

**Umweltbericht zur Änderung  
des Flächennutzungsplans  
durch das Deckblatt Nr. 47  
„SO Einzelhandel an der Harburger Straße“**



Fassung vom 06.07.2020

Markt Pilsting  
Landkreis Dingolfing-Landau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	3
<b>2.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>4</b>
2.1	Einleitung.....	4
2.1.1	Rechtliche Grundlagen.....	4
	In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. ....	4
2.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	4
2.1.3	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes .....	5
2.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	6
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	7
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	15
2.4.1	Vermeidung und Verringerung.....	15
2.4.2	Ausgleichsermittlung.....	16
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	20
2.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	21
2.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
2.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	22

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Marktgemeinde Pilsting beabsichtigt südwestlich des Ortskernes von Pilsting den Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Harburger Straße“ aufzustellen. Ebenso wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde durch Deckblatt Nr. 47 angepasst.

Der Bereich der Änderung befindet sich auf den Flurnummern Fl. Nr. 2847/3 (TF) 2962/4, Fl. Nr. 2961/3, Fl. Nr. 2847/2, Fl. Nr. 2846 (TF) der Gemarkung Waibling sowie Fl. Nr. 678/4, Fl. Nr. 678/3 und Fl. Nr. 646 (TF) der Gemarkung Pilsting.

In diesem Bereich sollen ein Lebensmittelvollsortimenter inkl. Getränkemarkt und ein Imbiss entstehen. Die zu ändernde Fläche ist derzeit als Gewerbegebiet mit Beschränkung, Mischgebiet, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.



Um der Zukunftsentwicklung des Marktes zuzutragen, die Grundversorgung zu stärken und die Arbeitsplätze am Ort zu erhalten ist vorgesehen, den derzeit auf der Gewerbebebietsfläche mit Beschränkung angesiedelten Discounter durch einen Lebensmittelvollsortimenter inkl. Getränkemarkt zu ersetzen.

Die Marktgemeinde Pilsting hat beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern. Mit der Bearbeitung des Umweltberichtes wurde das Planungsbüro GeoPlan aus Osterhofen beauftragt.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

#### 2.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

#### 2.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Bereich der Erweiterung und Änderung befindet sich auf den Flurnummern Fl. Nr. 2962/4, Fl. Nr. 2961/3, Fl. Nr. 2847/2, Fl. Nr. 2847/3 (TF) und Fl. Nr. 2846 (TF) der Gemarkung Waibling sowie Fl. Nr. 678/4, Fl. Nr. 678/3 und Fl. Nr. 646 (TF) der Gemarkung Pilsting.

In diesem Bereich soll ein Lebensmittelvollsortimenter inkl. Getränkemarkt und ein Imbiss entstehen.

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des Ortskernes von Pilsting. Im Nordwesten grenzt die „Landshuter Straße“ an. Im Westen verläuft die „Harburger Straße“.

Im Süden und Südosten befindet sich ein Mischgebiet, welches größtenteils schon bebaut ist. Der Bauhof der Marktgemeinde Pilsting ist nördlich der Planfläche angesiedelt.

Weiter nördlich befinden sich weitere Gewerbeflächen.

Ein Großteil der Änderungsfläche ist derzeit als Gewerbegebiet mit Beschränkung ausgewiesen. Zudem befindet sich ein Discounter auf dieser Fläche. Ein Teilbereich im Süden der Planfläche ist derzeit als Mischgebiet eingestuft. Der nördliche zu änderndem Bereich entspricht gemäß Flächennutzungsplan einer Grünfläche (Bach) sowie einer Gemeinbedarfsfläche (Bauhof).

Die Planfläche beträgt ca. 1 ha.



Übersichtsplan Topographische Karte (unmaßstäblich; BayernAtlas 05/2020)

### 2.1.3 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters inkl. Getränkemarkt, ein Imbiss und zugehörigen Parkflächen geschaffen werden. Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters ist das bereits als Gewerbefläche ausgewiesene Areal in ein Sondergebiet umzuwandeln.

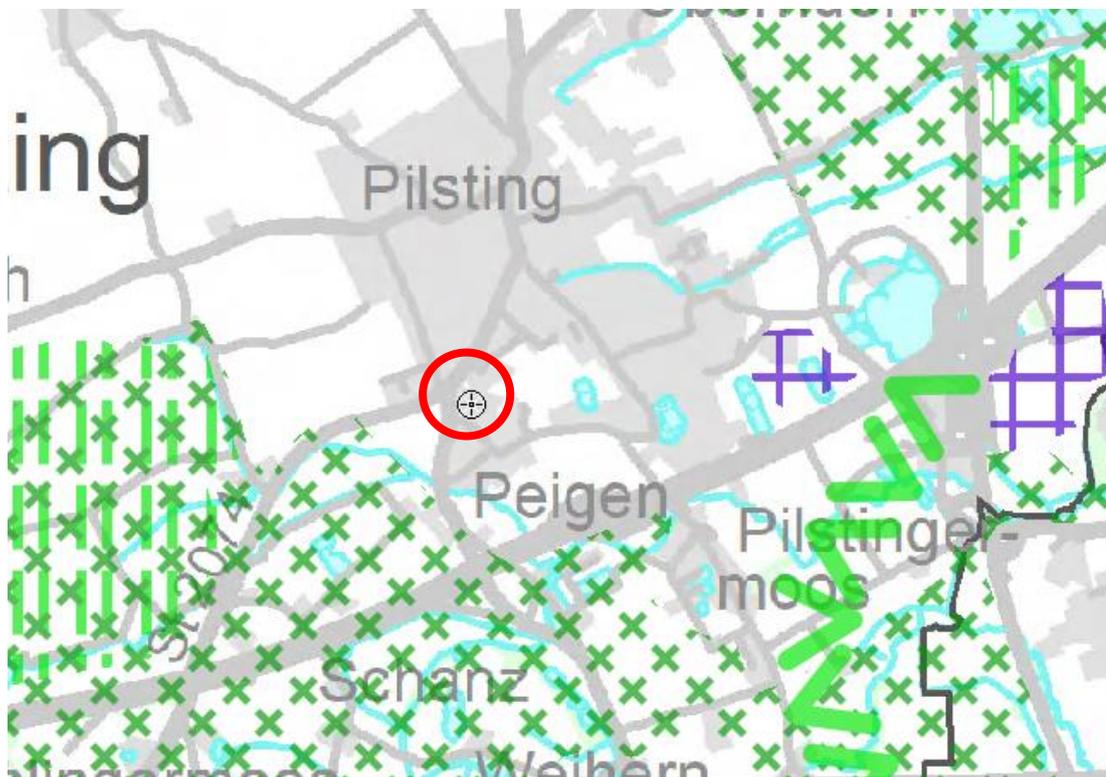
Durch die damit verbundene größere Verkaufsfläche soll Kaufkraft im Ort gebunden und damit auch Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden.

2.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes, sowie des Landschaftsplanes berücksichtigt.

Regionalplan:

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Pilsting in der Region Landshut (Region 13) und ist als Kleinzentrum ausgewiesen. Auf Grund der günstigen Lage als Kreuzungspunkt der regionalen Entwicklungsachsen Landshut-Deggendorf und Landau-Straubing, sowie der vorhandenen und geplanten Infrastruktur kann die Marktgemeinde Pilsting die Funktion als Kleinzentrum gut erfüllen.



Auszug Ziele des Regionalplans Landshut (Region 13) (RISBY, 05/20)

Wie oben ersichtlich, sind im Plangebiet keine speziellen Kennzeichnungen vorhanden.

Im Regionalplan der Region Landshut (Region 13) werden die allgemeinen Ziele für die Region konkretisiert:

Die Region soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart nachhaltig entwickelt werden durch

- Stärkung und Sicherung der (v.a. regionalen) Wirtschaftsstruktur,
- Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen,
- Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität,
- Gewährleistung der Mobilität und Kommunikation für die wirtschaftliche Entwicklung,
- Ausbau von standortspezifischen Stärken hinsichtlich Wirtschaft

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes:

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Gewerbegebiet mit Beschränkung, Mischgebiet, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der Lage im Ortszusammenhang, und der bisherigen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes liegt ein geeigneter Standort für das geplante Vorhaben vor.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

**Potenzielle Natürliche Vegetation**

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Geltungsbereich als „Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald“ angegeben.

**A. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des Ortskernes von Pilsting. Im Nordwesten grenzt die „Landshuter Straße“ an. Im Westen verläuft die „Harburger Straße“.

Im Süden und Südosten befindet sich ein Mischgebiet, welches größtenteils schon bebaut ist. Der Bauhof der Marktgemeinde Pilsting ist nördlich der Planfläche angesiedelt. Weiter nördlich befinden sich weitere Gewerbeflächen.

Die Planfläche selbst ist mit verschiedenen Nutzungen belegt ist. Der Großteil des Geltungsbereiches wird als Gewerbefläche genutzt. Weitere Teilflächen sind als Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche ausgewiesen.

Auf der Grünfläche befindet sich ein Bachlauf, sowie Bäume und Gehölze. Im Zuge des Vorhabens soll dieser Bachlauf in Richtung Norden umverlegt werden.

Das Gebiet liegt im Südwesten von Pilsting. Das Plangebiet liegt im Alpenvorland, die Naturraum-Haupteinheit nach Ssymank ist das unterbayerische Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Naturraum-Untereinheit (ABSP) ist das Untere Isartal und Isarmündung. Die potenzielle natürliche Vegetation wird mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald angegeben.

Der bestehende Graben (temporär wasserführend) verläuft nördlich eines derzeit leerstehenden Supermarktareals in einer Heckenstruktur. Müllablagerungen prägen den Bereich an den Stellplätzen. Im Norden des Grabens besteht eine Streuobstwiese und eine kleine Christbaumkultur auf dem Grundstück des gemeindlichen Bauhofs. Die Bäume weisen unterschiedliche Altersstufen auf (jung – mittel). Der Bach entspringt aus einer Verrohrung unter der Landshuter Straße (Westen). Sein kompletter Oberlauf wurde verrohrt. Im weiteren Verlauf zeigt sich der Bach (Langmoosgraben) zwischen Gewerbe und Ackerstrukturen, ehe er auf Höhe des Weidenweges wieder verrohrt wurde. Eine naturschutzfachliche Wertigkeit ist somit nicht gegeben.



Vermüllung im Bereich Parkplatz und Graben, Blick nach Norden, Eigenes Bildarchiv 2020

Die angrenzenden Betriebe und die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff lassen auf eine bestehende Gewässerbelastung schließen. Durch das Vorhaben soll eine weitere Verrohrung des Grabens vermieden werden, und eine Aufwertung im Vergleich zum jetzigen Zustand erreicht werden. Dadurch ist eine Summationswirkung auszuschließen.

Biotopkartierungen befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Den Graben umgibt ein kleines Gewässerbegleitgehölz aus Weiden- und Hartriegelauf-

wuchs, welches derzeit direkt in die bestehende Eingrünung des Supermarktes übergeht. Dieses wird durch die Erweiterung des Supermarktes gerodet. Im Bereich der geplanten Aufweitung des Grabens besteht derzeit eine Streuobstwiese.

Flächen der Artenschutzkartierung sind nicht bekannt. Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

#### *Baubedingt*

- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen am Rande des Baustellenbereiches
- Mechanische Einwirkungen bei Baumaßnahmen (Vegetation) auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

#### *Anlagenbedingt*

- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper und Parkplätze (minimal)

#### *Nutzungsbedingt*

- Lärm und Verkehr durch Parkplatz und Anlieferung

Die entfallenden Gehölze werden durch die umfangreichen Neupflanzungen kompensiert. Die weiteren Bestandsgehölze im Bereich der Aufweitung werden weitestmöglich erhalten. Vor allem ältere Bestände können hier großteils erhalten werden.

Durch die geplante Strukturanreicherung durch weitere Gehölze und den geplanten mäandrierenden Verlauf des Grabens wird die naturraumtypische Flora und Fauna bereichert.

Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Verlegung des Grabens besteht zunächst in der Beseitigung der bestehenden Gehölze. Damit einher geht auf diesen Flächen der Verlust der bisherigen Funktionen als Lebensraum für Fauna und Flora, sowie die damit verbundene Störung des örtlichen Lebensraumverbundes. Durch die Neuanlage des Grabens im direkten Umgriff und die umfangreichen Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit dem Erhalt bestehender Gehölze entstehen artenreiche Strukturen höherer ökologischer Wertigkeit als vor dem Eingriff.

Es entstehen naturschutzfachlich hochwertigere Bereiche als vor dem Eingriff zur Gewässerverlegung.

Durch die Anlage der Einzelhandelsbetriebe entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Bisher wird ein Großteil der Fläche bereits gewerblich genutzt.

Lediglich die Verlegung des Bachlaufes ist als mittelschwerer Eingriff zu bewerten. Die Auswirkungen werden jedoch durch planerische Maßnahmen reduziert und im separaten Wasserrechtsverfahren dargestellt. Im Rahmen der Eingriffsermittlung wird auch der Eingriff in den Bach bilanziert.

## **B. Schutzgut Boden**

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern ist das Plangebiet zweigeteilt. Im nördlichen Hauptteil liegt vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusglei aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment vor.

Im südlichen Teil liegt fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment, meist tieferreichend humos vor.

Durch die Maßnahme kommt es zum Abtrag und Wiederauffüllung von Oberboden in mittlerem Umfang. Der abgetragene Oberboden wird zum Wiedereinbau gesichert. Für die Neuanlage des Grabens ist ein Eingriff in den Boden notwendig. Der neu angelegte Graben wird mit geeignetem Material abgedichtet. Großflächige Auffüllungen mit Fremdmaterial werden nicht notwendig.

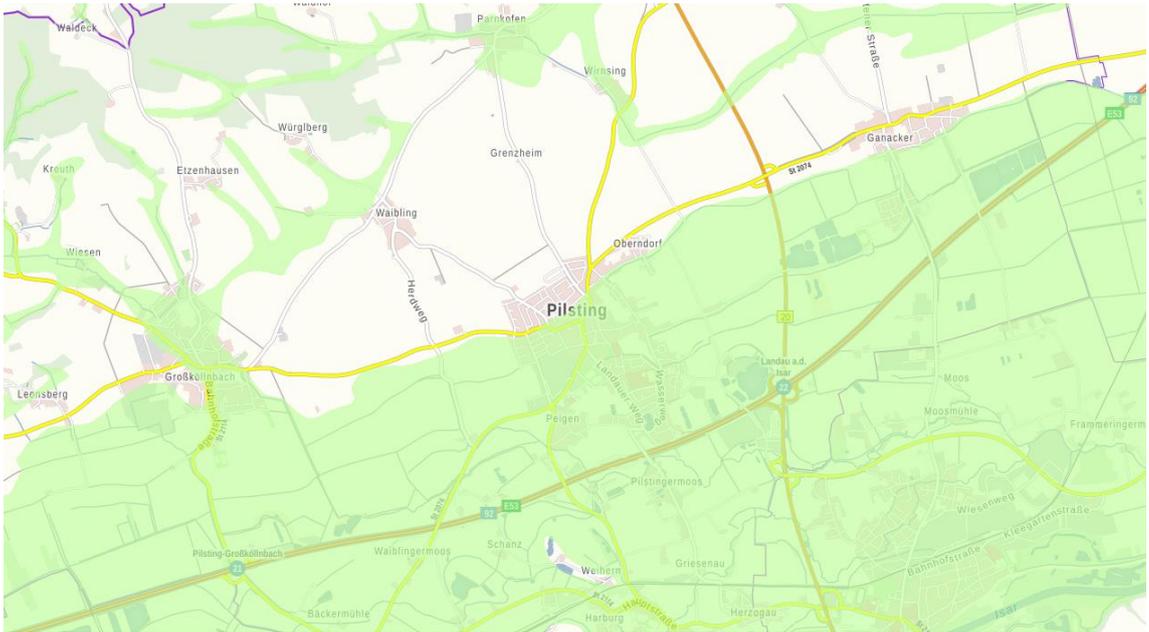
Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nicht auszugehen. Der Baubetrieb wird zu umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen) führen. Man kann von einer neu zu versiegelnden Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> ausgehen.

Anlage- und baubedingt ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Die Auswirkungen der Bachverlegung werden durch planerische Maßnahmen reduziert und im separaten Wasserrechtsverfahren dargestellt. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

## **C. Schutzgut Wasser**

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein Bach (Langmoosgraben), welcher im Zuge des Vorhabens weiter in Richtung Norden umverlegt werden soll.

Der zu verlegende Graben ist temporär wasserführend. Laut Bayernatlas befindet sich ein großräumiger wassersensibler Bereich (Isar) im Untersuchungsgebiet.



BayernAtlas, Lage Wassersensible Bereiche (Grün), Lage (Rot) Karte nicht Maßstäblich

Außerhalb des Geltungsbereiches im Südwesten, in ca. 310 m Entfernung, befindet sich ein weiteres Fließgewässer, der „Köllnbach“, welcher dem „Längenmühlbach“ zufließt.

Detaillierte Aussagen bezüglich des Grundwassers können nicht getroffen werden. Der Geltungsbereich befindet sich im Grundwasserleiter Landshut-Quartär. Laut UmweltAtlas Bayern (Gewässerbewirtschaftung) befindet sich dieser chemisch in einem schlechten und mengenmäßig in einem guten Zustand. Des Weiteren werden der Zustand der Komponente Nitrat als gut und der Zustand der Komponente PSM als schlecht dargestellt.

Da der Graben nur temporär Wasser führt, verringert sich das Risiko des Eintrags in weitere Gewässer erheblich. Mittelfristig ist durch die Verlegung des Grabens mit einer verbesserten Gewässergüte zu rechnen.

Momentan findet eine Beeinträchtigung durch die Gewerbefläche im direkten Umgriff statt. Diese Beeinträchtigung wird im Zuge der Umnutzung vermindert.

Durch die geringe und nur temporäre Wasserführung ist bei der Verlegung des Grabens von keiner Gefährdung des Schutzgutes Wasser auszugehen. Die Auswirkungen der Bachverlegung werden durch planerische Maßnahmen reduziert und im separaten Wasserrechtsverfahren dargestellt.

Da ein Großteil der Fläche bereits überbaut ist und der Bach innerhalb des Geltungsbereiches umverlegt wird, sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen als gering einzustufen.

#### **D. Schutzgut Klima und Luft**

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen. Großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 8°C – 9°C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im unteren Isartal beträgt etwa 700 mm. Die langjährigen Mittelwerte für den Januar liegen bei -2,5 °C , im Juli bei 18°C.

Aufgrund der Lage an der „Landshuter Straße“ und an der „Harburger Straße“, den angrenzenden Gewerbebetrieben sowie der derzeitigen gewerblichen Nutzung der Planfläche, ist mit einem gestörten Kleinklima sowie einer lufthygienischen Vorbelastung (Schadstoff- und Staubemissionen) zu rechnen.

Der geplante Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters inkl. Getränkemarkt und des Imbisses führt somit zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

#### **E. Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im Alpenvorland, in der Naturraum-Haupteinheit unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (Ssymank). Naturraum-Untereinheit (ABSP) ist das Untere Isartal und Isarmündung. Die potenzielle natürliche Vegetation wird mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald angegeben.

Die Planfläche befindet sich bereits größtenteils in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet. Im Norden und Osten sind zudem weitere Betriebe angesiedelt.

Die Planfläche ist zudem im Norden von der „Landshuter Straße“ und im Westen von der „Harburger Straße“ begrenzt.

Der Entwässerungsgraben befindet sich zwischen dem gemeindlichen Bauhof und dem derzeit nicht genutzten Einkaufsmarkt in einem eingeschränkten Gewerbegebiet.

Der zu verlegende Graben befindet sich zwischen dem bestehenden Einzelhandel und dem Bauhof der Marktgemeinde Pilsting. Eine anthropogene Überprägung ist bereits durch die Verrohrung des Grabens zur Durchführung unter der Landshuter Straße gegeben. Durch die angrenzenden Betriebe und die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff liegt eine landschaftliche Vorbelastung des Areals bereits vor.

Der Graben im Geltungsbereich wird im Zuge des Vorhabens weiter in Richtung Norden verlegt und bleibt somit erhalten. Durch das Vorhaben soll eine weitere Verrohrung des Grabens vermieden werden, und eine Aufwertung im Vergleich zum jetzigen Zustand erreicht werden.

Mit der geplanten Bepflanzung erfolgt eine gebietsspezifische Aufwertung und natürlichere Gestaltung als vor dem Eingriff. Durch die Anlegung des mäandrierenden Grabens werden neue, hochwertigere Lebensräume geschaffen und so die naturschutzfachliche Qualität der Fläche aufgewertet.

Durch die Grabungsarbeiten und die notwendige Rodung ist eine kurzfristige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben. Eine negative Veränderung des Landschaftsbildes ist durch das Vorhaben langfristig jedoch nicht gegeben. Mittelfristig wird das Landschaftsbild durch die geplanten Maßnahmen positiv verändert.

Mit der geplanten Bepflanzung erfolgt eine gebietsspezifische Aufwertung und natürlichere Gestaltung als vor dem Eingriff. Durch die Anlegung des mäandrierenden Grabens werden neue, hochwertigere Lebensräume geschaffen und so die naturschutzfachliche Qualität der Fläche aufgewertet.

#### Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper in die Landschaft ein. Aufgrund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen, der Gebäudetypen und Ausmaße sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen. Der im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Grünstreifen wird verlegt und naturschutzfachlich hochwertig gestaltet. Minimierende Maßnahmen im Bebauungsplan sollen dem entgegenwirken.

### **F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)**

#### **Erholung**

Aufgrund der Lage, der vorherigen Nutzung und den bisherigen Planungen der Marktgemeinde (Flächennutzungsplan) hat das Gebiet keine Funktion für naturnahe Erholung.

Im direkten Umgriff des Geltungsbereiches, entlang der „Landshuter Straße“ und der „Harburger Straße“ verläuft ein Radwanderweg (Wege-ID: 12216). Dieser bleibt auch weiterhin erhalten.

Überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend.

Der bestehende Graben (temporär wasserführend) verläuft nördlich eines derzeit leerstehenden Supermarktareals in einer Heckenstruktur. Müllablagerungen prägen den Bereich an den Stellplätzen. Im Norden des Grabens besteht eine Streuobstwiese und eine kleine Christbaumkultur auf dem Grundstück des gemeindlichen Bauhofs. Die Bäume weisen unterschiedliche Altersstufen auf (jung – mittel). Der Bach entspringt aus einer Verrohrung unter der Landshuter Straße (Westen). Sein kompletter Oberlauf wurde verrohrt. Im weiteren Verlauf zeigt sich der Bach (Langmoosgraben) zwischen Gewerbe und Ackerstrukturen, ehe er auf Höhe des Weidenweges wieder verrohrt wurde.

Das Gebiet ist durch die gewerbliche Nutzung nur bedingt zur Erholungsnutzung geeignet. Die Vermüllung des Grabens und der angrenzenden Stellplätze unterstreicht den geringen Erholungswert. Die Freizeitnutzung und der Erholungswert sind eingeschränkt. Nordwestlich des Vorhabens befindet sich ein Radwanderweg. Eine Beeinträchtigung ist nur kurzfristig während der Baumaßnahmen durch Staub- und Lärm gegeben.

Durch das Vorhaben kommt es zu einem geringen Flächenverlust von im Flächennutzungsplan als Grünflächen für Gemeinbedarf gekennzeichneten Flächen. Diese wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung abgehandelt. Mit der geplanten Bepflanzung erfolgt eine gebietsspezifische Aufwertung und natürlichere Gestaltung als vor dem Eingriff. Durch die Anlegung des mäandrierenden Grabens werden neue, hochwertigere Flächen geschaffen und so auch die Erholungsqualität der Fläche verbessert.

Eine negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch ist durch das Vorhaben mittelfristig nicht gegeben. Langfristig ist durch die Neugestaltung der Fläche von einer Verbesserung der Lebensqualität auszugehen. Die vorgesehene Planung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

### **Lärm**

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und die Prognose basieren auf einem gesondert erstellten Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros GeoPlan (Schalltechnischer Bericht Nr. S2005041). Im vorliegenden Bericht wird eine Lärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 durchgeführt, bei der den Teilflächen – unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastung – maximal mögliche Emissionskontingente zugewiesen werden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an der umliegenden Wohnbebauung sicherstellen.

Im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens oder bei Nutzungsänderung ist ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen. Somit wird sichergestellt, dass durch den geplanten Betrieb die zugeteilten Immissionskontingente und in Summe mit der Vorbelastung die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. den geltenden Immissionsrichtwerten gemäß TA-Lärm an den umliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Der Umwelttechnische Bericht Nr. S2005041 stellt die Auswirkungen dar, weshalb auf diesen verwiesen wird. Durch die Festsetzungen der Emissionskontingente nach DIN 45691 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet.

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

### **G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches findet sich im Bayernatlas kein Hinweis auf Flächen mit Kultur- oder Baudenkmalen.

Das nächstgelegene Bodendenkmal stellen mit D-2-7341-0020 Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos dar. Durch die Entfernung von ca. 200 m ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Weitere Denkmalflächen sind nicht bekannt.

Es sind keine Kulturdenkmale zu erwarten. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt (Kreisarchäologie) zu melden. Hinsichtlich der bisherigen Planung sind keine Veränderungen zu erwarten.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als gering einzustufen. Die Bodendenkmäler außerhalb der Planfläche werden aufgrund des großen Abstandes, in Ihrer Art und Lage nicht beeinträchtigt.

### **H. Wechselwirkungen**

Im Untersuchungsraum sind auch aufgrund des derzeitigen Bestandes keine Wechselwirkungen bekannt.

#### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes wären anderweitige Gewerbliche Nutzungen auf der Fläche möglich. Derzeit befindet sich ein Discounter auf einem Großteil der Planfläche.

#### 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### 2.4.1 Vermeidung und Verringerung

Die Flächenausweisungen grenzen an bestehende Bebauung im Osten und Süden an. Im Norden und Westen wird die Planfläche jeweils von Straßen begrenzt.

Detaillierte Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes behandelt.

## 2.4.2 Ausgleichsermittlung

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.



### **Zeichenerklärung:**

#### Flächen:

	Bebauung
	Asphalt
	Siedlungsgehölze
	Streuobstwiese
	Gewässerbegleitgehölze
	naturfern ausgebautes Gewässer

#### Streuobstwiese

Auf der Fläche besteht derzeit eine Streuobstwiese (< 30 Jahre)

Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

- Arten und Lebensräume: Kategorie II, oberer Wert; Streuobstbestand < 30 Jahre
- Boden: Kategorie II, unterer Wert; anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs

- Wasser: Kategorie II, unterer Wert; Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
- Klima und Luft: Kategorie II, unterer Wert; Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie II, unterer Wert; bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Somit liegen 5 Schutzgüter in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 2 – mittlere Bedeutung.

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): > 0,35 = Typ B (hoher Versiegelungsgrad)

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,8 und 1,0.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung, und der vorgesehenen Baumpflanzungen als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,8 gerechtfertigt. Durch die Bachumverlegung wird der Umgriff der Wiese neu gestaltet und mittels Gehölzpflanzungen und Bachaufweitung naturschutzfachlich aufgewertet.

$$393 \text{ m}^2 \times 0,8 = 314 \text{ m}^2$$

#### Gewässerbegleitgehölz

Auf der Fläche besteht derzeit ein Gewässerbegleitgehölz

Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

- Arten und Lebensräume: Kategorie II, oberer Wert; Strukturarmer Graben mit Gewässerbegleitgehölzen
- Boden: Kategorie II, unterer Wert; anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
- Wasser: Kategorie II, unterer Wert; Künstliches Gewässer mit veränderter Wasserführung, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
- Klima und Luft: Kategorie II, unterer Wert; Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie II, oberer Wert; bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Somit liegen 5 Schutzgüter in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 2 – mittlere Bedeutung.

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):  $> 0,35$  = Typ B (hoher Versiegelungsgrad)

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,8 und 1,0.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung, und der vorgesehen Baum-pflanzungen als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,8 gerechtfertigt. Durch die Bachumverlegung wird das Gehölz an anderer Stelle neu gepflanzt, und das Areal naturschutzfachlich aufgewertet.

$$686 \text{ m}^2 \times 0,8 = 549 \text{ m}^2$$

#### Siedlungsgehölz

Auf der Fläche besteht derzeit ein Siedlungsgehölz

Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

- Arten und Lebensräume: Kategorie II, unterer Wert; Siedlungsgehölze überwiegend heimischer Arten
- Boden: Kategorie II, unterer Wert; anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
- Wasser: Kategorie II, unterer Wert; Künstliches Gewässer mit veränderter Wasserführung, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
- Klima und Luft: Kategorie II, unterer Wert; Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie II, unterer Wert; bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Somit liegen 5 Schutzgüter in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 2 – mittlere Bedeutung.

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):  $> 0,35$  = Typ B (hoher Versiegelungsgrad)

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,8 und 1,0.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung, und der vorgesehenen Baumpflanzungen als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,8 gerechtfertigt. Durch die Bachumverlegung wird das Gehölz an anderer Stelle neu gepflanzt, und das Areal naturschutzfachlich aufgewertet.

$$508 \text{ m}^2 \times 0,8 = 406 \text{ m}^2$$

#### Entwässerungsgraben

Auf der Fläche besteht derzeit ein Siedlungsgehölz

Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

- Arten und Lebensräume: Kategorie I, oberer Wert; naturfern ausgebautes Gewässer
- Boden: Kategorie II, unterer Wert; anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
- Wasser: Kategorie II, unterer Wert; Künstliches Gewässer mit veränderter Wasserführung, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
- Klima und Luft: Kategorie II, unterer Wert; Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie II, unterer Wert; bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Somit liegen 4 Schutzgüter in Kategorie II und 1 Schutzgut in Kategorie I vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 2 – mittlere Bedeutung.

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):  $> 0,35$  = Typ B (hoher Versiegelungsgrad)

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,8 und 1,0.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung, und der vorgesehenen Baumpflanzungen als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,8 gerechtfertigt. Durch die Bachumverlegung wird das Gehölz an anderer Stelle neu gepflanzt, und das Areal naturschutzfachlich aufgewertet.

$$85 \text{ m}^2 \times 0,8 = 68 \text{ m}^2$$

**Ausgleichsbedarf:**

Multipliziert man die oben angegebene Fläche mit den angesetzten Ausgleichsfaktoren, ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

**1.355 m<sup>2</sup>**

Der notwendige Ausgleich wird über ein Ökokonto erbracht und zur Entwurfsfassung eingearbeitet.

## 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch das Vorhaben werden keine weiteren neuen Bauflächen geschaffen. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan bereits großteils als Gewerbefläche verzeichnet. Die Änderung in ein Sondergebiet hat keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Durch die Lage liegt eine ideale Infrastruktur vor. Ein Fuß- und Radweg verbindet das Vorhabengebiet mit den umliegenden Gewerbeflächen und dem Ortszentrum.

Neue Ausweisungen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht einer Ausweisung auf Gewerbegrund vorzuziehen. Weitere Märkte befinden sich im Norden des Marktes, weshalb nun auch südliche Bereiche gut versorgt werden können.

Eine Erweiterung des bestehenden Marktes ist im Hinblick auf ein zukunftssicheres Gesamtkonzept mit neuem Energie- und Ladenkonzept nicht zielführend und scheidet somit, auch aufgrund der Wirtschaftlichkeit, aus.

Es standen drei mögliche Expansionsflächen am Kreisverkehr St 2074/ Peigen zur Diskussion, wobei es für jeden Standort Vor- und Nachteile gab, so dass entschieden wurde, das Bauvorhaben am bestehenden Standort für die weitere Bauleitplanung zu verfolgen.

Aufgrund der notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen und den Vorgaben der Marktbetreiber ist eine großflächigere Eingrünung nicht möglich.

2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderungen nicht möglich. Auf Ebene des Bebauungsplans ist ein Monitoring über die Auswirkungen sinnvoll.

## 2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Imbisses führt zunächst zu mehreren Konfliktpunkten. Im Vorliegenden Fall, befindet sich jedoch derzeit auf einem Großteil der Planfläche bereits ein Discounter. Durch das Vorhaben soll eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ermöglicht werden. Die Flora und Fauna der angrenzenden Bereiche, insbesondere des im Rahmen eines separaten Verfahrens verlegten Langmoosgrabens, wird beeinträchtigt. Durch die Lage und Errichtung eines typischen Einkaufs-Marktes wird das Landschaftsbild am Ortsrand von Pilsting verändert. Allerdings ist der Markt durch die Position auf Gewerbeflächen, den angrenzenden Bauhof und der St 2074 gut eingebunden. Lärmschutzkonflikte sind durch Einhaltung der Lärmkontingente nicht zu erwarten. Schmutzwasser ist in den bestehenden öffentlichen Kanal einzuleiten. Auf dem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser ist ortsnah zu versickern oder gegebenenfalls über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den Langmoosgraben einzuleiten.

Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

Die Bachumverlegung wird in einem separaten Verfahren geregelt. Die Eingriffsermittlung dazu erfolgt in diesem Bericht.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	-
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	-

## Planung:



Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: [info@GeoPlan-online.de](mailto:info@GeoPlan-online.de)

.....  
Martin Ribesmeier  
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur