

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

## **VORENTWURF**

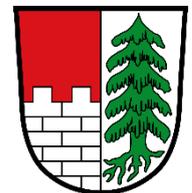
### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

STAND: 29.11.2024

**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

<b>A)</b>	<b>Planrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>B)</b>	<b>Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>C)</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>D)</b>	<b>Flächenverteilung .....</b>	<b>7</b>
<b>E)</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>7</b>
<b>F)</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>9</b>
<b>G)</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
<b>H)</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>21</b>

## Abbildungsverzeichnis

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

## Tabellenverzeichnis

<b>Tab. 1:</b>	<b>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume .....</b>	<b>18</b>
<b>Tab. 2:</b>	<b>Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens .....</b>	<b>20</b>

## 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

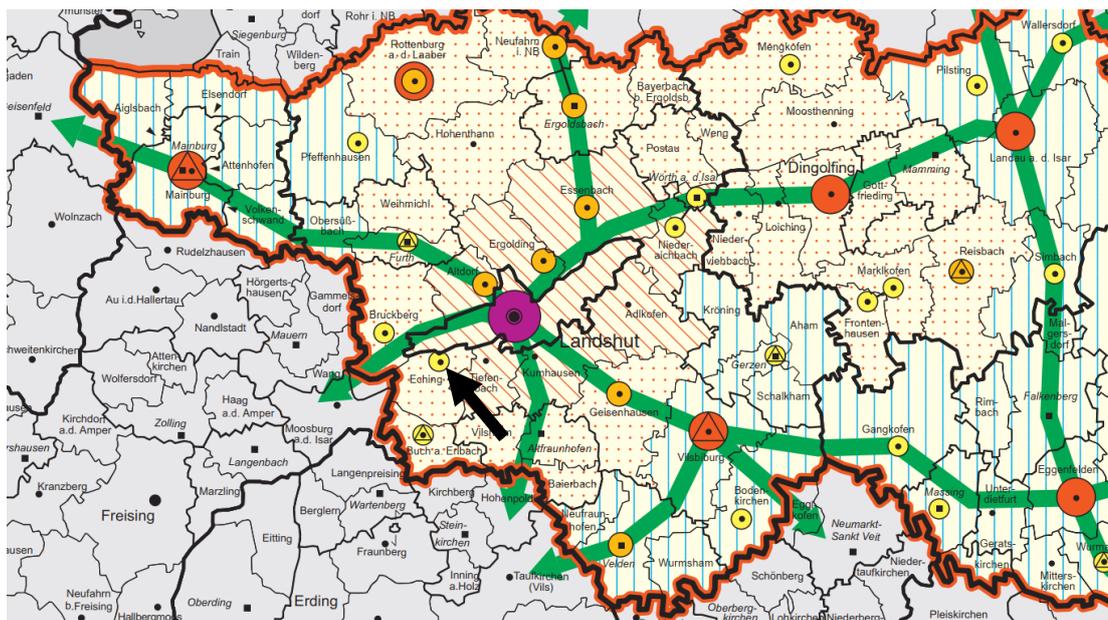
#### Regionalplan

##### **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.

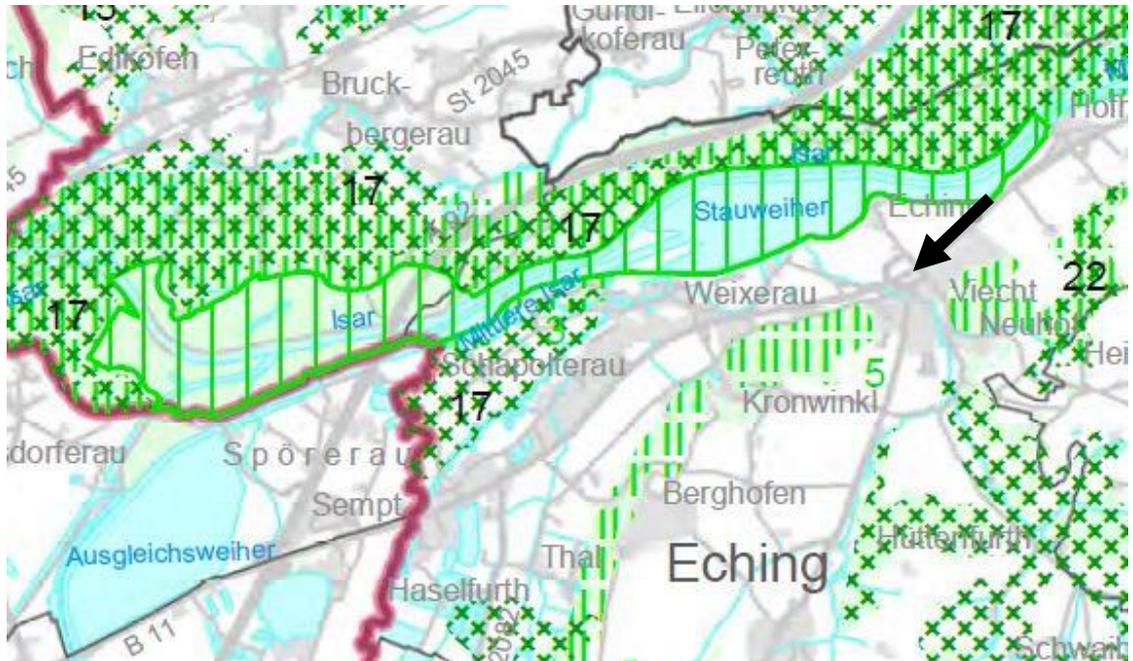


Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024)

### Rohstoffsicherung

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

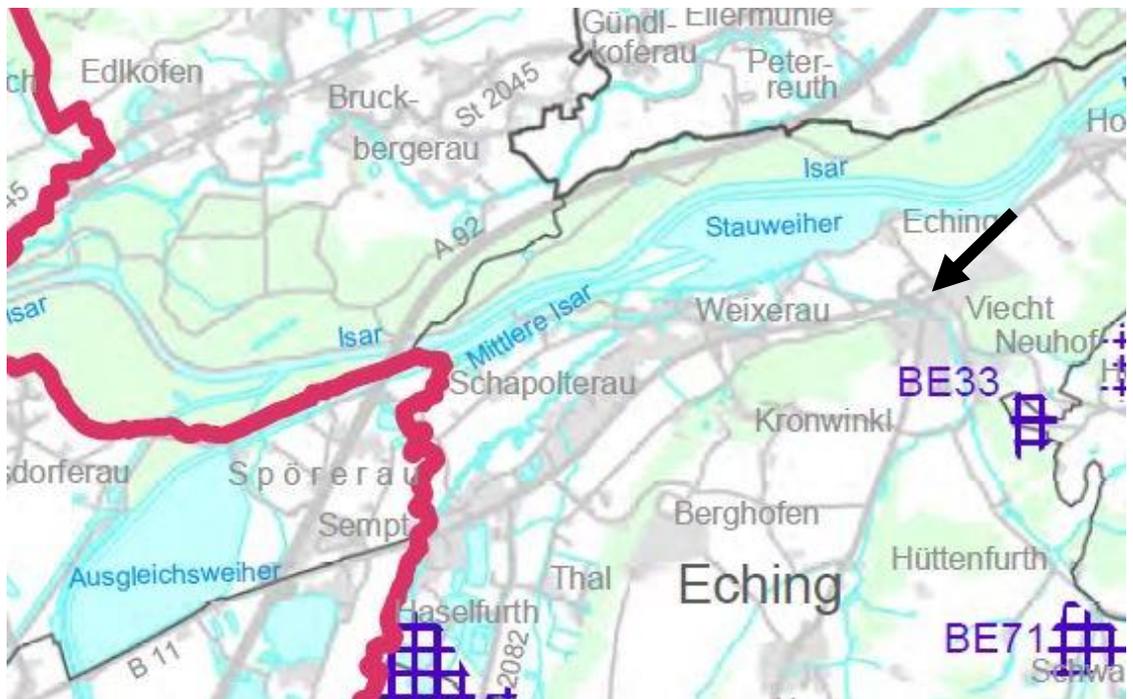


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2024)

### **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 m<sup>2</sup> 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

Im Sondergebiet ist eine Nutzung als großflächiger Einzelhandel inklusive Parkplätzen vorgesehen. Des Weiteren soll im geplanten Gewerbegebiet eine Bank angesiedelt werden. 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 Baumaterialien 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 CO<sub>2</sub>-neutraler Baustoffe
- Anbindung an ÖPNV

### **Ökonomische Vorteile für Betriebe:**

- u.a. hohe Arbeitsplatzqualität

### **Erschließung:**

- Möglichst geringer Flächenverbrauch
- Möglichst wenig Versiegelung
- Versickerung des Oberflächenwassers
- Hochwertiger Uferrandstreifen an der Sempt
- 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 m<sup>2</sup>,  
davon

Planung	
Bereich innerhalb der Baugrenzen	4.437 m <sup>2</sup>
private Freiflächen	5.592 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	468 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	550 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	1197 m <sup>2</sup>
Bestand	
öffentliche Verkehrsfläche	1447 m <sup>2</sup>
Hecke mit Saum	375 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>14.066 m<sup>2</sup></b>

## 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 "Hooock & 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 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.

## **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 Gleißbach. 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.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **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

<b>G.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>11</b>
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans	11
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	11
<b>G.2</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Beitrag</b> .....	<b>11</b>
<b>G.3</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>13</b>
<b>G.4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>16</b>
<b>G.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</b> .....	<b>16</b>
G.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	16
G.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	16
G.5.3	Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens	17
<b>G.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>19</b>
<b>G.7</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	<b>19</b>
<b>G.8</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	<b>19</b>
<b>G.9</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>20</b>
<b>H.1</b>	<b>Anhang I – Schalltechnische Untersuchung</b> .....	<b>21</b>
<b>H.2</b>	<b>Anhang II – Bodengutachten</b> .....	<b>21</b>
<b>H.3</b>	<b>Anhang III – Bestandsplan</b> .....	<b>21</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 Sondergebiet 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 Habitataignung 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 m<sup>2</sup> 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 Ssyman) „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 Gleißbach. 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 m<sup>2</sup> 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 Bundesstraße 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 "Hooch & 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 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.

### **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.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> setzt sich im Bestand (siehe H.3 Anhang III – Bestandsplan) wie folgt zusammen:

<b>Bestehende Flächennutzung (BNT-Code)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Äcker (B112)	10.469 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche (V11)	1.447 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün (V51)	897 m <sup>2</sup>
<u>Hecke mit Saum (B112)</u>	<u>1.253 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.066 m<sup>2</sup></b>

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 m<sup>2</sup> bzw. **26.176 WP**.

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

**Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume**

Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Code	Bezeichnung				
B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken (B112-WX00BK)	878 m <sup>2</sup>	10	1,00	8.777 WP
V51	Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	461 m <sup>2</sup>	3	0,60	830 WP
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	9.205 m <sup>2</sup>	3	0,60	16.569 WP
<b>Summe</b>		<b>10.544 m<sup>2</sup></b>			<b>26.176 WP</b>
<b>Planungs-faktor</b>	<b>Begründung</b>			<b>Sicherung</b>	
0%	-			-	
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>0%</b>
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>					<b>26.176 WP</b>

**Festlegung des Kompensationsfaktors**

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

Bewertung des Schutzgutes 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 Ökokontoflächen**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das vorliegende Bauleitplanverfahren wird durch die Inanspruchnahme eines Ökokontos sichergestellt.

Die konkreten Flächenangaben, inklusive der Flurstücknummern, erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplans.

Ausgleichsbedarf	26.176 WP
<u>Abbuchung Ökokonto</u>	<u>- 26.176 WP</u>
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 m<sup>2</sup> 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
<b>Boden</b>	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
<b>Wasser</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Klima/Luft</b>	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
<b>Arten und Lebensräume</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Landschaftsbild</b>	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Mensch (Erholung)</b>	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
<b>Mensch (Immissionen)</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Gemeinde Eching i.Ndb., 29.11.2024

.....  
 (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 "Hooock & 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