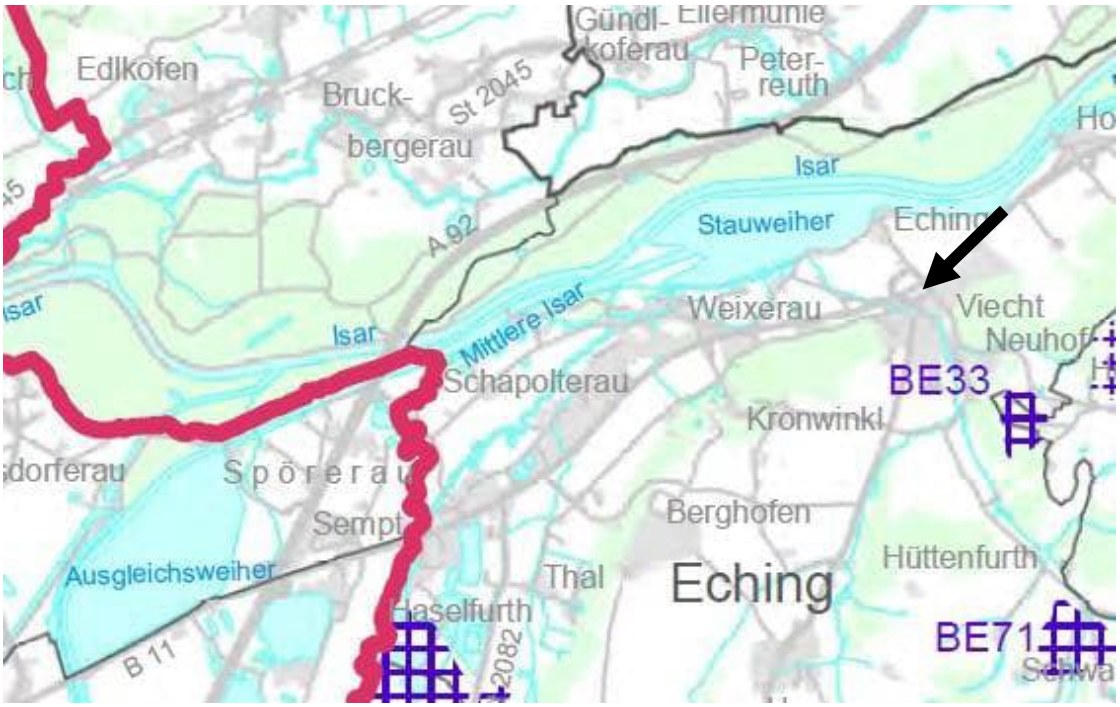


Abb. 3: *Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024)*

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen erhalten und verbessert werden (vgl. LEP Bayern, 5.1).

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Die Gemeinde Eching i.Ndb. liegt westlich der Stadt Landshut. Viecht ist ein Gemeindeteil. Die Entfernung zur Autobahn A92 beträgt etwa 6,2 km. Das Planungsgebiet liegt eingebettet zwischen der Bundesstraße B11, der Kreisstraße LA18 und der Aster Straße und ist somit sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

2. Größe

Die Gesamtfläche für das geplante Sondergebiet sowie das Gewerbegebiet beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 14.066 m² und umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Eching i.Ndb.:

Gemarkung Viecht:
- Fl.Nr. 547/5
- Fl.Nr. 548 Teilfläche
- Fl.Nr. 547/4 Teilfläche
- Fl.Nr. 52/28 Teilfläche

3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen stellen zum überwiegenden Teil intensiv ackerbaulich genutzte Flächen dar. Am nordöstlichen Rand des Planungsgebiet verläuft eine Hecke mit Saum. Im Anschluss daran, außerhalb des Planungsgebietes verläuft die Bundesstraße B11. Im Osten grenzt ein Fußweg an.
Südlich verläuft die Kreisstraße LA18.
Das Gelände steigt im Süden von 409.40 m ü. NN nach Norden auf 410.80 m ü. NN an.

C) Geplante bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung
Im westlichen Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, das im Erdgeschoss eine Nutzung als großflächiger Einzelhandel inklusive Parkplätzen vorsieht. Um dem Grundsatz einer flächensparenden, verdichteten Bauweise und einem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wird im Obergeschoss eine Nutzung mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, nicht störendem Gewerbe (ohne Einzelhandel) und/oder für Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke zugelassen. In einem begleitenden städtebaulichen Ausführungsvertrag wird eine Bauverpflichtung für das Obergeschoss mit einem Fläche von mind. 1.000 m^2 geregelt und sanktioniert. Die Festsetzungsgrundlage für die vertikale Gliederung bietet § 11 BauNVO selbst.

Des Weiteren soll im östlichen Plangebiet ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE m.E.) festgesetzt werden, in dem insbesondere eine Bank angesiedelt werden kann. In dem GE m.E. werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, als zulässig erklärt werden. Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden insbesondere aufgrund ihres Immissions- und Störpotentials im Rahmen der planerischen Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zur Rücksichtnahme auf die im Osten des Plangebiets angrenzenden Wohnnutzungen als Immissionsorte und schutzbedürftige Nutzungen für unzulässig erklärt. Ein solches GE m.E. wahrt den Gebietscharakters eines GE i.S.d. § 8 BauNVO (siehe etwa BVerwG, Beschl. v. 08.11.2004, 4 BN 39.04; BVerwG, Beschl. v. 15.04.1987, 4 B 71/87, Ls. 1; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 8 BauNVO Rn. 14).

Es sind Zufahrten von Süden über die Kreisstraße LA18 geplant.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebauliche verträgliche zukünftige Bebauung.

Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

Zielsetzungen des Gemeinde Eching i.Ndb.:
Mit der Festsetzung dieses Gewerbegebiets im Qualitätsstandard „Öko-Plus-Gewerbegebiet“ will die Gemeinde Eching i.Ndb. den dringenden gesellschaftlichen Erfordernissen auf dem Gebiet des nachhaltigen Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen bei gleichzeitiger Berücksichtigung ökonomischer Belange in besonderer Weise gerecht werden.

Die Zielsetzungen des Gemeinderats umfassen die folgenden Bereiche:

Bauökologie:
- Ressourcenschonung wie Flächensparen und Wassersparen
- Arten- und Biotopschutz
- Durchgrünung
- Lärmschutz
- Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe

Baubiologie:
- Gesunde Arbeitsbedingungen, Wohlfühlambiente für Mitarbeiter

Fair-Trade-Aspekt:

- Vermeidung von Baumaterialen aus Kinderarbeit bei der Erschließung

Bauästhetik:
- Vorgabe von Farben für Dächer und Wände
- an das Gelände angepasste Kubatur der Baukörper

Klimaschutz:
- Energieeffizienz, Energieeinsparung, regenerative Energienutzung
- Verwendung möglichst CO2-neutraler Baustoffe
- Anbindung an ÖPNV

Ökonomische Vorteile für Betriebe:
- u.a. hohe Arbeitsplatzqualität

Erschließung:
Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zur vertikalen Gliederung des sonstigen SO Einzelhandel verfolgen das Planungsziel eines möglichst geringen Flächenverbrauchs und einer verdichteten, flächensparsamen Bauweise.

Der Bebauungsplan überplant bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.s Nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Plangebiet ist zwischen der Bundesstraße B 11 und der angrenzenden Pfarrstraße, Asterstraße und Haunwangerstraße „eingeklemmt“ und weist nur eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzbarkeit auf. Flächenpotentiale im Innenbereich bestehen nicht, zumal ein großflächiger Einzelhandel erhebliches Konfliktpotential zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen in Wohngebieten hätte. Der Bebauungsplan leistet durch seine Festsetzung einer Obergeschossnutzung des großflächigen Einzelhandels einen Beitrag zu einer flächensparenden Bauweise.

Die Baurechtsschaffung für einen großflächigen Einzelhandel und die Ansiedlung der Raiffeisenbank tragen bedeutend zur Stärkung des Ortsteils Viecht bei. In Eching und insbesondere im Ortsteil Viecht stehen keine vergleichbar geeigneten Standorte in Innenbereichslage zur Verfügung.

- Möglichst wenig Versiegelung
- Versickerung des Oberflächenwassers
- nach Möglichkeit Verwendung von PVC-freien Baumaterialien
- Gezielte Auswahl der Baumaterialien (z.B. keine Kinderarbeit)
- Insektenfreundliche LED-Straßenbeleuchtung
- Bemühungen zur Anlage einer ÖPNV-Haltestelle

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 14.066 m²,
davon

Planung	
Bereich innerhalb der Baugrenzen	4.437 m²
private Freiflächen	5.592 m²
öffentliche Verkehrsfläche	468 m²
öffentliche Grünfläche	550 m²
private Grünfläche	1197 m²
Bestand	
öffentliche Verkehrsfläche	1447 m²
Hecke mit Saum	375 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	**14.066 m²**

E) Sonstiges

Erschließung

Der Standort für das geplante Sondergebiet Einzelhandel sowie das Gewerbegebiet zeichnet sich durch eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage aus. Die Erschließung erfolgt von Süden her über die bereits bestehende Kreisstraße LA18. Die Entfernung zur Autobahn A92 beträgt etwa 6,2 km. Das Planungsgebiet ist somit sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans "Bank und Einzelhandel an der der B11/ Viecht" der Gemeinde Eching in Niederbayern wurde durch das Sachverständigenbüro "Hoock & Partner", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, ein schalltechnisches Gutachten (siehe H.1 Anhang I – Schalltechnische Untersuchung) erstellt.

Dabei wurden zum einen Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 11 sowie der Kreisstraße LA 18 hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmengen-Atlas des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für das Jahr 2023 aufgeführt werden und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Diese belegen, dass die anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet abschnittweise im nördlichen Teil innerhalb der Baugrenzen überschritten werden. Dementsprechend werden für die von Überschreitungen betroffenen Teilflächen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zum anderen wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten respektive den jeweils zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne

die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die geplanten Nutzungen (Lebensmittelmarkt und Bank-Gebäude) in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen stehen. Der aus lärmschutzfachlicher Sicht konfliktfreie Betrieb mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft kann auf Vollzugsebene mit verhältnismäßigen und betriebsüblichen Auflagen gewährleistet werden.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Sondergebietes und Gewerbegebietes erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage kann als gesichert angesehen werden. Die voraussichtliche Bedarfsmenge sowie die Festlegung der Übergabeeinrichtung sind mit der Gemeinde Eching i.Ndb. abzustimmen.

Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht versickert werden. Dies kann genehmigungsfrei geschehen, insofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regel (TRENGW) eingehalten werden.
Andernfalls muss zu Erschließungsbeginn die wasserrechtliche Genehmigung für die Niederschlagswasserbeseitigung vorliegen. Das notwendige wasserrechtliche Verfahren ist entsprechend frühzeitig einzuleiten

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Südwestlich außerhalb des Planungsgebietes verläuft der Gleißenbach. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation der Kläranlage Weixerau, die von der Gemeinde Eching betrieben und unterhalten wird zugeführt.

Altlasten

Der Gemeinde Eching i.Ndb. sind keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es laut Denkmalatlas Bayern keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Bei der Überprüfung ergaben sich Hinweise auf Bodendenkmäler.
In Absprache mit der Kreisarchäologie wurden Sondagestreifen angelegt. Die Bodendenkmäler sollen zu ihrem Schutz großflächig überdeckt werden. Die Bodendenkmäler verbleiben dabei in ihrem ursprünglichen Zusammenhang und werden nicht ausgegraben. Der Abtrag beschränkt sich nach Möglichkeit auf die Fundamente.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und ist als gesichert zu betrachten. Die Abfallsammelbehälter müssen für die Sammelfahrzeuge auf anfahrbaren, öffentlichen Straßen bereitgestellt werden.

Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Die Baugrundstücke werden entsprechend den Festsetzungen durchgrünt.
- Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft durch Einzelbäume und vorhandene Heckenstrukturen.
- Der Eingriff in die vorhandenen Heckenstrukturen im Norden des Planungsgebietes wird auf das absolut Notwendige begrenzt.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1 Einleitung 12
G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans 12
G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung 12

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag 12

G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 14

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 17

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 17
G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 17
G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich 17
G.5.3 Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens 18

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 20

G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 20

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 20

G.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 21

H.1 Anhang I – Schalltechnische Untersuchung 22

H.2 Anhang II – Bodengutachten 22

H.3 Anhang III – Bestandsplan 22

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Eching zu fördern, sowie die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gemeindebereich. Außerdem soll sichergestellt werden, dass auch künftig eine Bankfiliale in Viecht vorhanden ist.

Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes Einzelhandel und des geplanten Gewerbegebietes nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 37. Änderung entsprechend angepasst.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums (BStMB, 1. Auflage, Dezember 2021).

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Die für das Sondergebiet Einzelhandel und das Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am nordöstlichen Rand des Planungsgebiet verläuft eine Hecke mit Saum. In die mesophile Hecke wird auf 878 m² eingegriffen. Der Eingriff wird extern ausgeglichen. Im Anschluss daran, außerhalb des Planungsgebietes verläuft die Bundesstraße B11. Im Osten grenzt ein Fußweg an. Südlich verläuft die Kreisstraße LA18. Dort schließt direkt ein Mischgebiet an.

Insgesamt gesehen beinhalten die für Sondergebiert und Gewerbegebiet vorgesehenen Bereiche aufgrund der homogenen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen. Eine Ausnahme stellt die mesophile Hecke dar. Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Reptilien
Der Bereich innerhalb der Baugrenzen hat keine Lebensraumeignung für Reptilien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge
Das Planungsgebiet weist innerhalb der Baugrenzen keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Vögel
Zur Beurteilung der potentiell artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen wird der mögliche Brutvogelbestand herangezogen, der aufgrund der gegebenen Lebensraumausstattung im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorhanden sein kann.

Das Hauptaugenmerk in der vorliegenden Prüfung wurde auf die Vogelarten gelegt, die in den entstehenden Offenlandbereichen brüten, sprich typische Feldvogelarten wie beispielsweise die Feldlerche. Das Potential der Habitateignung im Vorhabengebiet kann jedoch durch die direkt angrenzenden, gewerblich genutzten Bereiche sowie durch die Gehölzbestände im Norden und der damit verbundenen Kulissenwirkung weitestgehend ausgeschlossen werden. Die angrenzenden Strukturen führen somit zu ungünstigen Lebensraumvoraussetzungen für bodenbrütende Feldvogelarten. Unter Betracht der genannten Punkte kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für häufige Vogelarten, die Teilbereiche des Untersuchungsgebietes als Nahrungssuchraum nutzen, können unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die ackerbauliche Nutzung sowie der gewerblichen Nutzung der umgebenden Bereiche, gravierende Beeinträchtigungen durch Lärm ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind für diese Vogelarten aufgrund ihrer noch weiten Verbreitung bzw. aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet nicht zu erwarten. Somit lassen sich Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vermeiden, bzw. treten nicht ein.

In die mesophile Hecke wird auf 878 m² eingegriffen. Der Eingriff wird extern ausgeglichen. Die Hecke wird außerhalb der Vogel-Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar 2025 auf Stock gesetzt. Somit wird eine Beeinträchtigung brütender Vögel vermieden.

Amphibien
Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Säugetiere
Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.
Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.
Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Gewerbegebietes. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (nach Ssymank) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) sowie nachgeordnet in der Untereinheit (nach Meynen/Schmithüsen et al.) „Unteres Isartal“ (061).

Schutzgut Boden

Die Isar durchfließt das Tertiärhügelland in einem von WSW nach ONO gerichteten Kastental von 4-6 km Breite. Sie drängt dabei mit ihrem Flussverlauf an den rechten Talhang, den sie dabei stark angeschnitten hat. Die Abgrenzung der naturräumlichen Einheit wurde wie bei MEYNEN & SCHMITHÜSEN (1953-62) jeweils am Hangfuß festgesetzt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern (1:25.000) herrscht fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium). Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen stark überprägt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Bau- und anlagenbedingt ist aufgrund der Eingriffsschwere in das Bodengefüge sowie der darauffolgenden Versiegelung der Flächen mit Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Vermeidungsmaßnahmen minimieren die erheblichen Auswirkungen des Eingriffs.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Südwestlich außerhalb des Planungsgebietes verläuft der Gleißenbach. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Sonder- und Gewerbegebiet ist nicht zu rechnen, jedoch nicht völlig auszuschließen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans "Bank und Einzelhandel an der der B11/ Viecht" der Gemeinde Eching in Niederbayern wurde durch das Fachbüro für Hydro- und Geologie „fhgeo“, Altersheimerstraße 12, 81545, ein Baugrundgutachten (siehe H.2 Anhang II – Bodengutachten) erstellt.
Der Bemessungswasserstand für die Bauzeit ist mit 9,0 m und für den Endzustand mit 7,2 m u. GOK angenommen. Bis 11,1 m unter GOK wird kein Grundwasser bei den Bohrungen angetroffen.
Bei ausreichendem Abstand zum Grundwasser ist eine Versickerung im Untergrund durchführbar. Umwelttechnisch werden keine Auffälligkeiten vorgefunden.
Es wird daher davon ausgegangen, dass die Bauvorhaben keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben werden.
Auf Grund der Nutzung sind somit nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Im Projektgebiet herrscht feuchtgemäßigtes Klima mit warmen Sommern. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 982 mm, die Temperaturmittelwerte liegen im Januar bei 0,1 °C, im Juli bei 19,4 °C, im Jahresmittel bei 9,8 °C. Klimatisch liegt das Projektgebiet im Übergangsbereich von mäßig feuchtem, sommerwarmen Kerngebiet Niederbayerns zum kühlfeuchten Alpenvorland.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die für das Sondergebiet Einzelhandel und das Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen aufgrund ihrer Strukturarmut eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Am nordöstlichen Rand des Planungsgebiet verläuft eine Hecke mit Saum. In die mesophile Hecke wird auf 878 m² eingegriffen. Der Eingriff wird extern ausgeglichen. Innerhalb und im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete.

Prinzipiell ist mit dem Vorhaben ein Verlust von Lebensraum verbunden. Bedeutsame Beeinträchtigungen von Flora und Fauna bleiben jedoch aus, da die Fläche - bis auf Ausnahme des Bereiches der mesophilen Hecke - bezüglich des Biotopwertes und Artenausstattung überwiegend als geringwertig eingestuft werden kann. Insgesamt bedingt das Vorhaben somit nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bau- und anlagenbedingt ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Derzeit ist der Bereich südlich der Bundesstraße B11 charakterisiert als offene, ackerbaulich genutzte Landschaft. Die zulässigen Wand- / Gesamtgebäudehöhen im Sondergebiet betragen 11,0 m und im Gewerbegebiet 19,50 m, so dass hierdurch das zukünftige Landschaftsbild durch das neu entstehenden Einzelhandelsgebäude und Bankgebäude geprägt wird.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie etwa die Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft durch Einzelbäume und die vorhandene Heckenstrukturen können die Bauvorhaben in die Umgebung eingebunden und die bezüglich des Landschaftsbild negativ empfundene Fernwirkung der Gebäude minimiert werden.
Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit erwartet.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Planungsgebiet hat aufgrund der derzeit intensiv landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, der Lage entlang der Bundestraße B11 und dem umgebenden Mischgebiet keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine nachteiligen Auswirkungen im Bereich der landschaftsgebunden Erholungsfunktion.

Schutzgut Mensch (Immissionen)

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans "Bank und Einzelhandel an der der B11/ Viecht" der Gemeinde Eching in Niederbayern wurde durch das Sachverständigenbüro "Hoock & Partner", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, ein schalltechnisches Gutachten (siehe H.1 Anhang I – Schalltechnische Untersuchung) erstellt.

Dabei wurden zum einen Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 11 sowie der Kreisstraße LA 18 hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmengen-Atlas des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für das Jahr 2023 aufgeführt werden und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden.

Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Diese belegen, dass die anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet abschnittweise im nördlichen Teil innerhalb der Baugrenzen überschritten werden. Dementsprechend werden für die von Überschreitungen betroffenen Teilflächen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zum anderen wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten respektive den jeweils zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die geplanten Nutzungen (Lebensmittelmarkt und Bank-Gebäude) in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen stehen. Der aus lärmschutzfachlicher Sicht konfliktfreie Betrieb mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft kann auf Vollzugsebene mit verhältnismäßigen und betriebsüblichen Auflagen gewährleistet werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es laut Denkmalatlas Bayern keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Bei der Überprüfung ergaben sich Hinweise auf Bodendenkmäler.
In Absprache mit der Kreisarchäologie wurden Sondagestreifen angelegt. Die Bodendenkmäler sollen zu ihrem Schutz großflächig überdeckt werden. Die Bodendenkmäler verbleiben dabei in ihrem ursprünglichen Zusammenhang und werden nicht ausgegraben. Der Abtrag beschränkt sich nach Möglichkeit auf die Fundamente.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen bleiben. Die Möglichkeit zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für leistungsfähige Warenversorgung bliebe aus. Außerdem könnte der Standort der Bankfiliale in Viecht wegfallen. Zudem könnten die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet nicht umgesetzt werden.

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Beläge

Schutzgut Wasser

- Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort breitflächig versickert werden

Schutzgut Klima und Luft

- Derzeit keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Einfriedung zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Abschirmungs- bzw. Eingrünungsmaßnahmen

G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMB, 1. Auflage, Dezember 2021)

Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.2 des Leitfadens
Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.3 zur Anwendung.

G.5.3 Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Größe 14.066 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel G.3).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 14.066 m² setzt sich im Bestand (siehe H.3 Anhang III – Bestandsplan) wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung (BNT-Code)	**Fläche in m²**
Äcker (B112)	10.469 m²
öffentliche Verkehrsfläche (V11)	1.447 m²
Straßenbegleitgrün (V51)	897 m²
Hecke mit Saum (B112)	1.253 m²
Gesamtfläche	**14.066 m²**

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 10.544 m² bzw. **26.176 WP**.

***Tab. 1:** Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume*

Bestanderfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Ein-griffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Code	**Bezeichnung**				
B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken (B112-WX00BK)	878 m²	10	1,00	8.777 WP
V51	Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	461 m²	3	0,60	830 WP
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	9.205 m²	3	0,60	16.569 WP
Summe		**10.544 m²**			**26.176 WP**
Planungs-faktor	**Begründung**			**Sicherung**	
0%	-			-	
Summe (max. 20%)					**0%**
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					**26.176 WP**

Festlegung des Kompensationsfaktors

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsfaktoren:

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor
geringe Bedeutung	3 WP	GRZ
mittlere Bedeutung	8 WP	GRZ
hohe Bedeutung	11-15 WP	1

Die GRZ beträgt im Vorhabensgebiet 0,6. Dieser Wert wird daher als Beeinträchtigungsfaktor zur Berechnung verwendet. Für den Eingriff in die mesophilen Hecke wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 verwendet.
Durch Vermeidungsmaßnahmen ist nach Leitfaden eine Reduktion des Eingriffs um bis zu 20 % möglich. Dieser Wert wird als Planungsfaktor in die Berechnung mit einbezogen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auf die Einbeziehung des Planungsfaktors verzichtet.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht ein Ausgleichsbedarf von **26.176 WP** für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Abbuchung von Ökokonto- und Ausgleichsflächen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das vorliegende Bauleitplanverfahren wird durch die Inanspruchnahme folgender Ökokonto- und Ausgleichsflächen sichergestellt:

Fl.Nr. 1888/2, Gemarkung Haunwang, Gemeinde Eching i.Ndb.
Durch die Abbuchung von der Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 1888/2, Gemarkung Haunwang, Gemeinde Eching i.Ndb. können 3.665 WP kompensiert werden. Genaue Details sind dem Abbuchungsplan im Anhang (siehe H.4 Anhang IV – Ökokonto Abbuchung) zu entnehmen.

Fl.Nr. 553/5, Gemarkung Vilsheim, Gemeinde Vilsheim
Durch die Abbuchung von der Ökokontofläche auf der Fl.Nr. 553/5, Gemarkung Vilsheim, Gemeinde Vilsheim können 8.114 WP kompensiert werden. Genaue Details sind dem Abbuchungsplan im Anhang (siehe H.4 Anhang IV – Ökokonto Abbuchung) zu entnehmen.

Fl.Nr. 434/33 TF, Gemarkung Eching, Gemeinde Eching i.Ndb.
Durch die Abbuchung von der Ökokontofläche auf den Fl.Nr. 434/33 TF, Gemarkung Eching, Gemeinde Eching i.Ndb. können 14.397 WP kompensiert werden. Genaue Details sind dem Abbuchungsplan im Anhang (siehe H.4 Anhang IV – Ökokonto Abbuchung) zu entnehmen.

Ausgleichsbedarf	26.176 WP
Abbuchung Ökokonto	- 26.176 WP
Ausgleichsbedarf	0 WP

Zusammenfassung
Bei einem Ausgleichsbedarf von insgesamt **26.176 WP** und einem Ausgleichsumfang von **26.176 WP** kann festgehalten werden, dass das Eingriffsvorhaben als vollständig ausgeglichen anzusehen ist.

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits vorsorglich weitere Flächen für die Entwicklung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie Gewerbegebieten im Gemeindeteil Viecht geprüft. Bei Vorgesprächen mit möglichen Nutzern und den zuständigen Behörden wurden im Detail unterschiedliche Varianten intensiv begutachtet. Der jetzt vorliegende Entwurf hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eching i.Ndb. sowie das ABSP Landshut und Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der insgesamt geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Eching zu fördern, sowie die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gemeindebereich. Außerdem soll sichergestellt werden, dass auch künftig eine Bankfiliale in Viecht vorhanden ist.
Die Gemeinde Eching i.Ndb. liegt westlich der Stadt Landshut. Viecht ist ein Gemeindeteil. Die Entfernung zur Autobahn A92 beträgt etwa 6,2 km. Das Planungsgebiet liegt eingebettet zwischen der Bundesstraße B11, der Kreisstraße LA18 und der Aster Straße und ist somit sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.
Die für das Sondergebiet Einzelhandel und das Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen aufgrund ihrer Strukturarmut eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Am nordöstlichen Rand des Planungsgebiet verläuft eine Hecke mit Saum. In die mesophile Hecke wird auf 878 m² eingegriffen.
Umfangreiche grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird extern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Tab. 2: *Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens*

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Gemeinde Eching i.Ndb., 17.03.2025

.....
(Erster Bürgermeister Max Kofler)

H) Anhang

H.1 Anhang I – Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans "Bank und Einzelhandel an der der B11/ Viecht" der Gemeinde Eching in Niederbayern wurde durch das Sachverständigenbüro "Hoock & Partner", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Genaue Details sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.

H.2 Anhang II – Bodengutachten

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans "Bank und Einzelhandel an der der B11/ Viecht" der Gemeinde Eching in Niederbayern wurde durch das Fachbüro für Hydro- und Geologie „fhgeo“, Altersheimerstraße 12, 81545, ein Baugrundgutachten erstellt. Genaue Details sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.

H.3 Anhang III – Bestandsplan

Bestandsplan, M 1:1.000, Stand 25.11.2024

H.3 Anhang IV – Ökokonto- und Ausgleichsflächen Abbuchung

Fl.Nr. 1888/2, Gemarkung Haunwang, Gemeinde Eching i.Ndb., Stand 17.03.2025
Fl.Nr. 553/5, Gemarkung Vilsheim, Gemeinde Vilsheim, Stand 17.03.2025
Fl.Nr. 434/33 TF, Gemarkung Eching, Gemeinde Eching i.Ndb., Stand 17.03.2025

PRÄAMBEL

Aufgrund des §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. 98) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 201q (GVBl. S. 82), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Eching i.Ndb. folgenden

Bebauungsplan „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.03.2025 mit:
- Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 17.03.2025 mit:
- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahme
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

C) Begründung in der Fassung vom 17.03.2025

D) Umweltbericht in der Fassung vom 17.03.2025

E) Immissionsschutztechnisches Gutachten (Schallimmiossionsschutz) von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure vom

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird in unterschiedlich genutzte Gebiete aufgeteilt:

SO „Einzelhandel“ Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

GE m. E. Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel

1.1.1 Das SO Einzelhandel wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und dient der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts.

1.1.2 Im SO Einzelhandel zulässig sind:
- Großflächiger Einzelhandel mit den Hauptsortiment Lebensmittel samt Randsortimenten mit mind. 1.000 m2 und max. 1.200 m2 Verkaufsfläche;
- Elektro-Tankstellen als E-Ladestationen/-säulen;
- Werbeanlagen.

1.1.3 Im Obergeschoss zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- nicht störendes Gewerbe (ohne Einzelhandel),
- Anlagen für soziale Zwecke und
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE m. E.)

1.2.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Unzulässig sind:
- Einzelhandel;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im sonstige SO Einzelhandel und im Gewerbegebiet GE m. E. beträgt 0,6.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte (§ 18 BauNVO)

2.2.1 SO „Einzelhandel“: Die zulässige Wandhöhe (WH) / Gesamthöhe (GH) beträgt 11,00 m.
GE m. E.: Die zulässige Wandhöhe (WH) / Gesamthöhe (GH) beträgt 19,50 m.

2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) ist 411,00 m ü. NN.

2.2.3 Oberer Bezugspunkt
- für die Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut
- für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.

2.2.4 Die Wandhöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

3 Baukörper und bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

3.1 Zur Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle und dunkle Farbtöne, silber-metallische Oberflächen zugelassen, Grelle und leuchtende Farben (wie die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sind unzulässig. Es sind kleinere untergeordnete farbige Flächen mit max. 20 m^2 zulässig. Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der "Corporate Identity" erlaubt.

3.2 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen, die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig.

3.3 Zulässige Dachformen/-neigung:
- Flachdach oder Pultdach
- Gleichseitiges Satteldach mit mittigem First
- Dachneigung max. 18° Grad

3.4 Zulässige Dachdeckungen:
<u>Pult- und Satteldach:</u>
Als Dacheindeckungen ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von mind. 8 cm sowie alle harten Deckungen mit folgenden Ausnahmen zulässig:
Unbeschichtete, metallische Materialien wie kupfer-, zink- oder bleihaltige Materialien sind sowohl als Eindeckung als auch für Regenwasserleitungen unzulässig.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

4.1 Bauweise
- Im sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

- Im GE m. E. wird die offene Bauweise festgesetzt

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Stellplätze und Nebenanlagen (insb. Einkaufswagenboxen und Ladesäulen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4.3 Abstandsflächenvorschriften
Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO finden keine Anwendung. Die einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen und die maximal zulässigen Oberkanten, Wand- und Gesamthöhen bestimmt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

5. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme- Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5.1 „Innerhalb des sonstigen SO Einzelhandel und des eingeschränkten Gewerbegebiets GE m. E. sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

5.2 Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 3.4 zugelassen werden."

6. Gestaltung des Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt.
Zulässig sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 120 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

7. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

7.1 Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine max. Größe von 6,00 m² aufweisen. Fassadenwerbung an der Gebäudewand kann die maximale Größe überschreiten.

7.2 Unzulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtreklamen mit grellen Farben oder Farbmischungen, akustische Werbeanlagen und die Verwendung von Skybeamern.

7.3 Werbepylone über 10,00 m, und Fahnenmasten über 7,00 m sind unzulässig.

7.4 Werbeanlagen sind nur außerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

8. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

8.1 Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände

Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über hergestelltem Gelände liegen.

8.2 Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in grüner oder grauer Farbe mit Hinterpflanzung oder freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig, Stabgitterzaun verzinkt oder pulverbeschichtet, Zäune sind ohne Sockel zu errichten

9. Versorgungsleitungen

9.1 Die Versorgungsleitungen sind im Bereich der Erschließungsstraßen zu verlegen.

10. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 47 Abs. 2 BayBO)

10.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich abweichend von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Eching (Stellplatzsatzung) vom 21.07.2017 nach der Anlage zur GaStellV i.d.F. vom 01.01.2025.

11. Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED oder Natriumdampflampen, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszuführen. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

11.2 Die Beleuchtung im Plangebiet muss eine Blendwirkung auf die B 11 ausschließen.

12. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

12.1 Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (s. Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Qualitätsanforderungen der entfallenden Bepflanzung zu entsprechen. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen oder zu unterhalten.

12.2 Mindestqualität Pflanzung

Bäume: Sol. mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16, mit Ballen
Sträucher: 3 x verpflanzt, 100-150, mit Ballen

12.3 Artenliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Alle Arten von Obstbäumen (vorzugsweise Hochstämme) sind zulässig. Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen

12.4 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung von Flachdächern und geneigten Dächern kann als Grünfläche angerechnet werden.

12.5 Private Grünflächen

Über die im Plan festgesetzten Grünflächen sollen weitere private Grünflächen entwickelt werden. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme Kies- oder Splittbeete unzulässig. Die einzelnen Parzellen sind, soweit kein baulicher Grenzanbau stattfindet, mit Gehölzpflanzungen voneinander abzugrenzen bzw. gegen den öffentlichen Raum hin einzugrünen. Auf den Baugrundstücken ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen (s. Artenliste). Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

12.6 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Eingrünung und Bepflanzung sowie die Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrenzen sind in der nach Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

12.7 Beläge

Pkw-Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Drainpflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

13. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Grundrisse im Sondergebiet sind so zu organisieren, dass innerhalb der **pink** gekennzeichneten Fläche keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Türen, Fenster) zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (z.B. Büroräume) zu liegen kommen.

Außenbauteile (z.B. Türen, Fenster), welche zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büroräume) notwendig sind und innerhalb der **grün** gekennzeichneten Fläche zu liegen kommen, sind mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Bereiche, innerhalb derer Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

14 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

14.1 Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc. ist breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen.

14.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

TEXTLICHE HINWEISE

A DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es laut Denkmalatlas Bayern keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Bei der Überprüfung ergaben sich Hinweise auf Bodendenkmäler.
In Absprache mit der Kreisarchäologie wurden Sondagestreifen angelegt. Die Bodendenkmäler sollen zu ihrem Schutz großflächig überdeckt werden. Die Bodendenkmäler verbleiben dabei in ihrem ursprünglichen Zusammenhang und werden nicht ausgegraben. Der Abtrag beschränkt sich nach Möglichkeit auf die Fundamente.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

B NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rücksprache (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal/ein Oberflächengewässer zu prüfen.
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. rückzuhalten. Hierfür sind die randlichen Grünflächen vorzusehen bzw. die Stellplatzflächen mit Rigolen zu ertüchtigen.
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch ein Bodengutachten des FHGeo vom 18.12.2023 untersucht und mit Maßgaben bestätigt worden. Ergänzend ist eine Wasserrückhaltung in den randlichen Grünflächen möglich.
Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist somit auf der Ebene der Bauleitplanung als gesichert anzusehen; die Detailplanung ist der Baugenehmigung mit ergänzenden wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) ist zu beachten.
Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen.
Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Es wird darauf hingewiesen, dass für Arbeiten bzw. Maßnahmen, die innerhalb der das Grundwasser schützenden Deckschicht (i. d. R. 2 m über dem höchstmöglichen Grundwasserstand) erfolgen, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist die anzuzeigen (Art. 37 BayWG).

C HOCHWASSER / STARKREGEN

Nach den Bestimmungen der §§ 5 und 37 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser bzw. Starkregen betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser- bzw. Starkregenfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser bzw. Starkregen anzupassen.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
Es wird auf die Gefährdung bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen (30- und 100-jährliches Niederschlagsereignis) mit Wassertiefen durch Oberflächenwasser bis 50 cm im Geltungsbereich hingewiesen.
Kellergeschosse sollen gegen drückendes Wasser abgedichtet werden und das Erdgeschoss soll oberhalb des errechneten Wasserspiegel des Sturzflutrisikomanagementkonzepts liegen.

D BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Bei Gebäuden, die ganz oder zu Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Feuerwehrzufahrten zu schaffen.
Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBl Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass ein sog. Wendehammer vorhanden ist und dieser auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 mtr.).
Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 sicher zu stellen. In Gewerbegebieten ist von 96 m^3/h auf 2 h auszugehen.
Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erstellen. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte nicht mehr als 150 m betragen. Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand zu positionieren.

E ABFALLRECHT UND BODENSCHUTZ

Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen „Gutes Oberboden“ zu achten, und die Anforderungen des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebs getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 zur Anwendung empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.
Hinweis: Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Auch ohne die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes sind immer Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bodenschutzverordnung (BBodSchV) des Aufbringmaterials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Sachgebiet 25, Landratsamt Landshut, vorzulegen. Die weitere Verwertung des Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.
Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Landshut unverzüglich zu informieren.

F **WERBEANLAGEN**

Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht durch innerörtliche Werbung oder Propaganda gestört werden.

G **BELEUCHTUNG**

Auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlung für Kommunen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und Verbraucherschutz wird verwiesen.

H **IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte innerhalb des Sondergebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO gleichgesetzt.

BEBAUUNGSPLAN "BANK U. EINZELHANDEL AN DER B11/VIECHT"
Gemeinde Eching i. Ndb. - Bestandsplan

M 1:1.000 STAND: 25.11.2024

N

LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Legende

Gemeide:	Eching i. Ndb.
Landkreis:	Landshut
Gemarkung:	Viecht
Fl.-Nr.:	547/5, 548 Teilfläche, 547/4 Teilfläche, 52/28 Teilfläche

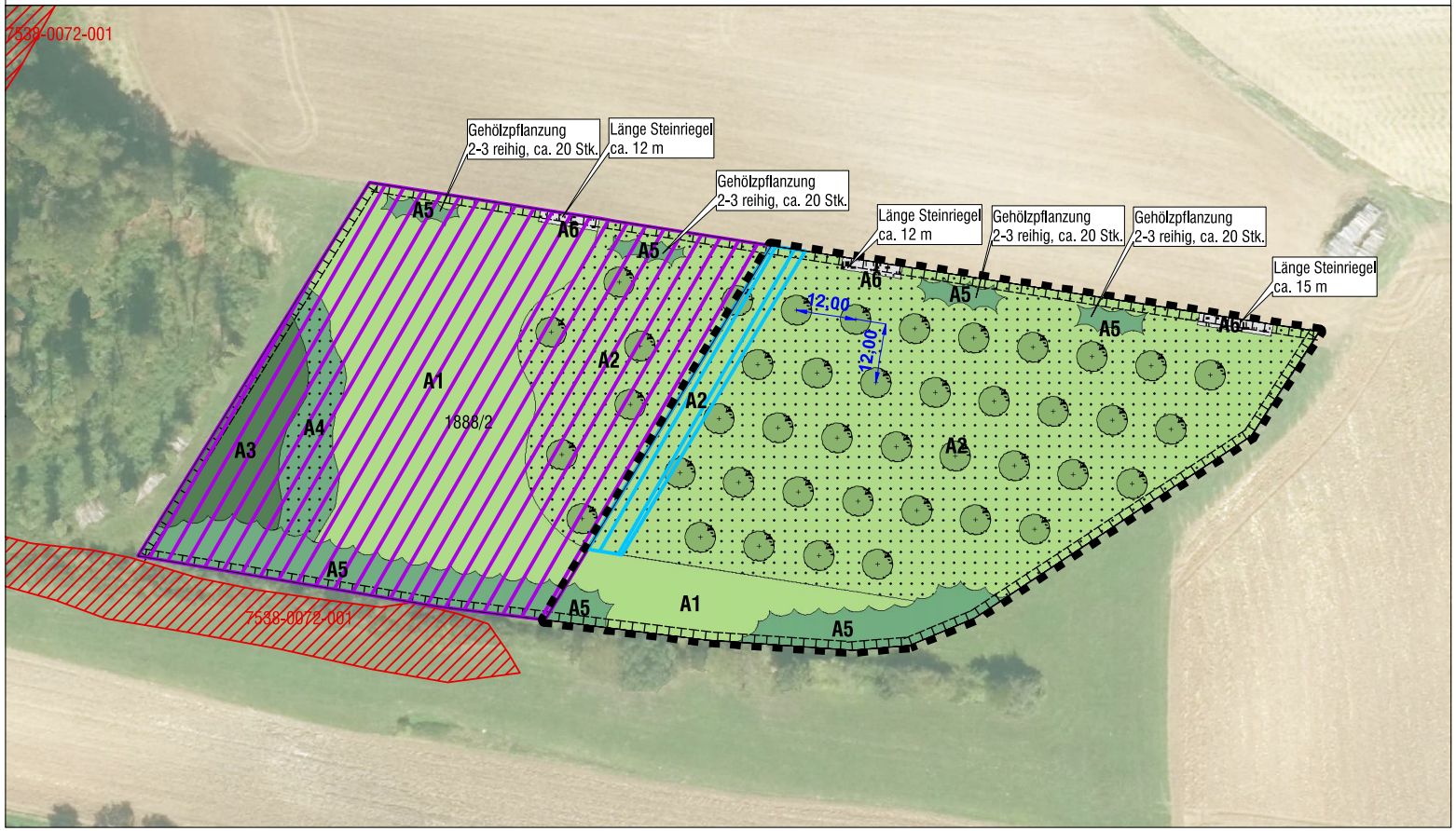
- Geltungsbereich
- bestehende öffentliche Verkehrsfläche
- bestehende Äcker
- bestehendes Straßenbegleitgrün
- bestehende Hecke mit Saum
- bestehender Einzelbaum außerhalb des Geltungsbereich
- 547/5 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Baugrenzlinie der Anbauverbotszone
- bestehende Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)
- Festgesetzte Überschwemmungs-gebiete

AUSGLEICHSFLÄCHE GEMEINDE ECHING I.NDB.
Fl.Nr. 1888/2, Gemarkung Haunwang

Kompensationsumfang - Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1888/2, Gemarkung Haunwang

Kompensationsmaßnahme	Ausgangszustand nach der Biotop-u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung[1]	Bewertung in WP[1]	Code	Bezeichnung[1]	Bewertung in WP[1]	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung[2]	Kompensationsumfang in WP
Ausgleichs-fläche Fl.Nr. 1888/2, Gemarkung Haunwang	G11	Intensivgrünland	3	B112-WI00BK	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	10	0	530 m²	7	3.709
	G11	Intensivgrünland	3	B441-GE00BK	Streuobstbeständeim Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	-1	6.418 m²	8	51.341
	G11	Intensivgrünland	3	G214-GE00BK	Artenreiches Extensivgrünland	12	-1	625 m²	8	5.000
	G11	Intensivgrünland	3	O21-ST00BK	Lesesteinriegel	11	0	68 m²	8	540
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten										**60.590**
Gesamtsumme Kompensationsumfang in m² und Wertpunkten								**7.640 m²**		**60.590**

[1] Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt. Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit "+" gekennzeichnet.



SONSTIGES

1888/2 — Flurstücke mit Nummer

Biotopfläche (Biotopartierung Bayern, Flachland)

PLANUNG

G214-GE00BK — A1 - Extensive Wiese

B441-GE00BK — A2 - Streuobstwiese

W12-WX00BK — A3 - Waldmantel aus Bäumen II. Ordnung

W12-WX00BK — A4 - Waldmantel aus Sträuchern

B112-WI00BK — A5 - Gehölzstrukturen

O21-ST00BK — A6 - Steinriegel

Obstbaum geplant (Lage variabel)

Ausgleichsfläche

Deckblatt Nr. 03 zum Bebauungsplan "GE Haselfurth"
(Fläche 6.698 m² x 1,4 = 9.377 m²)

ABBUCHUNG

Fläche in m² und WP
(Fläche 7.640 m² (x 1,4 = 10.696 m²) = 60.590 WP)

Bebauungsplan
"BANK U. EINZELHANDEL AN DER B11/VIECHT"
(Fläche 458 m² (x 1,4 = 641 m²) = 3.665 WP)

Restfläche für weitere Projekte
(Fläche 7.182 m² (x 1,4 = 10.055 m²) = 56.925 WP

AUSGLEICHSFLÄCHE - GEMEINDE ECHING I.NDB.

ABBUCHUNG

Fl.Nr. 1888/2
Gemarkung Haunwang

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Eching i.Ndb.

vertreten durch 1. Bgm. Bürgermeister Max Kofler
Hauptstraße 12
84174 Eching i.Ndb.

PLANVERFASSER:

STEFAN LÄNGST
Dipl.-Ing, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien
Am Kellenbach 21
D-84036 Landshut-Kumhausen
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

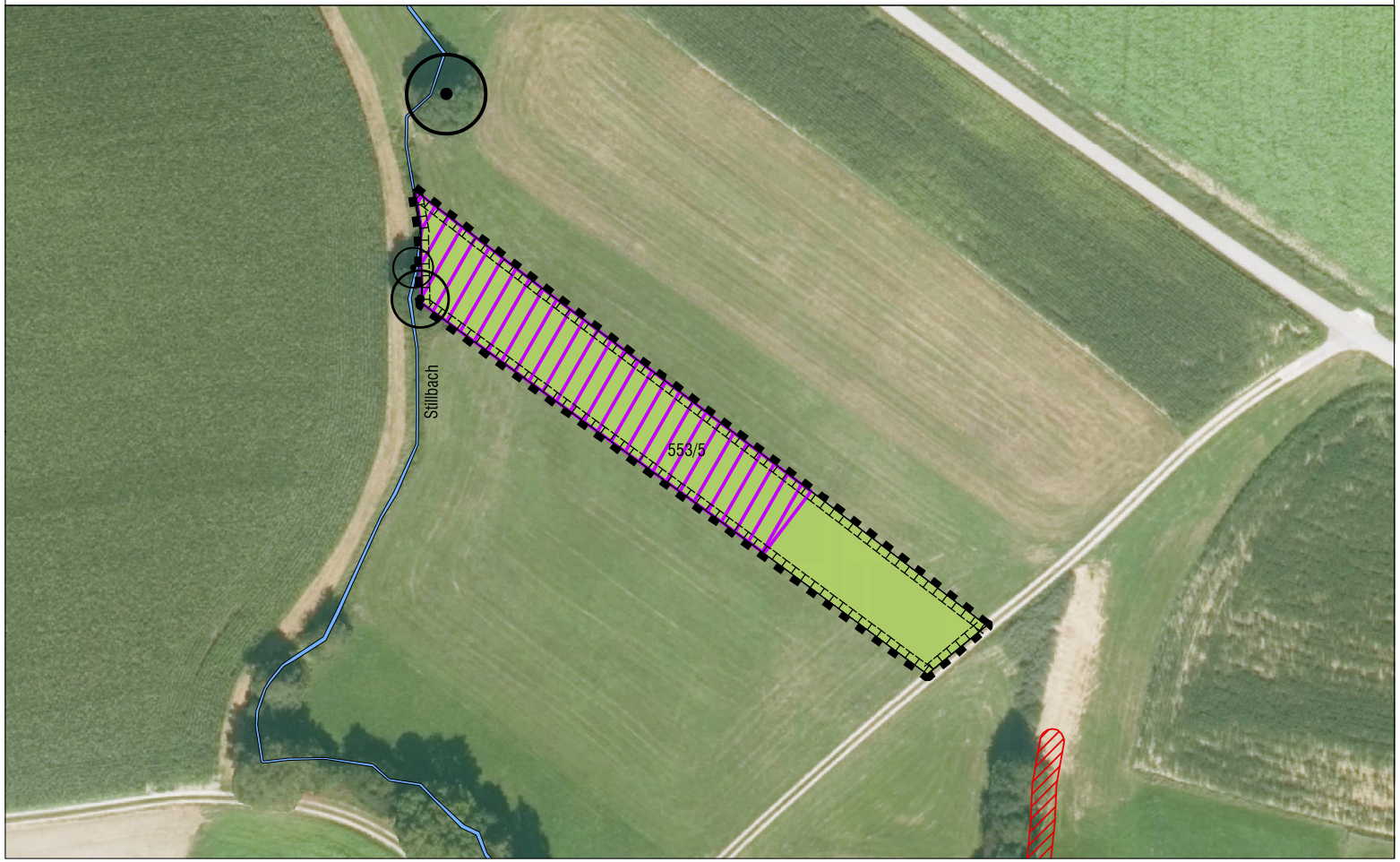
M 1:1.000 DATUM: 17.03.2025 P1406

ÖKOKONTO GEMEINDE VILSHEIM
Fl.Nr. 553/5, Gemarkung Vilsheim

Kompensationsumfang - Ökokonto Fl.Nr. 553/5, Gemarkung Vilsheim

Kompensationsmaßnahme	Ausgangszustand nach der Biotop-u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung[1]	Bewertung in WP[1]	Code	Bezeichnung[1]	Bewertung in WP[1]	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung[2]	Kompensationsumfang in WP
Ökokonto Fl.Nr. 553/5, Gemarkung Vilsheim	G11	Intensivgrünland	3	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	0	2.326 m²	5	11.630
	F13	Deutlich veränderte Fließgewässer	8	F13	Deutlich veränderte Fließgewässer	8	0	2 m²	0	0
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten										**11.630**
Gesamtsumme Kompensationsumfang in m² und Wertpunkten								**2.328 m²**		**11.630**

[1] Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt. Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit "+" gekennzeichnet.



SONSTIGES

553/5 — Flurstücke mit Nummer

Biotopfläche (Biotopartierung Bayern, Flachland)

F13 — Stillbach

Einzelbaum, außerhalb des Geltungsbereichs

PLANUNG

G213 — Artenarmes Extensivgrünland

Abgrenzung Ökokontofläche (Fläche 2.328 m² = 11.630 WP)

ABBUCHUNG

Bebauungsplan "BANK U. EINZELHANDEL AN DER B11/VIECHT" (Fläche 1.623 m² = 8.114 WP)

F13 — Stillbach (Fläche 2 m² = 0 WP)

Restfläche Ökokonto für weitere Projekte (Fläche 703 m² = 3.516 WP)

ÖKOKONTO - GEMEINDE VILSHEIM
ABBUCHUNG

Fl.Nr. 553/5
Gemarkung Vilsheim

AUFTRAGGEBER:

RBE Immobilien Projektierungs GmbH
Radu Vornicov
Geschäftsleitung
Hauptstrasse 14
84174 Eching i.Ndb.

PLANVERFASSER:

LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
Dipl.-Ing, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien
Am Kellenbach 21
D-84036 Landshut-Kumhausen
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 17.03.2025 P1406

ÖKOKONTO ECHING I.NDB.
Fl.Nr. 434/33 TF, Gemarkung Eching

Kompensationsumfang - Ökokonto Fl.Nr. 437/33 TF, Gemarkung Viecht

Kompensationsmaßnahme	Ausgangszustand nach der Biotop-u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung[1]	Bewertung in WP[1]	Code	Bezeichnung[1]	Bewertung in WP[1]	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung[2]	Kompensationsumfang in WP
Ökokonto Fl.Nr. 437/33 TF, Gemarkung Viecht	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B431	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung	8	0	2.400 m²	6	14.400
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten										**14.400**
Gesamtsumme Kompensationsumfang in m² und Wertpunkten								**2.400 m²**		**14.400**

[1] Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt. Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit "+" gekennzeichnet.

SONSTIGES

520/4 — Flurstücke mit Nummer

Einzelbaum, außerhalb des Geltungsbereichs

Biotopfläche (Biotopartierung Bayern, Flachland)

PLANUNG

B431 — Streuobstwiese

Obstbaum geplant (Lage variabel)

Abgrenzung Ökokontofläche
(Fläche 2.400 m² = 14.000 WP)

ABBUCHUNG

Bebauungsplan
"BANK U. EINZELHANDEL AN DER B11/VIECHT"
(Fläche 2.400 m² = 14.397 WP)

Restfläche Ökokonto für weitere Projekte
(Fläche 0 m² = 0 WP)

ÖKOKONTO - GEMEINDE ECHING I.NDB.
ABBUCHUNG

Fl.Nr. 437/33 TF
Gemarkung Eching

AUFTRAGGEBER:

EDEKA Steinmaier

Christine und Leo Steinmaier
Hauptstrasse 15
84174 Eching i.Ndb.

PLANVERFASSER:

LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
Dipl.-Ing, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien
Am Kellenbach 21
D-84036 Landshut-Kumhausen
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 17.03.2025 P1406