

GEMEINDE ECHING I. NDB. LANDKREIS LANDSHUT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - 37. ÄNDERUNG

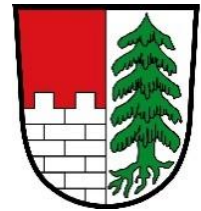
ENTWURF

STAND: 17.03.2025

GEMEINDE ECHING I. NDB.:

vertreten durch:

1. Bgm. Max Kofler
Hauptstraße 12
84174 Eching



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

GEMEINDE ECHING I. NDB.

"BANK U. EINZELHANDEL AN DER B11/VIECHT"
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DECKBLATT NR. 37



BESTAND M 1:10.000 DERZEIT GÜLTIGE FASSUNG

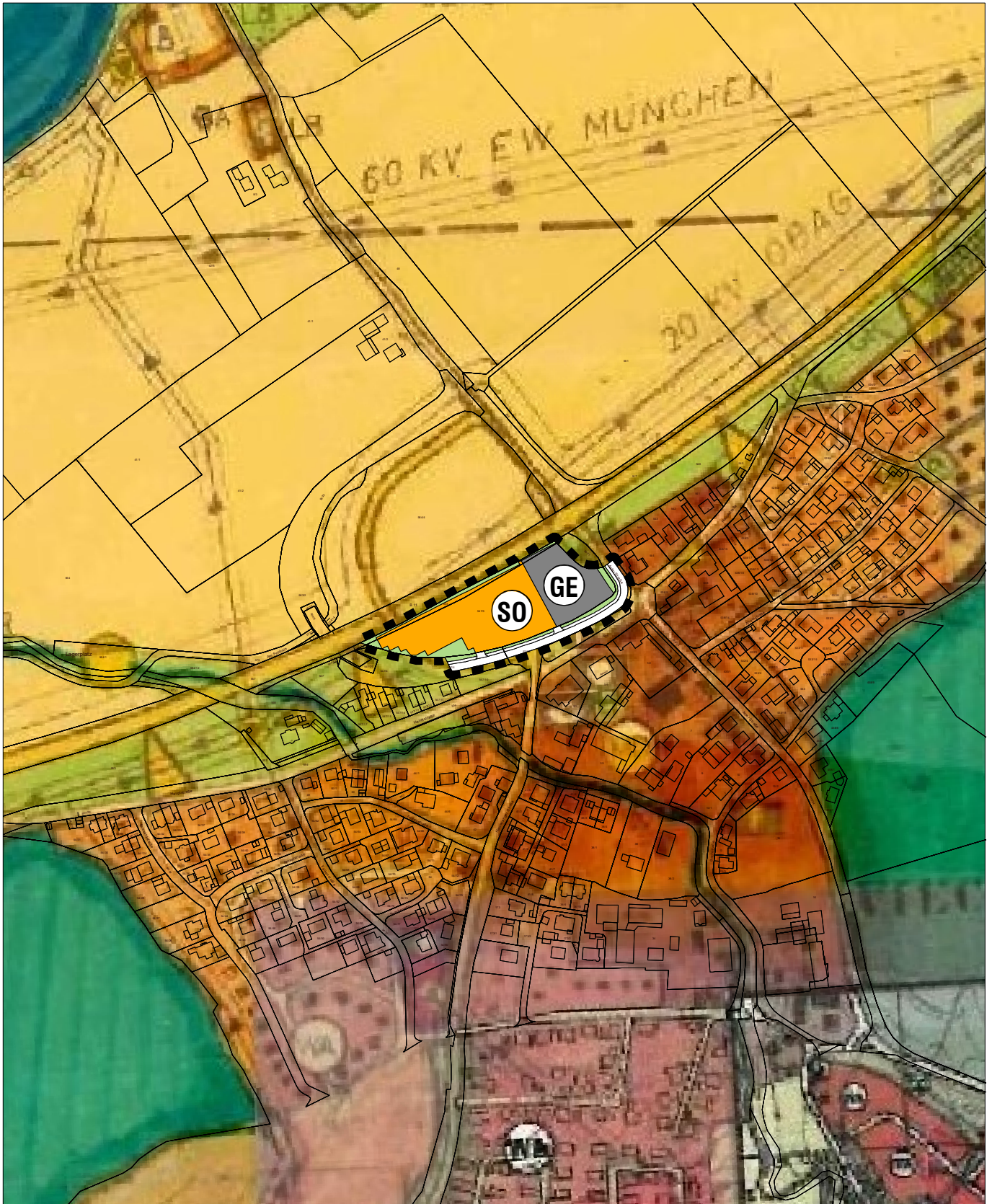


GEMEINDE ECHING I. NDB.

"BANK U. EINZELHANDEL AN DER B11/VIECHT"
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DECKBLATT NR. 37



PLANUNG M 1:10.000 17.03.2025



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1  Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.2  Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

2.1  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

3. Grünflächen

3.1  Grünfläche

4. Sonstige Planzeichen

4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 37. Änderung des Flächennutzungsplans

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Eching i. Ndb. hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 37 des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 37 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 37 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 37 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 37 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Eching i. Ndb. hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom das Deckblatt Nr. 37 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

....., den
Gemeinde Eching i. Ndb.

(Siegel)

.....
Max Kofler, Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 37 des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel)

8. Ausgefertigt

....., den
Gemeinde Eching i. Ndb.

(Siegel)

.....
Max Kofler, Erster Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 37 des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 37 des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 37 des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblattes Nr. 37 des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den
Gemeinde Eching i. Ndb.

(Siegel)

.....
Max Kofler, Erster Bürgermeister

GEMEINDE ECHING I. NDB. LANDKREIS LANDSHUT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - 37. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

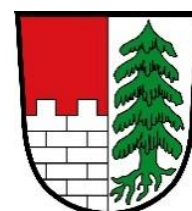
ENTWURF

STAND: 17.03.2025

GEMEINDE ECHING I. NDB.:

vertreten durch:

1. Bgm. Max Kofler
Hauptstraße 12
84174 Eching



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

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.1	Anlass und Auftrag	4
1.2	Ziel des Vorhabens	4
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	7
2.3	Fachplanungen	7
2.4	Schutzgebiete / geschützte Bereiche	7
2.4.1	NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)	7
2.4.2	Biotope der amtlichen Biotopkartierung	7
2.4.3	Wasserschutzgebiete	7
3	Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets	8
3.1	Lage im Raum	8
3.2	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.3	Erschließung	8
3.3.1	Verkehrerschließung	8
3.3.2	Wasserversorgung	8
3.3.3	Abwasserbeseitigung	8
3.3.4	Oberflächenwasser	8
3.3.5	Anschluss an das Stromnetz	8
3.3.6	Abfallwirtschaft	8
3.3.7	Landwirtschaft	9
3.3.8	Forstwirtschaft	9
3.3.9	Gewässer	9
3.3.10	Erholung	9
4	Städtebauliche und landschaftliche Ziele	9
5	Umweltbericht	10
5.1	Einleitung	10
5.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans	10
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	10
5.2	Bestandsaufnahme	10
5.2.1	Schutzgut Boden	10

5.2.2	Klima und Luft	10
5.2.3	Schutzgut Wasser	11
5.2.4	Arten und Lebensräume	11
5.2.5	Landschaftsbild	12
5.2.6	Mensch (Erholung)	12
5.2.7	Mensch (Immissionen)	12
5.2.8	Kultur- und Sachgüter	12
5.3	Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
5.3.1	Wechsel- und Summenwirkungen	13
5.3.2	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)	13
5.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
5.5.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
5.5.2	Ausgleich	14
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
5.7	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	15
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024)	5
Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur und Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024)	6
Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024)	6

1 Anlass und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass und Auftrag

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) entspricht im Bereich des geplanten „Bank und Einzelhandels an der B11/Viecht“ nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde Eching in Niederbayern. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 25.11.2024 folgendes beschlossen:
Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Fortschreibung des FNP im Bereich des geplanten „Bank und Einzelhandels an der B11/Viecht“.

Mit der Bearbeitung wurde das Planungsbüro Längst in Landshut-Kumhausen beauftragt.

1.2 Ziel des Vorhabens

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

Daher ist auf den Flurstücken Fl.Nr. 547/5, 548 TF, 547/4 TF und 52/28 (Gemarkung Viecht) geplant, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und ein Gewerbegebiet für die Umsiedlung einer Bank zu errichten.

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.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Region zu konkretisieren und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich im Sinne des Landesplanungsgesetzes und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Die Gemeinde Eching i.Ndb. liegt im Bereich des Regionalplans Landshut, Region 13. Die Aufstellung erfolgt durch den Planungsverband der Region Landshut. Mitglieder dieser Organisation sind die kreisangehörigen Städte, Märkte und Gemeinden, sowie die kreisfreien Städte und Landkreise der Region Landshut.

Für den Vorhabensbereich bestehen folgende Ziele:

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).

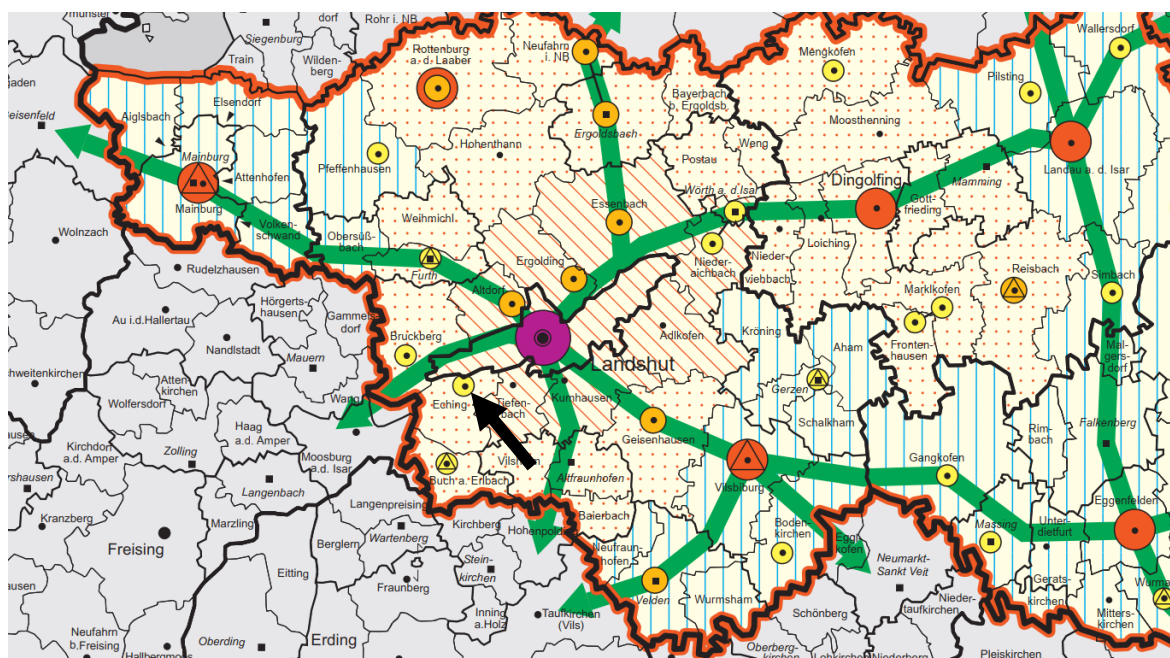


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionale Grünzüge

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

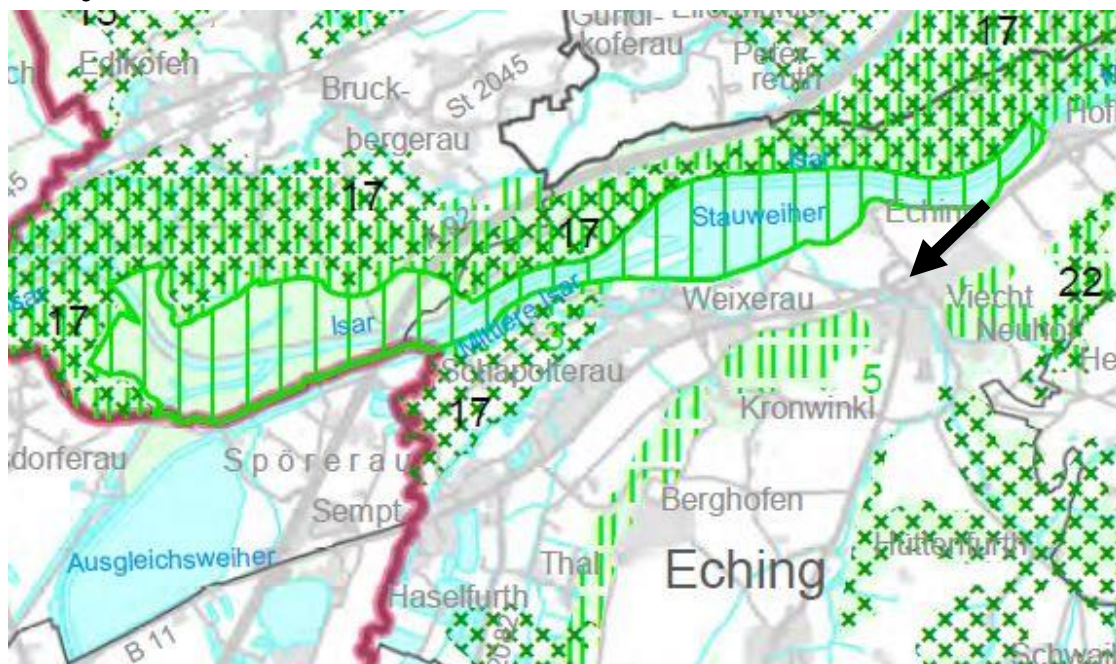


Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur und Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024)

Rohstoffsicherung

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

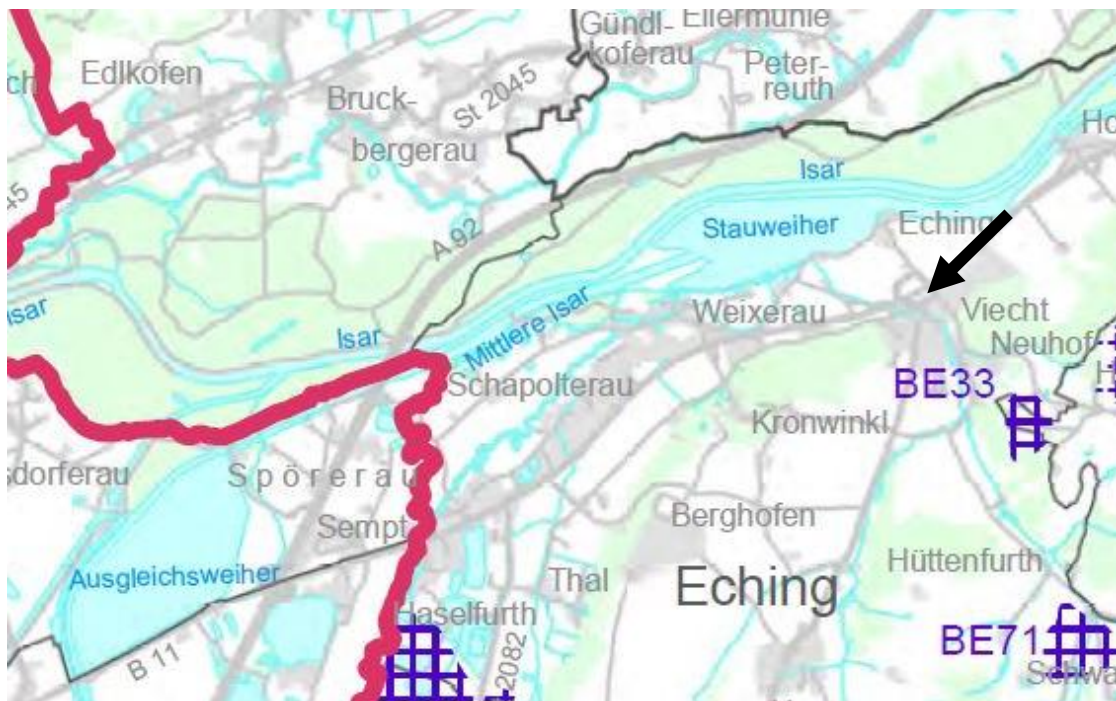


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024)

2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziel und Grundsätze) getroffen.

Für den Vorhabenbereich bestehen folgende Ziele und Grundsätze:

Die zentralörtlichen Einrichtungen des Grundbedarfs werden im täglichen Leben häufig und oft nacheinander aufgesucht. Jeder Bürger soll diese deshalb in zumutbarer Erreichbarkeit vorfinden (vgl. 1.2.5; Vorhalteprinzip). Zu den zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung zählen z.B. Einrichtungen für Wirtschaft: Ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs, Bankfiliale, Postpoint bzw. -filiale (vgl. LEP Bayern, zu 2.1.3 (B)).

2.3 Fachplanungen

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landshut (ABSP)

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis Landshut liegt in einer Aktualisierung mit Bearbeitungsstand Juli 2003 vor. Im Planungsgebiet existieren keine spezifischen Darstellungen.

Waldfunktionsplan

In den Waldfunktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet. Die Pläne nennen zudem Ziele und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Waldfunktionen erforderlich sind und zeigen Wege zu ihrer Verwirklichung auf. Der Waldfunktionsplan weist im Planungsgebiet keine spezifische Darstellung auf.

2.4 Schutzgebiete / geschützte Bereiche

2.4.1 NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)

Schutzgebiete im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes liegen nicht vor.

2.4.2 Biotopkartierung

Die Biotopkartierung Bayern Flachland stellt eine relativ genaue Erfassung auf Messtischblattebene (1:5.000) mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotop in den Landschaften dar. Die digitale Grundlage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) weist im Detail jedoch immer noch Ungenauigkeiten auf. Im Projektgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.

2.4.3 Wasserschutzgebiete

Es liegen weder in dem Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung wasserrelevante Schutzgebiete vor. Südwestlich außerhalb des Planungsgebietes verläuft der Gleißbach. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Boden-/Baudenkmal

Im Geltungsbereich sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler zu verzeichnen.

3 Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets

3.1 Lage im Raum

Die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans besteht aus dem Planungsgebiet „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“ mit Grünflächen. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

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

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,4 ha.

3.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Derzeit ist das Planungsgebiet im FNP/LP wie folgt dargestellt:

Darstellung / derzeitige Nutzung
Grünfläche / landwirtschaftliche Nutzfläche

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrserschließung

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.

3.3.2 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.

3.3.3 Abwasserbeseitigung

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

3.3.4 Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen, Parkplätzen, Stellplätzen und Zufahrten soll nach Möglichkeit vor Ort flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht versickert werden.

3.3.5 Anschluss an das Stromnetz

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

3.3.6 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und ist als gesichert zu betrachten.

3.3.7 Landwirtschaft

Die überplanten Flächen werden derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

3.3.8 Forstwirtschaft

Waldflächen fehlen im Planungsgebiet.

3.3.9 Gewässer

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

3.3.10 Erholung

Das Planungsgebiet weist keine besondere Eignung für die Erholungsnutzung auf.

4 Städtebauliche und landschaftliche Ziele

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nun soll der derzeitige Flächennutzungsplan fortgeführt werden und das ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandel sowie ein Gewerbegebiet (Bank) entstehen. Ziel des Vorhabens ist es, die Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Eching i.Ndb. zu fördern, sowie zusätzliche Arbeitsplätze im Gemeindebereich zu schaffen. Außerdem soll sichergestellt werden, dass auch künftig eine Bankfiliale in Viecht vorhanden ist. Die ausgewiesenen Grünflächen dienen einer ausreichenden Eingrünung des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes, so dass eine das Landschaftsbild störende Fern- bzw. Nahwirkung so weit wie möglich vermieden wird.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Eching i.Ndb. zu fördern, sowie die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gemeindebereich. Außerdem soll sichergestellt werden, dass auch künftig eine Bankfiliale in Viecht vorhanden ist. Hierzu soll ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandel und ein Gewerbegebiet (Bank) ausgewiesen werden.

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eching i.Ndb. stellt das Planungsgebiet als Grünfläche / landwirtschaftliche Nutzfläche dar. 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.

Die Darstellungen und Maßnahmen, die sich von den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans unterscheiden und bei denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, werden nachfolgend näher erläutert.

5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Allgemeine gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und das Bundesbodenschutzgesetz. Zu beachten sind weiterhin die Ziele des Regionalplans im Bereich der baulichen Entwicklung und Vorgaben für die landschaftliche Entwicklung.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ergeben sich fachliche Ziele bzw. Erfordernisse der Raumordnung. Die Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sowie die Vorranggebiete für Bodenschätze sind dabei von besonderer Bedeutung.

5.2 Bestandsaufnahme

5.2.1 Schutzgut Boden

Das Vorhabengebiet unterliegt derzeit überwiegend einer intensiv landwirtschaftlichen Nutzung. 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.

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.

5.2.2 Klima und 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. Auf Grund der Ein- und Durchgrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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.

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.

Oberflächengewässer

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

5.2.4 Arten und Lebensräume

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen.

Die Biotopkartierung Bayern Flachland stellt eine relativ genaue Erfassung auf Messtischblattebene (1:5.000) mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotope in den Landschaften dar. Die digitale Grundlage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) weist im Detail jedoch immer noch Ungenauigkeiten auf. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein amtlich kartiertes Biotop.

Potentiell natürliche Vegetation (pnV)

E7b Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit GierschBergahorn-Eschenwald

Verbreitung: Entlang des Oberlaufes der Donau (bis Kehlheim) mit den Unterläufen von Iller, Lech, Isar und Inn.

Kennzeichnung: Praealpin geprägter Vegetationskomplex der kalkreichen, tonigen Flussauen.

Zusammensetzung: Vorherrschend sind Esche und auch Berg-Ahorn, so dass eine starke Ähnlichkeit zu den Ahorn-Eschen-Feuchtwäldern besteht. Hier kann die Grau-Erle als Vorwaldart die Silber-Weide bereichsweise ersetzen und auch im reifen Auenwald als Nebenbaumart noch überdauern. Dies gilt auch für den Donauabschnitt zwischen der Landesgrenze bei Neu-Ulm und Neuburg/Donau. Auf ausgeprägten Schotterflächen (Brennen) können v. a. bei Nadelholzbestockung Elemente von Schneeheide-Kiefernwäldern lange überdauern. Bei naturnaher Laubholzbestockung sind hier Ausbildungen des Eschen-Feldulmen-Auenwaldes mit Weiß-Segge anzutreffen. Kennzeichnend ist zudem ein stark ausgeprägter Frühjahrsaspekt.

Standorte: Unterschiedlich lange, jedoch i. d. R. regelmäßig überschwemmte Auenstandorte mit allochthonen Auenböden unterschiedlicher Ausprägung. Im Ursprungszustand ist eine ausgeprägte Umlagerungsdynamik festzustellen, die vom Fluss zum Auenrand hin abnimmt. Je nach Wasserhaltevermögen des Substrates und Grundwasserabstand trocknen die Böden oberflächlich v. a. im meist hochwasserfreien Hoch- und Spätsommer bereichsweise deutlich aus. Infolge wasserbaulicher Maßnahmen hat der Anteil von Bereichen, die nur noch sehr selten bis gar nicht überschwemmt werden, stark zugenommen. Von einem gewissen, nicht quantifizierbaren Anteil mittlerer Standorte ist deshalb auszugehen. Die Nährstoffversorgung ist zumeist ausreichend bis sehr gut, die Basenversorgung variiert je nach Beschaffenheit der Gesteine in der Umgebung und im Einzugsbereich. Insgesamt jedoch hohe Kalkanteile.

Fauna

Hinweise zu artenschutzrelevanten Vorkommen im Planungsgebiet fehlen.

5.2.5 Landschaftsbild

Derzeit ist der Bereich südlich der Bundesstraße B11 charakterisiert als offene, ackerbaulich genutzte Landschaft.

5.2.6 Mensch (Erholung)

Das Projektgebiet hat derzeit für die Naherholung kaum eine Bedeutung. Eine landschaftsgebundene Erholung kann aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Landschaft als gering angesehen werden. Auf die Naherholungsfunktion hat die vorgelegte Planung keine Auswirkungen.

5.2.7 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 "Hooock & Partner", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, ein schalltechnisches Gutachten 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 abschnittsweise 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.

5.2.8 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es laut Denkmaltlas 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.

5.3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Boden

Geringe bis mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung im Bereich der Gebäude und Erschließungsstraßen.

Wasser

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine Beeinträchtigungen des Grundwassers erwartet.

Klima und Luft

Auf Grund der starken Eingrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Arten und Lebensräume

Geringe Beeinträchtigungen, da größtenteils Ackerflächen überplant werden.

Landschaftsbild

Geringe Beeinträchtigungen, da das Planungsgebiet durch die randlichen Grünstrukturen gut in die Landschaft integriert werden kann und durch . Das Planungsgebiet liegt eingebettet zwischen der Bundesstraße B11, der Kreisstraße LA18 und der Aster Straße und ist somit bereits vorbelastet.

Mensch (Erholung)

Das Vorhabengebiet hat aufgrund seiner Lage eingebettet zwischen der Bundesstraße B11, der Kreisstraße LA18 und der Aster Straße für die Naherholung keine Bedeutung.

Mensch (Immissionen)

Lediglich während der Bauphase ist mit kurzzeitigen erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Insgesamt kann von einer geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

5.3.1 Wechsel- und Summenwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So bestehen Wechselwirkungen bei der Flächendarstellung für die Bauflächen durch Versiegelung zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

5.3.2 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Eching i.Ndb. würde nicht gefördert werden. Zusätzliche Arbeitsplätze im Gemeindebereich könnten nicht geschaffen werden. Außerdem könnte der Standort der Bankfiliale in Viecht wegfallen.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.5.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten

Schutzgut Wasser

- Derzeit keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Klima und Luft

- Derzeit keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen

Schutzgut Landschaftsbild

- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen

5.5.2 Ausgleich

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus Darstellungen des Flächennutzungsplandeckblatts ergeben können, stehen ausreichend Flächen zur Umsetzung im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Grundlage ist bei der 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)

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“ gibt es in der Gemeinde Eching i.Ndb. derzeit keine gleichwertigen Alternativen.

5.7 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Es erfolgt eine Bewertung der Empfindlichkeit bezüglich der Auswirkung von Vorhaben (geplanten Darstellungen) in den einzelnen Schutzgütern. Die Abstufungen werden wie folgt definiert:

Nicht betroffen	keine Auswirkungen
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit / sehr geringe Beeinträchtigungen
Stufe 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit / geringe Beeinträchtigungen
Stufe 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit / mittlere Beeinträchtigungen
Stufe 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit / hohe Beeinträchtigungen
Stufe 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit / sehr hohe Beeinträchtigungen

Grundsätzlich bestanden insbesondere wegen des mäßigen Umfangs der abrundenden Darstellung gegenüber dem bestehenden FNP, bei denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, keine Schwierigkeiten bei der Bearbeitung.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zusammenhang mit dem erwähnten Vorhaben ist keine Überwachung notwendig, da die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Deckblatt Nr. 37 zum bestehenden Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen in Grundzügen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet die Gemeinden und die an seiner Aufstellung beteiligten Träger öffentlicher Belange, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

Der Flächennutzungsplan hat gegenüber dem Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichts in einer fünfteiligen Skalierung bewertet.

Bezüglich der geplanten Entwicklung des Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie des Gewerbegebiets (Bank) in der Gemeinde Eching i.Ndb. lassen sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter feststellen:

Es kann insgesamt von geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

Es kann daher auf Maßnahmen zur Überwachung verzichtet werden.