

Stadt Plattling



Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“

**Mit textlichen Festsetzungen,
Begründung und Umweltbericht (§2a BauGB)**

Fassung vom 24.03.2025
mit redaktioneller Anpassung vom 04.09.2025



Dr. Schober

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Erarbeitet im Auftrag von:

P2 FMZ GmbH & Co.KG

Am Steinberg 1

84051 Unterwattenbach

Bearbeitung:

Dr. S. Schober

Dr. H. M. Schober

B. Eng. J. Kiefer

B. Eng. M. Lochmahr

S. Schober

Freising, **24.03.2025**

Inhaltsverzeichnis

A)	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	6
1.	Vorbemerkungen	6
2.	Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Gebäude- und Nutzungskonzept	7
2.1	Angaben zum Standort	7
2.2	Art und Umfang des Vorhabens	10
2.3	Gebäude- und Nutzungskonzept	12
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	14
3.1	Überörtliche Planungen	14
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	14
3.1.2	Regionalplan	16
3.2	Örtliche Planungen	18
3.3	Standorteignung	19
3.4	Vorbelastungen und Planungsverträglichkeit	19
3.4.1	Verträglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben	19
3.4.2	Emissionen und Immissionen	20
3.4.3	Verkehrssituation an der Gemeindeverbindungsstraße und der Scheiblerstraße	20
3.4.4	Bodendenkmäler	21
3.4.5	Störfallbetriebe	22
3.4.6	Kampfmittel	23
3.4.7	Sonstige Vorbelastungen	23
4.	Bei der Planerstellung berücksichtigte Grundlagen	24
5.	Städtebauliches Konzept	26
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	26
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	27
5.3	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	29
5.4	Gestaltungsgrundsätze	29
5.5	Versickerung von Niederschlagswasser	29
5.6	Löschwasserversorgung	31
5.7	Hinweise durch Text	31
6.	Grünordnungskonzept	32
7.	Eingriff und Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG	34
7.1	Darstellung der Eingriffe	34
7.2	Darstellung der Ausgleichserfordernisse	34
7.3	Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	35
B)	Umweltbericht	39
1.	Einführung	39
2.	Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs	39
2.1	Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion	39
2.1.1	Aktueller Umweltzustand	39
2.1.2	Geplante Maßnahmen	40

2.1.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	40
2.1.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	41
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	41
2.2.1	Aktueller Umweltzustand	41
2.2.2	Geplante Maßnahmen	43
2.2.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	43
2.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	43
2.3	Schutzgut Boden	43
2.3.1	Aktueller Umweltzustand	43
2.3.2	Geplante Maßnahmen	44
2.3.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	44
2.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	44
2.4	Schutzgut Wasser	45
2.4.1	Aktueller Umweltzustand	45
2.4.2	Geplante Maßnahmen	45
2.4.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	45
2.4.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	45
2.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	46
2.5.1	Aktueller Umweltzustand	46
2.5.2	Geplante Maßnahmen	46
2.5.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	46
2.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	47
2.6	Schutzgut Klima und Luft.....	47
2.6.1	Aktueller Umweltzustand	47
2.6.2	Geplante Maßnahmen	48
2.6.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	48
2.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	50
2.7	Schutzgut Kultur-/Sachgüter und Fläche.....	50
2.7.1	Aktueller Umweltzustand	50
2.7.2	Geplante Maßnahmen	51
2.7.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	51
2.7.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	51
2.8	Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	52
3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	53
4.	Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können	54
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	55
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	56
7.	Anlagen	57
8.	Verfahrenshinweise.....	58

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Linie).....	9
Abb. 2:	Vorhaben- und Erschließungsplan mit Gebäudegrundrissen	11
Abb. 3:	Geländeschnitt mit West-, Ost- und Südansicht.....	12
Abb. 4:	Ausschnitt aus Regionalplan Donau-Wald – Region 12 (Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 31. August 2021).....	16
Abb. 5:	Lage des Geltungsbereiches im rechtskräftigen FNP/LP (Ausschnitt aus FNP, Stand Mai 2006).....	18
Abb. 6:	Sickermulde im Westen mit Rettungsweg zwischen Wohnbebauung und Fachmarktzentrum im Bereich der Lärmschutzwand (maßstabslos).....	31
Abb. 7:	Übersichtskarte zu B-Plan-Eingriffsfläche (roter Bereich) und Ausgleichsfläche (blauer Bereich) [Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01. September 2021].....	38

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Naturräumliche Grundlagen.....	7
Tab. 2:	Geplante Flächenbilanz bezogen auf die GRZ.....	28
Tab. 3:	Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ mit Ausgleichserfordernis.....	34
Tab. 4:	Übersicht zur Ausgleichsfläche mit Erläuterung zur Herstellung, Entwicklung und Pflege.....	36

A) **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

1. **Vorbemerkungen**

Am östlichen Ortseingang von Plattling, zwischen dem Stadtteil Enzkofen und dem Globus-Markt, entsteht zwischen der Scheiblerstraße und der Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124) ein Fachmarktzentrum.

Das Fachmarktzentrum wird von einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt sowie 5 weiteren Fachmärkten im Bereich des Handels für den Verkauf an den Endverbraucher besiedelt.

Das Neubauprojekt besteht aus drei Gebäudeeinheiten. Neben den Gebäuden entstehen Zulieferflächen für LKW's, Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter sowie hochwertig gestaltete Grünflächen.

Dieser Bebauungsplan kann sich aus dem fortgeschriebenen und rechtsgültigen Flächennutzungsplan heraus entwickeln. Der Vorhabensbereich liegt auf Flächen für ein festgesetztes Sondergebiet (SO).

Der vorliegende **Textteil** enthält Aussagen zur:

- Umweltverträglichkeit und Integration in das stadt- und landschaftsräumliche Gefüge unter Berücksichtigung der überörtlichen und örtlichen Planungsvorgaben
- Gebäudegestaltung und Grünordnung (Festsetzungen und Hinweise)
- Abhandlung der Eingriffsregelung (Grün- und Ausgleichsflächen mit Entwicklungszielen)

Die Begründung zum Bebauungsplan, Erläuterungen zu Kartendarstellungen, textliche Festsetzungen und Hinweise sowie der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind damit zusammenfassend dargestellt.

2. Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Gebäude- und Nutzungskonzept

2.1 Angaben zum Standort

Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2463, 2468, 2468/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 2464/1, 2466, 2467, 2469/1 und 2470.

Alle Flurstücke gehören zur Gemarkung Plattling, welche im Gemeindegebiet Plattling, Landkreis Deggendorf, liegen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ca. 30.000 m².

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch einen Feldweg, der von der Scheiblerstraße zur Ferstlstraße in der Enzkofener Siedlung führt.
- im Osten durch innerstädtische Grün- und Gehölzflächen mit Parkcharakter.
- im Westen durch Wohnbauflächen mit Einfamilienhäusern und einer Physiotherapiepraxis
- im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124) mit gehölzbestandenen Böschungsflächen und einem parallel begleitenden Wirtschaftsweg.

Der Geltungsbereich ist geprägt durch ausgeräumte, strukturarme und intensiv genutzte Ackerflächen.

Gehölze befinden sich, mit Ausnahme von Kleinstflächen bestehend aus Gebüsch im Nordosten, keine im Vorhabensbereich. An den Gebüsch im Nord-Osten schließt noch eine Kleinstfläche aus mäßig extensiv genutztem Grünland an.

Die Ziel- und Quellverkehre werden über die Scheiblerstraße und die Gemeindeverbindungsstraße im Süden geführt. Diese Verkehrsführungen sind für den örtlichen und überörtlichen Verkehr vorgesehen.

Die Flächenerschließung erfolgt ebenfalls über die Scheiblerstraße und die Gemeindeverbindungsstraße im Süden (früher die Staatsstraße St 2124).

In folgender Tabelle wird eine Charakterisierung des Geltungsbereiches bezogen auf die Bestandssituation des Naturraumes und der Landschaft durchgeführt:

Tab. 1: Naturräumliche Grundlagen

Naturraum-Haupteinheit (nach Ssymank)	"Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten"
Naturraum (nach Meynen/Schmithüsen)	"Dungau" (Nr. 064)
Raumstruktur	- Stadt Plattling - Oberzentrum Deggendorf-Plattling - Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum - günstige Lage entlang zweier Entwicklungsachsen: Nord-Südwest (Deggendorf-Plattling-Landshut-München), West-Südost (Straubing-Plattling-Passau)

Verkehrsstruktur	- Personenverkehr mittels Bahn (ICE-Verbindung Wien-Hamburg; Regionalverkehr nach München, Passau, Neumarkt, Regensburg, Bayerisch Eisenstein, Zwiesel) - Güter- und Warenverkehr mittels Bahn - Anschluss zur A 92 - Unmittelbare Nähe zur Gemeindeverbindungsstraße im Süden (früher die Staatsstraße St 2124)
Landkreis	Deggendorf
Stadt	Plattling
Geländemorphologie	- Fast ebene Fläche bei ca. 317,50 m ü. NN - Die Gemeindeverbindungsstraße im Süden liegt auf ca. 319,5 m ü. NN und damit ca. 2 m höher als die Vorhabensfläche
Geologie	Die Böden im Vorhabensbereich sind gemäß der Geologischen Karte Bayern hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter (Niederterrasse) in Form eines sandigen, steinigen und zum Teil schwach schluffigen Kiesel zuzuordnen.
Boden	- Überwiegend gestörter Boden aufgrund der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. - Natürlich gewachsener Boden liegt nicht vor.
Bodenverhältnisse gemäß Bodengutachten	- Der Oberboden hat eine Stärke zwischen 0,2 bis 0,7 m in Form von tonigen, teilweise schwach kiesigen bis kiesigen und schwach sandigen Schluff mit Wurzel- und Grasresten. - Unterhalb des Oberbodens befindet sich eine bindige Deckschicht mit aus einem tonigen, sandigen und schwach kiesigen Schluff sowie aus einem schluffigen, sandigen und schwach kiesigen Ton. - Unterhalb der bindigen Deckschicht befinden sich Schmelzwasserschotter in Form von sandigen bis stark sandigen und schwach schluffigen/tonigen bis schluffigen/tonigen Kiesel.
Wasserhaushalt/Grundwasser/Fließgewässer	- Grundwasserstand gemäß Bodengutachten zwischen 0,8 und 1,9 m u. GOK - Die Grundwassergleichen des quartären Grundwasserleiters liegen bei 315 bis 316 m ü. NHN (Mittelwasser). - Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Die Schwankungsbreite wird von der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet und damit auch von der jahreszeitlichen Niederschlagsverteilung und der Verdunstung beeinflusst. - Nach der hydrogeologischen Karte von Bayern 1: 100.000 stellen die quartären Ablagerungen des Donau- und Isartales in Form von sandigen Kiesel mit einer Mächtigkeit bis zu ca. 15 m einen Porengrundwasserleiter mit überwiegend mäßigen bis hohen Durchlässigkeiten dar. - Im Vorhabensbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. - Jahresniederschlagssumme: 750 mm bis 850 mm
Wasserschutz/Grundwasserschutz	- Planungsgebiet liegt in einem vor Hochwasser (HQ 100) geschützten Bereich - Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich - Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen und liegen auch nicht in der Umgebung.
Klima/Luft	Klima: Kontinentales Klima Jahresmitteltemperatur: 8°C bis 9°C Lokalklima: - Kaltluftentstehung über Ackerflächen

	- Gehölzflächen als Frischluftproduzenten nur kleinflächig außerhalb des Vorhabensbereiches vorhanden Lufthygiene: Schadstoff- und/ oder Geruchsimmissionen durch Verkehr [hier insb. die Scheiblerstraße und die Gemeindeverbindungsstraße im Süden (früher die Staatsstraße St 2124)] sowie gewerbliche Tätigkeiten im näheren Einwirkungsbereich.
Potenzielle natürliche Vegetation	Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald
Kulturgüter	Es liegen Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler im Vorhabensbereich vor. Im Bereich des Globusmarktes war eine keltische Viereckschanze vorhanden, die im Zuge des Globusbaus flächig ausgegraben wurde, sodass dieses Bodendenkmal heute nicht mehr vorhanden ist. Aufgrund der Nähe zu dem ehemaligen Bodendenkmal auf dem Globusgelände, kann im Bereich der Scheiblerstraße nicht ausgeschlossen werden, dass möglicherweise auch dort Funde zu erwarten sind. Die Vorhabensfläche ist deshalb als Verdachtsfläche einzustufen. Unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Deggendorf erfolgte eine Sondierung (in Form von Streifen-Sondagen) sowie eine Bergung und Sicherung von Artefakten. Nach Durchführung flächiger Ausgrabungen im Juli 2021 wurde der gesamte Geltungsbereich zum Bebauungsplan zur bauseitigen Nutzung entsprechend der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde freigegeben.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Linie)



2.2

Art und Umfang des Vorhabens

Der gesamte Geltungsbereich, mit dem Flurstücken 2463, 2468, 2468/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 2464/1, 2466, 2467, 2469/1 und 2470, wird als Areal für ein Sondergebiet (SO) mit Fachmarktzentrum ausgewiesen.

In diesem Fachmarktzentrum wird ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmittel-discounter, ein Drogeriemarkt sowie 5 weitere Fachmärkte angesiedelt. Das Fachmarktzentrum wird in 3 Gebäudeeinheiten realisiert. Dabei werden die Gebäude so ausgerichtet, dass keine erhöhten Lärmemissionen für die Umgebung, besonders für die unmittelbar im Westen angrenzende Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern sowie der im Südwesten befindlichen Physiotherapiepraxis, zu erwarten sind.

Insgesamt wird im Sinne des rechtsgültigen Flächennutzungsplans entsprochen, der für den Stadtrandbereich ein Sondergebiet für den Einzelhandel vorsieht in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Zudem wird die städtebauliche Lücke zwischen dem Globus-Markt und dem Stadtteil Enzkofen geschlossen.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Scheiblerstraße im Osten bzw. Nordosten und die Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124) im Süden, wobei die südliche Erschließung mittels einer Anrampung erfolgt, damit der Höhenunterschied zur ca. 2 m höher gelegenen Gemeindeverbindungsstraße (früher St 2124) überwunden wird. Analog des Globusmarkts wird erwartet, dass der KFZ-Verkehr zum Fachmarktzentrum über die Zufahrt Scheiblerstraße und über die Gemeindeverbindungsstraße erfolgt (vgl. auch Verkehrsgutachten von INGEVOST, vom 19.11.2024).

Das Planungsgebiet wird zu allen Seiten mit gliedernden und randgestaltenden Grünflächen eingerahmt. Vor allem nach Westen, hin zur Wohnbebauung, ist ein ca. 11 m breiter Grünstreifen vorgesehen, welcher zusätzlich das Planungsgebiet vom Wohngebiet abgrenzt und eine hochwertige und strukturreiche Begrünung mit Pflanzungen aus Baumreihen, Heckenelementen sowie artenreichen Wiesenflächen bildet.

Im Norden, entlang des Feldweges, der künftig als Fuß- und Fahrradweg genutzt werden soll, ist ebenfalls eine Begrünung mit Gehölzen und Saum- und Staudenfluren vorgesehen.

Im Osten grenzt eine große parkartige, innerstädtische Grünfläche mit Baum- und Gehölzflächen junger bis mittlerer Ausprägung an das Planungsgebiet, die in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleibt. Eine zusätzliche gliedernde Eingrünung in diesem Bereich ist nicht notwendig.

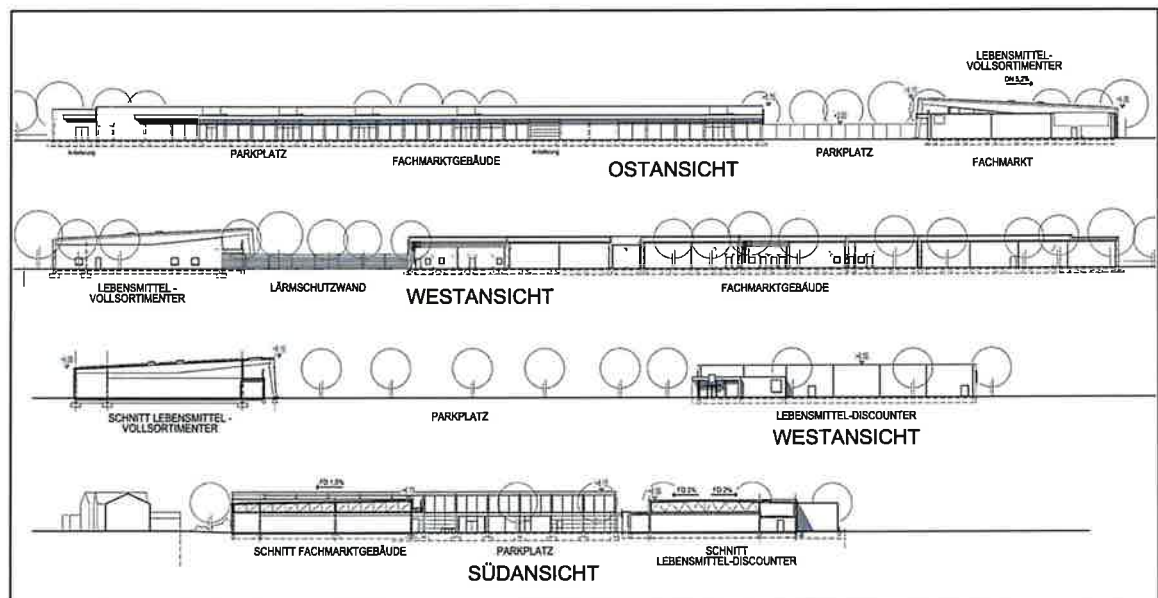
Entlang der Gemeindeverbindungsstraße im Süden besteht im Böschungsbereich hin zum Planungsgebiet eine Baumreihe sowie Gebüsch- und Heckenstreifen, die erhalten bleiben. Der Feldweg sowie die Böschung im Südwesten zur Gemeindeverbindungsstraße, südwestlich der neuen Zufahrt zum Planungsgebiet, wird durch Gehölzpflanzungen sowie durch Saum- und Staudenfluren aufgewertet. Der Feldweg östlich der neuen Zufahrtsrampe zum Fachmarktzentrum bleibt zur Unterhaltung und Pflege der östlich liegenden Gehölzfläche erhalten und wird an die neue Zufahrtsrampe zum Sondergebiet ebenfalls in Form einer Anrampung angeschlossen.

Die Stellplatzflächen des Fachmarktzentrums werden mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt und ebenfalls hochwertig mit Baumpflanzungen eingegrünt.

Die notwendige Oberflächenentwässerung der befestigten Flächen erfolgt über Sickermulden, die im Bereich der geplanten Grünflächen liegen und mit einer extensiv bewirtschafteten Wiesenflur einschließlich Baumpflanzungen versehen werden. Darüber hinaus werden die Böschungsbereiche der Sickermulden, vor allem zur westlichen Wohnbebauung, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Mit der vorgesehenen Gestaltung und Eingrünung wird mit dem Fachmarktzentrum, gemäß der Vision des Landesentwicklungsprogramms Bayern, ein kompakter Siedlungsbereich geschaffen mit einer attraktiven Eingrünung bzw. Einbindung in die Umgebung.

[illegible]

Abb. 3: Geländeschnitt mit West-, Ost- und Südansicht

2.3 Gebäude- und Nutzungskonzept

Das Fachmarktzentrum gliedert sich in 3 separate Gebäudekomplexe (vgl. Abb. 2 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Anlage).

Im Norden befindet sich das Baufeld für den Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.966 m² einschließlich Backshop-Bereich ohne Außenverkaufsfläche. Die Verkaufsfläche und der Verzehrereich im Außenbereich des Lebensmittelvollsortimenters hat eine Verkaufsfläche von 86 m². An den Lebensmittelvollsortimenter grenzt unmittelbar ein künftiger Einzelhandel mit Heimtier- und Zooartikeln, Tieren und Tierarzt mit einer Verkaufsfläche von ca. 480 m² an. Zwischen beiden Märkten befindet sich die gemeinsame Anlieferungszone. Die Verkaufsräume, die Eingänge sowie die Anlieferungszone sind nach Süden ausgerichtet. Die Sozialräume sind hin zur Begrünung nach Westen und Norden ausgelegt.

Im Westen befindet sich ein Gebäudekomplex, dem zweiten Baufeld, mit einem Drogeriemarkt und 4 Fachmärkten für Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Möbel, Bettwaren und Dekoartikel. Darüber hinaus sind Sortimente gemäß den Sortimentsbeschreibungen in Kap. 5.1 zulässig. Der Drogeriemarkt hat eine künftige Verkaufsfläche von ca. 1.217 m². Die Fachmärkte für Bekleidung haben eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 800 m² und 429 m², der Schuhfachmarkt hat eine künftige Verkaufsfläche von ca. 476 m und der Fachmarkt für Haus- und Heimtextilien, Möbel, Bettwaren und Dekoartikel hat eine geplante Verkaufsfläche von ca. 950 m² zuzüglich einer Außenverkaufsfläche von 100 m². Die Verkaufsräume, die Anlieferungszone sowie die Eingänge der Fachmärkte befinden sich im Osten, hin zum Parkplatzbereich. Im Westen, hin zur Eingrünung und Wohnbebauung, befinden sich die Sozialräume der Fachmärkte sowie der gemeinsame zweite Rettungsweg.

Im Osten liegt der dritte Gebäudekomplex, bestehend aus einem Lebensmittel-discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m². Der Eingangsbereich befindet

sich auf der West- bzw. Nordwestseite. Der Anlieferungsbereich befindet sich im Osten, die Sozialräume im Norden bzw. Nordosten.

Zwischen dem nördlichen (Baufeld 1) und westlichen (Baufeld 3) Gebäudekomplex wird eine Schallschutzwand bündig an die Gebäude hergestellt. Somit wird durch die Gebäudeausrichtung und die Schallschutzwand einer Lärmerhöhung zur Wohnbebauung im Westen entgegenwirkt.

Auf mindestens 50 % der Dachflächen ist Photovoltaikanlagennutzung oder die Gestaltung von Gründächern vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche Planungen

Im Vorhabensbereich "Fachmarktzentrum Scheiblerstraße" treffen konkrete Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes "Donau-Wald" auf die Entwicklung des Geltungsbereiches zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ zu, die im Folgenden dargestellt werden [vgl. Regionalplan "Donau-Wald" (Region 12), Stand 2019; LEP Bayern, Stand 2023].

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Für den Planungsbereich sind folgende Grundsätze **(G)** und Ziele **(Z)** des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zuzuschreiben:

- **Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen** (gem. LEP, Kap. 1.1.1)

„**(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.“

- **Abwanderung vermindern** (gem. LEP, Kap. 1.2.2)

„**(G)** Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.“

- **Klimaschutz** (gem. LEP, Kap. 1.3.1)

„**(G)** Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

- **Funktion der Zentralen Orte** (gem. LEP, Kap. 2.1.1)

„**(G)** Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

- **Oberzentren** (gem. LEP, Kap. 2.1.8)

„**(G)** Die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.

„**(G)** Die als Oberzentren eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird

- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (gem. LEP, Kap. 2.2.5)

„(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

- Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen (gem. LEP, Kap. 2.2.6)

„(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können,
- auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird,
- auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hingewirkt wird und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.“

- Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (gem. LEP, Kap. 3.3)

„(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

„(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

- Radverkehr (gem. LEP, Kap. 4.4)

„(G) Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.

- Einzelhandelsgroßprojekte (gem. LEP, Kap. 5.3.1)

„(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

- Lage in der Gemeinde (gem. LEP, Kap. 5.3.2)

„(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

- Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (gem. LEP, Kap. 6.2.1)

„(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

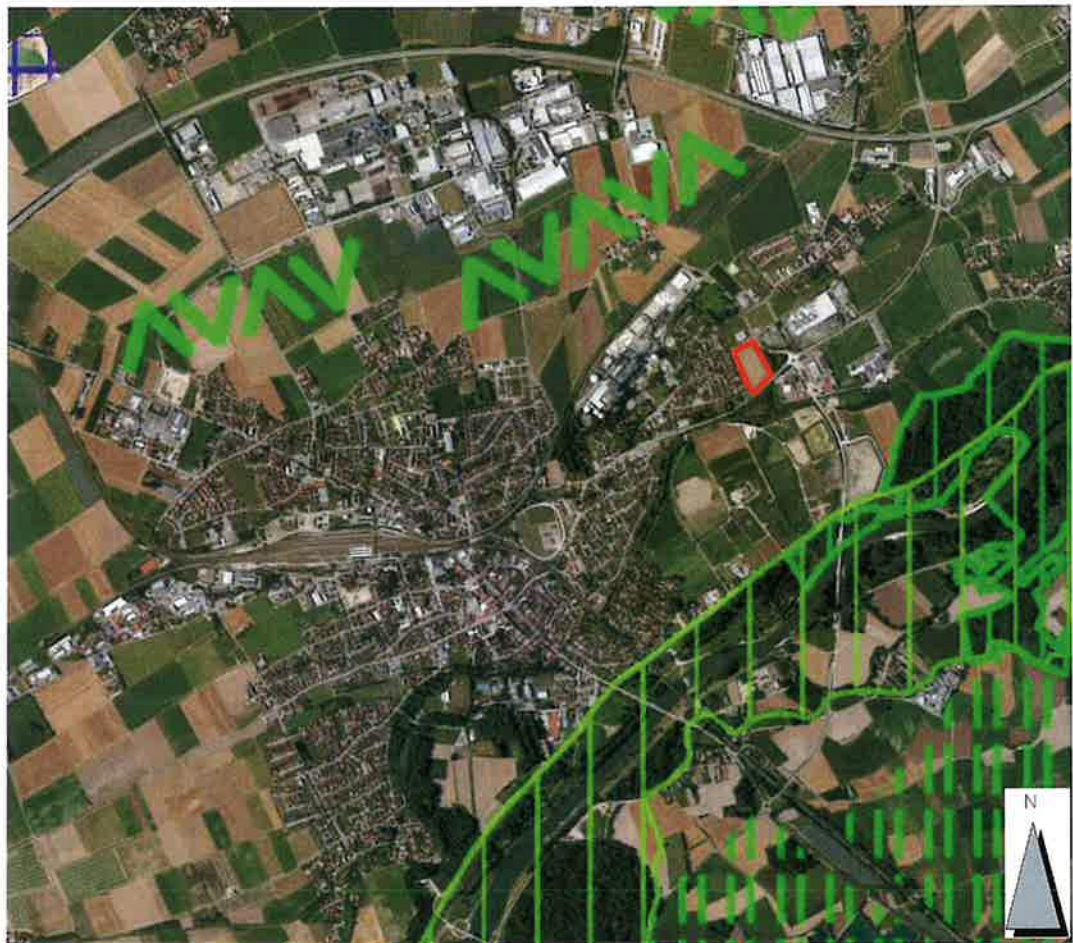
- Regionale Grünzüge und Grünstrukturen (gem. LEP, Kap. 7.1.4)

„(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.“

3.1.2 Regionalplan

Der Vorhabensbereich (rote Linie) steht keinem der Vorgaben im Regionalplan entgegen (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Ausschnitt aus Regionalplan Donau-Wald – Region 12 (Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 31. August 2021)



Darüber hinaus sind der Planung folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Regionalplanes „Donau-Wald“ zuzuschreiben:

- Leitbild (gem. Regionalplan, Teil A I, Kap. 1)

„(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden.

„(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

Die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten.“

- Raumstruktur (gem. Regionalplan, Teil A II, Kap.1)

„(G) Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.“

- Oberzentren (gem. Regionalplan, Teil A III, Kap. 2.5.1)

„(G) Es ist von besonderer Bedeutung, das gemeinsame Oberzentrum Deggendorf/Plattling in seinen oberzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Insbesondere sind anzustreben:

- die Stärkung des Dienstleistungsbereichs,
- der Ausbau im gewerblich-industriellen Bereich.“

- Landschaftliches Leitbild (gem. Regionalplan, Teil B I, Kap. 1.3)

„(G) Die gliedernden Strukturelemente in der Landschaft sollen erhalten, wieder-hergestellt und insbesondere in der Agrarlandschaft des Gäubodens und des tertiären Hügellandes ergänzt werden.“

- Siedlungsentwicklung (gem. Regionalplan, Teil B II, Kap. 1.1)

„(G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

- Regionale Wirtschaftsstruktur/ Standortentwicklung (gem. Regionalplan, Teil B IV, Kap. 2.1)

„(G) Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden.“

- Handel und Dienstleistungen (gem. Regionalplan, Teil B IV, Kap. 4.1 u. 4.2)

„(Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.“

„(Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.“

3.2

Örtliche Planungen**Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Stand Mai 2006)**

Im Flächennutzungsplan (Stand Mai 2006) umfasst der Geltungsbereich zum Bebauungsplan (rot umrandet) großflächig ein "Sondergebiet" mit Einzelhandel und im Westen eine gliedernde Grünfläche.

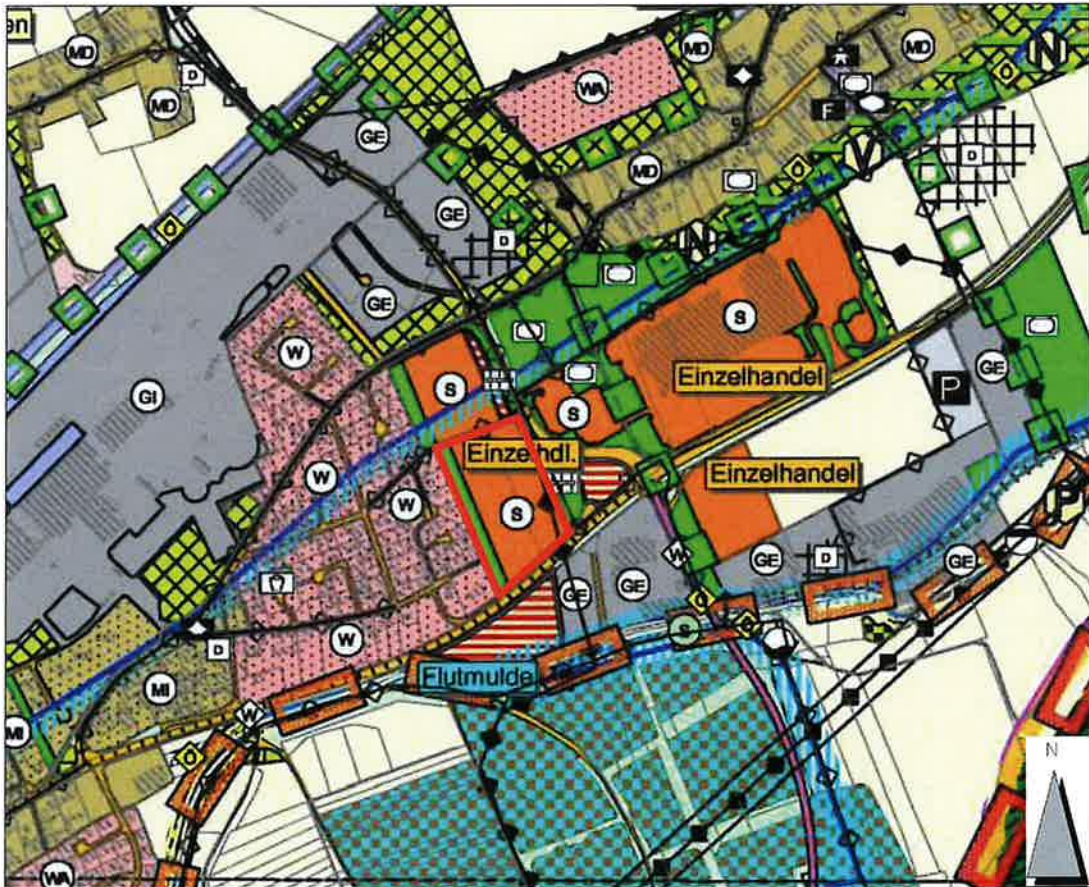
Südlich grenzt die Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124) und im Osten eine Grünfläche mit Schutzfunktion sowie die Scheiblerstraße an das Planungsgebiet.

Im Norden grenzt ebenfalls ein Sondergebiet mit Einzelhandel an das Planungsgebiet.

Westlich vom Planungsgebiet, unmittelbar an die gliedernde Grünfläche angrenzend, befinden sich Wohnbauflächen.

Entsprechend der im Flächennutzungsplan festgelegten Nutzungen kann sich der Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Stand Mai 2006) heraus entwickeln.

Abb. 5: Lage des Geltungsbereiches im rechtskräftigen FNP/LP (Ausschnitt aus FNP, Stand Mai 2006)



3.3**Standorteignung**

Der vorgesehene Standort ist für die geplanten Nutzungen aus folgenden Gründen geeignet:

- Übereinstimmung mit den überörtlichen und örtlichen Planungsvorgaben,
- vorhandene Erschließungsmöglichkeiten über die Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124) und die Scheiblerstraße,
- städtebauliche Lücke zwischen der Enzkofener Siedlung im Westen und dem Globusmarkt im Osten,
- räumliche Konzentration von großflächigen Einzelhandelsunternehmen, die miteinander im Wettbewerb sich ergänzen,
- sog. Koppelungseffekt, was bedeutet, dass Kunden die einen Fachmarkt besuchen vor oder danach weitere Märkte, Lebensmitteldiscounter etc. besuchen und damit insgesamt das Verkehrsaufkommen verringert wird, da innerhalb des Fachmarktzentrums viele Besorgungen erledigt werden können,
- großflächig gestörter Boden durch intensiven Ackerbau sowie kaum schützenswerte Freiflächen und Grünstrukturen im Planungsgebiet.

3.4**Vorbelastungen und Planungsverträglichkeit****3.4.1****Verträglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben**

Es wurde von der CIMA Beratung und Management GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der geprüft wurde, welche Auswirkungen die zusätzlichen Verkaufsflächen bzw. die zu erwartenden Umsätze des Fachmarktzentrums auf den bestehenden Einzelhandel im Gemeinsamen Oberzentrum Deggendorf-Plattling sowie im Umland hätten. Die Untersuchung bezieht sich auf die zentrenrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogerieartikel, Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Dekoartikel und Heimtextilien sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente Zooartikel und Möbel. Dazu wurden die projektrelevanten Einzelhandelsverkaufsflächen im Gemeinsamen Oberzentrum Deggendorf-Plattling, in Osterhofen und Straubing erhoben unter Berücksichtigung der vorhabenspezifischen Sortimente. In die Auswirkungsanalyse flossen u.a. die sozioökonomischen Rahmendaten der Standortkommune. Es wurde die Einwohnerzahl im 10-Minuten-Gehzeitradius des Vorhabens ermittelt. Es wurde die Standortsituation beschrieben und daraus die städtebauliche Integration abgeleitet. Es wurde die Gesamtverkaufsfläche und der zu erwartende Gesamtumsatz dargestellt. Es erfolgte die Beurteilung der Verträglichkeit nach landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP Bayern 2020 bzw. gemäß LEP 2023. Es wurde eine Verdrängungsanalyse zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Plattling und dem Umland (städtebauliche Abwägung) erstellt.

Zusammenfassend konnte mit der vorliegenden Untersuchung der CIMA der Nachweis erbracht werden, dass das Vorhaben der Errichtung eines Fachmarktzentrums an der Scheiblerstraße in Plattling den Zielen einer positiven Orts- und Einzelhandelsentwicklung entspricht. Die Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der zu erwartenden sortimentsspezifischen Umsätze hat keine unverträglichen Auswirkungen auf die Versorgungseinrichtungen im Umland ergeben. Auch aus landesplanerischer Sicht ist das Vorhaben verträglich und entspricht allen Vorgaben. Selbst eine deutlich umfangreichere Verkaufsfläche wäre für Plattling und den Verflechtungsbereich aus landesplanerischer Sicht realisierbar. Aus gutachterlicher Sicht der CIMA sollten die Betriebe in ihrer geplanten Struktur und Zusammensetzung daher eine Genehmigung erhalten.

Das Gutachten der CIMA, die „Auswirkungsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in 94447 Plattling“ vom 14.02.2022 sowie die Anpassung von Kap.

5.1 der Auswirkungsanalyse gemäß dem aktuellen Stand des LEP Bayern (2023) vom Dez. 2024, sind Bestandteil der Begründung, sodass für Detailangaben auf diese verwiesen wird.

3.4.2 Emissionen und Immissionen

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrums und des daraus resultierenden Verkehrs auf die vorhandene Wohnbebauung im Westen untersucht mit folgendem Ergebnis:

- Unter Berücksichtigung des Betriebes des Fachmarktzentrums und der angesetzten Geräuschvorbelastung ergeben an der angrenzenden maßgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung Beurteilungspegel in Höhe von maximal 48 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden tags um mindestens 7 dB(A) und nachts um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) ist gemäß den Regelungen der TA Lärm eine Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung nicht erforderlich. Wird dennoch die mögliche gewerbliche Geräuschvorbelastung berücksichtigt, so zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete um mindestens 5 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts unterschritten werden. An den Immissionsorten IP 4 bis IP 7 werden sogar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WR-Gebiete (50 / 35 dB(A) tags / nachts) eingehalten. Gemäß der TA Lärm dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu gebietsabhängig notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand kann ausgeschlossen werden, dass unter Berücksichtigung des planinduzierten Verkehrs des geplanten Fachmarktzentrums an der westlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung gleichzeitig eine Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung an der Wohnbebauung um mindestens 3 dB(A) und eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auftritt. Daher ist eine Abwägung möglicher organisatorischer Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräuschbelastung im Sinne der TA Lärm nicht erforderlich. Die schalltechnische Situation in Bezug auf den planinduzierten Verkehr ist somit als unkritisch einzustufen. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind die textlichen Festsetzungen der im Bebauungsplan genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Der Schalltechnische Bericht, Nr. 221043/ 12 vom 23.01.2025, ist Bestandteil der Begründung, sodass für Detailangaben auf diesen verwiesen wird.

3.4.3 Verkehrssituation an der Gemeindeverbindungsstraße und der Scheiblerstraße

Im Herbst 2024 erfolgte durch das Ingenieurbüro INGEVOST eine Aktualisierung der Verkehrsmengen durch Neuerfassung des relevanten Verkehrs an dem Knotenpunkt Scheiblerstraße und der Gemeindeverbindungsstraße (alte St 2124 und künftige Kreisstraße). Hierbei sind im Bereich des geplanten Fachmarktzentrums an der Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124) und der Scheiblerstraße folgende Verkehrsaufkommen ermittelt worden:

- KFZ-Aufkommen an der Scheiblerstraße innerhalb von 24 Std.: 9.500 KFZ

- KFZ-Aufkommen an der Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124) innerhalb von 24 Std.: 12.400 KFZ.

Unter Berücksichtigung üblicher Mobilitätskennziffern sowie des Verhaltens bezüglich der Verkehrsmittelwahl (ca. 10% der Kunden kommen zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad), lässt sich für das Fachmarktzentrum ein Wert zwischen 5.000 und 6.000 KFZ pro Tag in der Summe beider Fahrrichtungen ableiten. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Kunden der Fachmärkte erfahrungsgemäß zu ca. 80 - 90% vor- oder nachher den Vollsortimenter bzw. den Discountmarkt besuchen (Koppelungseffekte), verringert sich im Durchschnitt das werktägliche KFZ-Verkehrsaufkommen auf ca. 3.800 KFZ pro Tag. Dieses verteilt sich zu ca. 1.900 KFZ pro Tag auf die Erschließung an der Scheiblerstraße und zu ca. 2.100 KFZ pro Tag auf die Gemeindeverbindungsstraße (alte St 2124 und künftige Kreisstraße).

Üblicherweise ist ein mehr oder minder großer Anteil des Verkehrs, der durch das Fachmarktzentrum generiert wird, schon heute auf dem Straßennetz unterwegs. In einer groben Abschätzung wird man von 2/3 ausgehen können. Die resultierenden Effekte werden als Verbundeffekte bezeichnet. Insofern beträgt der Neuverkehr, den das Fachmarktzentrum generiert, maximal bis zu 1.500 KFZ pro Tag.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit an der Scheiblerstraße hat ergeben, dass die Grundstückszufahrt aktuell bei einem nichtsignalisierten Knoten in der morgendlichen Spitzenstunde eine grenzwertige und in der abendlichen eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. In Zukunft ist jedoch die Grundstückszufahrt aufgrund der erhöhten Verkehrsmengen, einerseits aus der allgemeinen Verkehrsentwicklung (+ 1.900 KFZ/24h) andererseits aus dem Fachmarktzentrum in der Abendspitzenstunde nicht ausreichend leistungsfähig, was auch für die Erschließung des Globusmarktes gilt. Deshalb wird vom Verkehrsgutachter empfohlen, die derzeitige Lichtsignalanlage für den Fußverkehr zu einer Vollsignalisierung zu erweitern, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit an der Scheiblerstraße sicherzustellen.

Die Erschließung des Fachmarktzentrums an die Gemeindeverbindungsstraße (alte St 2124 und künftige Kreisstraße) müsste zunächst nicht signalisiert werden. Die Errichtung einer Linksabbiegespur von Südwesten ist nicht erforderlich. Die Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen im Kontext des Bauleitplanverfahrens, vom 19.11.2025, ist Bestandteil der Begründung, sodass für Detailangaben auf diese verwiesen wird.

3.4.4 Bodendenkmäler

Es liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

Im Bereich des Globusmarktes war eine keltische Viereckschanze vorhanden. Im Zuge des Globusbaus wurde dieses Bodendenkmal flächig ausgegraben, sodass dieses Bodendenkmal heute nicht mehr vorhanden ist. Aufgrund der Nähe zu dem ehemaligen Bodendenkmal auf dem Globusgelände, kann im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden, dass möglicherweise auch hier Funde zu erwarten sind.

Die Vorhabensfläche ist auf jeden Fall als Verdachtsfläche einzustufen.

Unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Deggendorf erfolgte eine Streifen-Sondierung sowie Bergung und Sicherung von Artefakten.

Unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Deggendorf erfolgte eine vollständige Ergrabung von 114 Befunden aus der Bronzezeit, der UK- und Latène-Zeit. Insgesamt konnte ein nur geringes Fundeaufkommen konstatiert werden. Nach Durchführung flächiger Ausgrabungen im Juli 2021 wurde der gesamte Geltungsbereich zum Bebauungsplan zur bauseitigen Nutzung durch die Denkmalschutzbehörde freigegeben.

3.4.5 Störfallbetriebe

Entsprechend dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG). Für welche Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz eine Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb notwendig ist, beschreibt die 4. BImSchV.

Ob ein Betrieb bzw. eine Anlage unter die Anforderungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt, hängt von den auf dem gesamten Betriebsgelände befindlichen Stoffen und den entsprechenden Mengenschwellwerten ab, gemäß Anhang I der 12. BImSchV.

Das geplante Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ fällt nicht in die Kategorie eines Störfallbetriebes. Damit sind schädliche Auswirkungen auf die Umgebung sowie auf das westlich angrenzende Wohngebiet ausgeschlossen.

Allerdings liegt das geplante Fachmarktzentrum in der Nähe zu genehmigungsbedürftigen Betrieben und Anlagen, die zum Teil unter die Anforderungen der Störfallverordnung fallen, und im Folgenden beschrieben und hinsichtlich der Auswirkungen auf das Planungsgebiet analysiert werden.

Als zuständige Behörde für die Überwachung der genehmigungsbedürftigen Betriebe und Störfallbetriebe ist das Landratsamt Deggendorf verantwortlich. Die zu überwachenden Betriebe sind in einer für die Öffentlichkeit zugänglichen Liste auf der Homepage des Landratsamtes Deggendorf veröffentlicht. Dabei handelt es sich um folgende, dem Planungsgebiet am nächsten liegende Betriebe:

- **Betriebe nördlich vom Planungsgebiet (ca. 300 m vom Planungsgebiet entfernt):**
Südzucker AG
- **Betriebe südlich bzw. südöstlich vom Planungsgebiet (ca. 70 m vom Planungsgebiet entfernt):**
Feuerverzinkerei Wiegel

Die genehmigungsbedürftigen Anlagen und Betriebe werden im regelmäßigen Turnus durch die zuständige Aufsichtsbehörde, dem Landratsamt Deggendorf, überwacht. Die dazugehörigen Überwachungsberichte sind der Öffentlichkeit auf der Homepage des Landratsamtes Deggendorf zugänglich. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sämtliche genehmigungsbedürftige Anlagen und Betriebe einer Genehmigung durch das Landratsamt Deggendorf bedurften und immissionsschutzrechtlich sowie hinsichtlich gefährlicher Stoffe und Mengen geprüft wurden (vgl. Überwachungsberichte auf der Homepage des Landratsamtes Deggendorf). Zudem sind von den Betrieben Vorkehrungen zur Notfallplanung zu treffen sowie die erforderlichen Informationen für die externe Alarm- und Gefahrenabwehr den zuständigen Behörden zu übermitteln, was zu den erweiterten Pflichten von Betreibern von Anlagen bzw. Betriebsbereichen im Sinne der Störfallverordnung gehört. Insgesamt kann eine Betroffenheit des Planungsgebiets aufgrund der Distanz zu den genehmigungsbedürftigen Betrieben und Anlagen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus verlegt die Feuerverzinkerei Wiegel ihren Betrieb in den Industriepark „Plattling Nord“. Mit dem Bau des neuen Betriebes wurde zwischenzeitlich begonnen. Die Südzucker AG hat die Nutzung und Lagerung von schwerem Heizöl eingestellt, sodass die Südzucker AG nicht mehr im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) zu einem Störfallbetrieb zählt.

Schlussfolgerung:

Insgesamt ist davon auszugehen, dass von den Industrie- und Gewerbebetrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, kein Einfluss auf das Planungsgebiet „Fachmarktzentrum Scheiblerstraße“ ausgeht. Die gesetzlichen Sicherheits- und Schutzbestimmungen werden eingehalten und Schutzvorkehrungen werden beachtet.

3.4.6 Kampfmittel

Bei der Auswertung der Messdaten, die auf der am 09.04.2021 überprüften Baufläche gesammelt wurden, konnten insgesamt 27 Indikationen als kampfmittelrelevant eingestuft werden und wurden am 13.07.2021 unter Aufsicht einer Munitionsfachkraft gem. § 20 SprengG zum Identifizieren angegraben. Bei der Bergung wurde Eisenschrott gefunden, Kampfmittel wurden nicht angetroffen, die Schurfsohlen wurden nachsondiert. Der Kampfmittelverdacht konnte entsprechend an den ausgewerteten Verdachtspunkten ausgeräumt werden.

Der Bericht zur Kampfmittelerkundung ist Bestandteil der Begründung, sodass für Detailangaben auf diesen verwiesen wird.

3.4.7 Sonstige Vorbelastungen

Darüber hinaus sind im Vorhabenbereich sowie in dessen Nahbereich keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

4.

Bei der Planerstellung berücksichtigte Grundlagen

Für die Erstellung und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie für die Umweltprüfung bzw. für den Umweltbericht wurden folgende Grundlagen verwendet:

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB): In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG): Vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): In der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
- Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG): Vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686, BayRS 2129-1-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

Leitfäden:

- Der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2005
- Ergänzungen zum o.g. Leitfaden aus dem Jahr 2006

Übergeordnete Planungen:

- Landesentwicklungsprogramm LEP 2023
- Regionalplan "Donau-Wald" (Region 12, 13.04.2019)
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Plattling (Mai 2006)

Fachplanungen, Untersuchungen und sonstige Planhilfen:

- ABSP für den Landkreis Deggendorf (1997)
- Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2024)
- Umwelt-Atlas Boden 2024
- Bayerischer Denkmal-Atlas 2024
- Bodenschätzungskarte
- Luftbilder / Digitale Flurkarte / Topographische Karte
- Überwachungsliste und Überwachungsberichte von zu überwachenden Anlagen, gemäß Industrieemissions-Richtlinie (IE-RL), im Landkreis Deggendorf (Homepage des Landratsamtes Deggendorf, Stand 2023 und 2024)

Bestandserhebungen und Gutachten:

- Lebensraumpotentialanalyse, Biotop-/Nutzungstypen-Kartierung (BNT) nach Biotopwertliste (BayKompV), Artenschutzkartierung (Kartierungen am 24.03.2021, 25.04.2021, 27.05.2021, 08.06.2021, 23.06.2021, 01.07.2021, 31.07.2021, 25.08.2021, 12.09.2021), Dr. Schober GmbH, Stand 2021
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 221043/ 12, Ingenieurbüro Greiner mbH, Stand 23.01.2025
- Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen im Kontext des Bauleitplanverfahrens, INGEVOST, Stand 19.11.2024
- Geotechnischer Bericht, IFB Eigenschenk, Projekt-Nr. 2021-0860, Stand 20. Mai 2021
- Bodendenkmalkundliche Sondierungen, Untere Denkmalschutzbehörde des LRA Deggendorf, 2021
- Kampfmittelerkundung, GEOLOG Fuß-Hepp GbR, Stand 15.07.2021
- Entwässerungsplanung, Ferstl Ing.-GmbH, Stand 10.01.2025
- Auswirkungsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in 94447 Plattling, CIMA Beratung + Management GmbH, Stand 14.02.2022
- Anpassung von Kap. 5.1 der Auswirkungsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in 94447 Plattling, CIMA Beratung + Management GmbH, Stand Dez. 2024

5. Städtebauliches Konzept

Der Planungsbereich wird als Sondergebiet (SO) „Fachmarktzentrum“ ausgewiesen. Im Planungsgebiet ist eine abweichende Bauweise vorgesehen. Es wird der Neubau von drei Gebäudekomplexen geplant, in denen ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt sowie 5 weitere Fachmärkte untergebracht werden.

In Kap. 5 werden nur die wichtigsten sowie grundlegenden städtebaulichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße" erläutert. Auf eine vollständige Aufzählung der städtebaulich notwendigen Festsetzungen wird jedoch verzichtet, da sämtliche planliche und textliche Festsetzungen sowie Hinweise in der Planunterlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten sind.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Vorhaben dient der Bereitstellung von Flächen für ein Sondergebiet (SO) mit Einkaufszentrum für Einzelhandelsbetriebe sowie für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 7.704 m² im gesamten Sondergebiet. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungen mit ausschließlich folgenden Nutzungen mit der jeweiligen maximalen Verkaufsfläche (VF) zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop (Verkauf- und Verzehrfläche) ohne Außenverkaufsfläche: VF max. 1.966 m²
- Verkaufsfläche und Verzehrereich im Außenbereich des Lebensmittelvollsortimenters: VF max. 86 m²
- Lebensmitteldiscounter: VF max. 1.200 m²
- Drogeriemarkt: VF max. 1.217 m²
- Schuhfachmarkt: VF max. 476 m²
- Fachmarkt für Haus- und Heimtextilien, Möbel, Bettwaren und Dekoartikel ohne Außenverkaufsfläche: VF max. 950 m²
- Verkaufsfläche im Außenbereich des Fachmarktes für Haus- und Heimtextilien, Möbel, Bettwaren und Dekoartikel: VF max. 100 m²
- Fachmarkt für Heimtier- und Zooartikel, Tiere und Tierarzt: VF max. 480 m²
- Fachmarkt für Bekleidung: VF max. 800 m²
- Fachmarkt mit einer VF von max. 429 m² für Sortimente des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie folgende innenstadtrelevanten Sortimente: Textilwaren, Bekleidung, Baby- und Kinderartikel, Sanitätsartikel, Apothekenartikel (mit maximaler VF von 250 m²), Sportartikel und Sportgeräte, Heimtextilien, Haushaltswaren, Bücher und Zeitschriften, Foto- und Elektroartikel sowie Artikel für Ton- und Bildträger

Zu den Sortimenten des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind aktuell folgende Sortimente aufgelistet:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen

- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

Unzulässig ist das Sortiment Fahrräder und Zubehör des sonstigen Bedarfs aus Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).

Die Verkaufsflächen entsprechen dem CIMA-Gutachten „Auswirkungsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in 94447 Plattling“ vom Dez. 2024 mit den aktuellen Zielen des LEP Bayern (Stand 2023). Diese entsprechen den zulässigen Verkaufsflächen, welche die Landesplanung vorgibt. Allerdings wurden im Gegensatz zum CIMA-Gutachten die Verkaufsflächen und Verzehrbereiche im Außenbereich beim „Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop“ sowie die Außenverkaufsflächen beim „Fachmarkt für Haus- und Heimtextilien, Möbel, Bettwaren und Dekoartikel“ separat und in voller Höhe festgesetzt und nicht anteilig auf die Verkaufsflächen im Innenraum angerechnet.

Des Weiteren wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die Festsetzung aufgenommen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, gemäß der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächennutzungen.

Bei Anwendung dieser Festsetzung, in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB, werden die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als aufschiebend bedingt behandelt mit entsprechender Verpflichtung im Durchführungsvertrag. Das bedeutet, dass eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung erst zulässig ist, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend abgeändert wird. Der Vorteil daraus ist, dass eine Änderung des Durchführungsvertrags vollzogen werden kann, ohne den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ändern zu müssen, soweit die Änderungen von den allgemein festgesetzten Nutzungen umfasst werden. Dies führt zu einer flexibleren Einsatzmöglichkeit des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Allgemein steht die Änderung des Durchführungsvertrags, anders als eine Änderung des Bebauungsplans, nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Notwendigkeit, da die Stadt mit den allgemeinen Festsetzungen zur Nutzung bereits festgelegt hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit deren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrags ist demnach, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan zu vergleichen (vgl. Bebauungsplan, Kap. A) Festsetzungen Nr. 1 sowie Kap. C) Textliche Festsetzungen Nr. 1).

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

Bei der Grundflächenzahl handelt es sich um den zulässigen Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (vgl. § 19 BauNVO).

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) wird in Hauptanlagen und Nebenanlagen unterschieden, sodass die Grundflächenzahl bei Hauptanlagen der GRZ I entspricht. Bei der GRZ II handelt es sich um die GRZ I zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Für Sondergebiete besteht bei der Grundflächenzahl ein Orientierungswert von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung erfordert

notwendige Stellplatzflächen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sowie Nebenanlagen bzw. Anlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Unter Anrechnung dieser baulichen Anlagen darf die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete (SO) festgesetzte GRZ um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der GRZ-Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung der GRZ-Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die GRZ für das Fachmarktzentrum wird wie folgt festgesetzt:

- Die überbaubare Fläche für Hauptanlagen (**GRZ I**) wird auf **0,5** und
- die überbaubare Fläche für Haupt- und Nebenanlagen (**GRZ II**) mit **0,9** festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl stellt dar, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist (vgl. § 20 Abs. 2 BauNVO). Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unberücksichtigt.

Im Planungsgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (**GFZ**), bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, **0,9**.

Insgesamt werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Insgesamt bestehen im Geltungsbereich 3 Baufelder für die vorgesehenen Gebäude. Bei den Gebäuden sind jeweils 2 Geschosse festgesetzt. Allerdings handelt es sich beim zweiten Geschoss um Zwischengeschosse, sog. Mezzanine, oder um Technikgeschosse. Begehbare Zwischengeschosse sind ebenfalls als Vollgeschosse einzuordnen. Darüber hinaus sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan zu vergleichen (vgl. Bebauungsplan, Kap. A) Festsetzungen Nr. 2 sowie Kap. C) Textliche Festsetzungen Nr. 2 ff).

Dabei beanspruchen die festgesetzten Nutzungen folgende Flächenanteile:

Tab. 2: Geplante Flächenbilanz bezogen auf die GRZ

Vorgesehene Nutzung		Flächenanteil in m² / bezogen auf die Grundfläche (gerundet)
Maximale Bebauung (innerhalb Baugrenzen)	Gebäude für Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und 5 weitere Fachmärkte	11.750
Stellplatzflächen, Erschließungsflächen, Flächen für Nebenanlagen, Baumstandorte für Parkplatzbegrünung	Kundenparkplätze, Mitarbeiterparkplätze, Zufahrten, Fahrgassen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Pflanzstandorte für Bäume zur Parkplatzbegrünung mit Versickerungsflächen, Rampe zur Pflege für Grünflächen	11.950
Zu begrünende Flächen	Randeingrünung mit Versickerungsflächen	5.300
Öffentliche Grünflächen	Eingrünung von bestehenden Verkehrsflächen	180
Öffentliche Verkehrsflächen	Zufahrten zum Fachmarktzentrum, Fuß- und Fahrradwege	1.150
Flächensumme	Gesamter Geltungsbereich	30.330

5.3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden um die neu zu errichtenden Baukörper Bauräume mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Damit wird klargestellt, welche Grundstücksteile überbaut werden und welche von Bebauung freizuhalten sind.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (u.a. für Müllcontainer, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge), Werbeanlagen sowie Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es ist eine abweichende Bauweise vorgesehen. Darunter sind Hausformen mit über 50 m Länge und seitlichen Grenzabständen zu verstehen.

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

Im Bereich des geplanten Lebensmitteldiscounters wird an der nordöstlichen und südlichen Wand das Maß der Tiefe der Abstandsflächen für Außenwände von Gebäuden auf 0,1 H festgesetzt. Die hier abweichende Abstandsflächentiefe kann deshalb zugelassen werden,

- da es sich bei den angrenzenden Flächen, gemäß der für diese Flächen gültigen Bebauungsplanes, um nicht bebaubare Flächen handelt und Belange des Abstandsflächenrechtes wie Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht beeinträchtigt werden.
- da städtebauliche Gründe dafürsprechen. So wird mit dem Fachmarktzentrum ein zentrierter Parkplatzbereich mit gemeinsamen Zu- und -Ausfahrten erschlossen. Damit wird insgesamt Fläche eingespart, denn ohne ein solches Fachmarktzentrum müsste jeder einzelne Markt separat seine Erschließung mit Zu- und Ausfahrten und Stellplatzflächen errichten. Zudem kann der Verbraucher bzw. der Nutzer des Fachmarktzentrums aufgrund der Vielzahl an Märkten seine Einkäufe zusammenfassen, sodass der Pkw nicht mehrfach bewegt werden muss. An- und Abfahrten werden reduziert, sodass insgesamt der Beschaffungsverkehr minimiert werden kann.

Im Übrigen gelten die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften zum Abstandsflächenengesetz.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan zu vergleichen (vgl. Bebauungsplan, Kap. A) Festsetzungen Nr. 3 sowie Kap. C) Textliche Festsetzungen Nr. 3 ff).

5.4 Gestaltungsgrundsätze

Als Gestaltungsgrundsätze sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan zu beachten (vgl. Bebauungsplan, Kap. A) Festsetzungen Nr. 4 sowie Kap. C) Textliche Festsetzungen Nr. 4 ff).

5.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen darf nicht in das Abwassersystem der Stadt Plattling eingeleitet werden, sondern muss auf der Bauvorhabensfläche schadlos beseitigt werden. Dies gilt auch für die Zufahrtsbereiche Nord und Süd, dem Radweg usw. Entsprechend wird Dach- und Oberflächenwasser vor Ort auf dem eigenen Grundstück über Versickerungsmulden und Versickerungspflaster versickert. Auch die Versickerung über Rigolen ist möglich und kann bei Bedarf angewendet werden.

Die zur Versickerung geeigneten Schmelzwassererschötter liegen unter einer 0,5 - 0,8

m mächtigen bindigen Deckschicht. Um die Deckschichten nicht im gesamten Versickerungsbereich abtragen zu müssen, werden die Deckschichten nur punktuell durchstoßen. In diesen sogenannten Versickerungsfeldern werden die Deckschichten gegen ausreichend sickertfähiges Material ausgetauscht und ermöglichen somit eine Versickerung des Niederschlagswassers im Untergrund.

Aufgrund der anstehenden Schmelzsotter kann der Untergrund das Niederschlagswasser problemlos aufnehmen. Die Versickerungsmulden werden mit einer belebten Bodenzone versehen, worauf geschlossene Wiesenflächen entwickelt werden, die als Vorreinigung des Niederschlagswassers fungieren.

Die Flächen werden wie folgt zugeordnet (vgl. auch Vorhaben- und Erschließungsplan im Anhang):

- **Versickerung im Umgriff von Lebensmittelvollsortimenter und Fachmärkte:** Das Niederschlagswasser der Dachflächen der westlichen und nördlichen Märkte wird im westlichen Grünstreifen (Sickermulde 1, vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan), zwischen dem Fachmarktzentrum und der bestehenden Bebauung, versickert. Die Versickerung erfolgt hier in Sickermulden über die belebte Bodenzone.
- **Versickerung im Umgriff des Lebensmitteldiscounters:** Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen im Umgriff des Lebensmitteldiscounters wird in die südlich angrenzende Grünfläche versickert (Sickermulde 2, vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Versickerung erfolgt hier in Sickermulden über die belebte Bodenzone.
- **Versickerung im Umgriff des Zufahrtbereiches Nord:** Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen im Zufahrtbereich wird in der nordöstlich angrenzenden Grünfläche (Sickermulde 3, vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan) versickert. Die Versickerung erfolgt hier in Form einer Sickermulde über die belebte Bodenzone.
- **Versickerung im Umgriff der Fahrgasse von Fachmarkt 2 bis 5:** Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen der Fahrgasse von Fachmarkt 2 bis 5 wird in der südöstlich angrenzenden Grünfläche (Sickermulde 4, vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan) versickert. Die Versickerung erfolgt hier in Form einer Sickermulde über die belebte Bodenzone.
- **Versickerung im zentralen Parkplatzbereich:** Das Niederschlagswasser des zentralen Parkplatzes bzw. der Verkehrsflächen wird über die zwischen den Parkplätzen liegenden Sickermulden versickert. Die Versickerung erfolgt auch hier in Form einer Sickermulde über die belebte Bodenzone.
Hinweis: Nach Rücksprache mit dem WWA Deggendorf ist auch eine Versickerung über Rigolen trotz der hohen Grundwasserstände möglich. Allerdings ist bei dieser Methode das Niederschlagswasser zu filtern, weshalb der Versickerungsanlage eine Reinigungsanlage vorgeschaltet werden müsste (optionale Entwässerung zu Sickermulden).
- **Versickerung auf Parkplatz- und Pflasterflächen:** Die Parkplatzflächen sowie die Pflasterflächen werden mit Versickerungspflaster (Typ Godelmann drainSTON protect) befestigt. Dadurch ist eine 100 %-ige Versickerung des Niederschlagswassers gegeben.

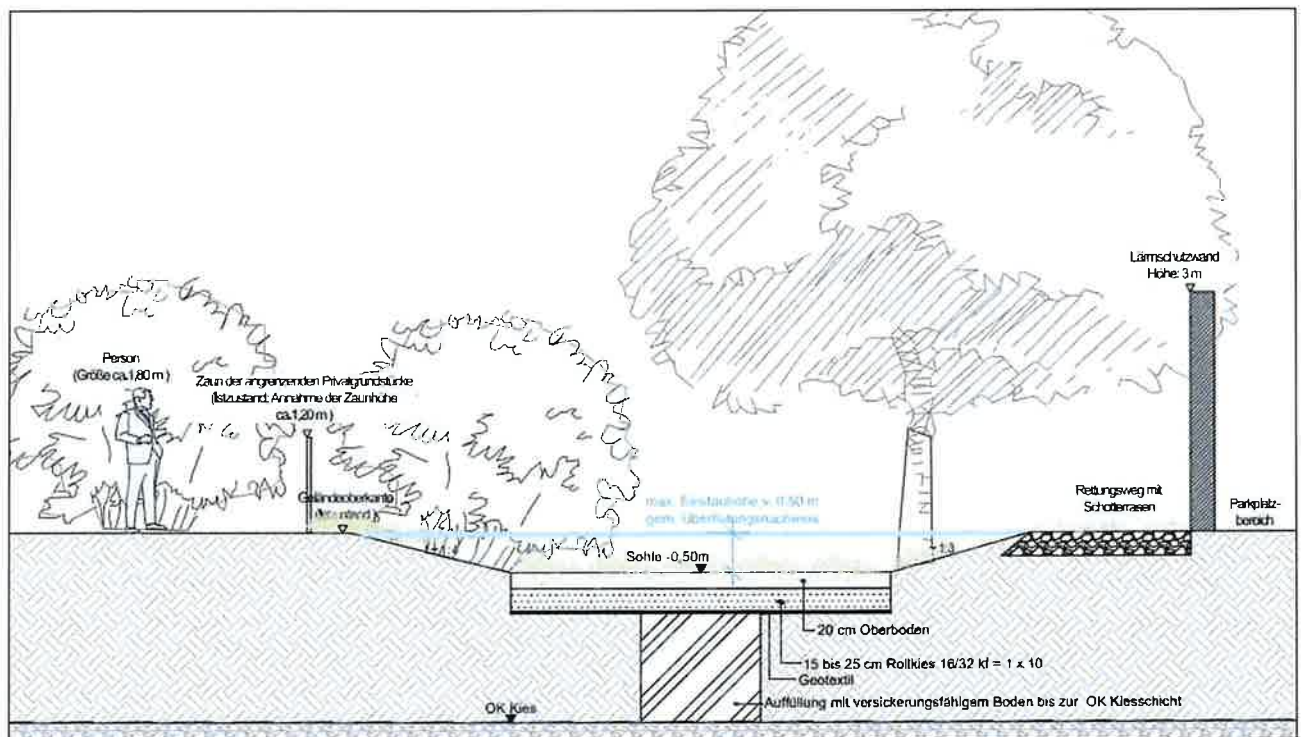
Die Entwässerungseinrichtungen der Mulden (und optional der Rigolen) sind entsprechend der zu entwässernden Dach- und Verkehrsflächen und der daraus resultierenden Regenmengen dimensioniert. Dabei werden auch Starkregenereignisse mit einer Häufigkeit von 30 Jahren (sog. 30 jährliches Regenereignis) mitberücksichtigt. Dementsprechend haben die Sickermulden eine Einstauhöhe von mind. 30 cm bzw. 50 cm (vgl. Abb. 6) gemäß Überflutungsnachweis. Die Entwässerungseinrichtungen werden

in regelmäßigen Abständen gewartet bzw. gepflegt, sodass es zu keinen Behinderungen im Abfluss kommt und das Entwässern gewährleistet wird.

Mit der vorliegenden Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers werden Starkregenereignisse abgemildert. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasser zugeführt werden, was sich positiv auf die Grundwasserneubildung im Planungsgebiet und dessen Umfeld auswirken wird.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan zu beachten [vgl. Bebauungsplan, Kap. C) Textliche Festsetzungen Nr. 11ff].

Abb. 6: Sickermulde im Westen mit Rettungsweg zwischen Wohnbebauung und Fachmarktzentrum im Bereich der Lärmschutzwand (maßstabslos)



5.6 Löschwasserversorgung

Es steht für das Fachmarktzentrum eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung, die von den Stadtwerken Plattling mit 48 m³/h über zwei Stunden bereitgestellt wird. Dies entspricht einem Entnahmewert von 96 m³ nach 2 Stunden. Löschwasserbedarf der ggf. darüber hinausgeht ist vom Antragsteller auf eigene Kosten selbstverantwortlich zu errichten und zu betreiben (z. B. Zisternen, Löschwasserteich etc.). Dies umfasst die Planung, Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Unterhaltung und Veränderung der Löschwassereinrichtung.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan zu beachten (vgl. Bebauungsplan, Kap. C) Textliche Festsetzungen Nr. 12 sowie Kap. D) Textliche Hinweise Nr. 2).

5.7 Hinweise durch Text

vgl. Bebauungsplan, Kap. D) Nr. 1 bis Nr. 10

6. Grünordnungskonzept

Wie bereits eingangs erwähnt (vgl. Kap. 2.1) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan kaum erhaltungswürdigen Grün- und Gehölzstrukturen. Der Geltungsbereich ist geprägt durch ausgeräumte, strukturarme und intensiv genutzte Ackerflächen.

Das Planungsgebiet wird zu allen Seiten mit gliedernden und randgestaltenden Grünflächen eingerahmt. Vor allem hin zur Wohnbebauung ist ein ca. 11 m breiter Grünstreifen vorgesehen, welcher zusätzlich das Planungsgebiet vom Wohngebiet abgrenzt und eine hochwertige und strukturreiche Begrünung mit Pflanzungen aus Baumreihen, Einzelbäumen und Heckenelementen sowie artenreichen Wiesenflächen bildet. Die Pflanzen im Heckenverband werden mind. 2-reihig im Versatz im Abstand von 1 m x 1,5 m gepflanzt. Die Gehölzpflanzungen im Westen werden in die flachen Böschungen der Sickermulde, beidseitig der Mulde, integriert. Dadurch ist in Summe eine 4-reihige Heckenpflanzung, jeweils 2-reihig im Versatz, möglich. Die Sohlfläche der Sickermulde wird mit einer artenreichen Wiesenfläche sowie mit einzelnen Baumstellungen versehen. Hierbei wird bei der Auswahl der Baumarten darauf geachtet, dass Arten verwendet werden, die eine geschlossene Wiesenfläche bis zum Stammansatz zulassen. Des Weiteren ist im Westen, auf der Westseite der Fachmärkte, zusätzlich ein zweiter Rettungsweg vorgesehen. Dieser wird, wie auch die Zufahrt zur westlichen Grünfläche, als Schotterrasen ausgebildet und mit einer Ansaat eingegrünt wird.

Im Norden, entlang des Feldweges, der künftig als Fuß- und Fahrradweg genutzt werden soll, ist ebenfalls eine Begrünung mit Gehölzen und Saum- und Staudenfluren vorgesehen.

Im Osten grenzt eine parkartige, innerstädtische Grünfläche mit Baum- und Gehölzflächen junger bis mittlerer Ausprägung an das Planungsgebiet, die in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleibt. Eine zusätzliche gliedernde Eingrünung in diesem Bereich ist nicht notwendig.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße im Süden (früher die Staatsstraße St 2124) besteht im Böschungsbereich hin zum Planungsgebiet eine Baumreihe sowie Gebüsche- und Heckenstreifen auf artenarmen Grünland, die erhalten bleiben und aufgewertet werden.

Der Feldweg sowie die Böschung im Südwesten zur Gemeindeverbindungsstraße, südwestlich der neuen Zufahrt zum Planungsgebiet, wird durch Gehölzpflanzungen sowie durch Saum- und Staudenfluren aufgewertet. Der Feldweg östlich der neuen Zufahrtsrampe zum Fachmarktzentrum bleibt zur Unterhaltung und Pflege der östlich liegenden Gehölzfläche erhalten und wird an die neue Zufahrtsrampe zum Sondergebiet ebenfalls in Form einer Anrampung angeschlossen und in Form eines Schotterrasens hergestellt.

Die Stellplatzflächen des Fachmarktzentrums werden mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt und ebenfalls hochwertig mit Baumpflanzungen eingegrünt. Die notwendige Oberflächenentwässerung der befestigten Flächen erfolgt über die baumbestanden Sickermulden, die mit einer extensiv bewirtschafteten Wiesenflur versehen werden. Bei der Pflanzung von Bäumen im Sohlenbereich der Sickerflächen wird, wie bereits bei der westlichen Eingrünung hingewiesen, darauf geachtet, dass Baumarten zum Einsatz kommen, die eine geschlossene Wiesenfläche bis zum Stammansatz zulassen.

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden überwiegend mit standortgerechten, heimischen Gehölzen aus dem Ursprungsgebiet Alpenvorland mit hohem ökologi-

schem Wert durchgeführt. Im Übrigen sind auch klimaresiliente, standortgerechte Zukunftsbäume für die Stadt möglich, allerdings liegt der Hauptanteil zu pflanzender Gehölze, bei heimischen Gehölzen. Bei den Gehölzen wird vor allem darauf geachtet, dass Arten und Sorten gewählt werden, die mit den zunehmenden Wetterextremen - heiße und trockene Sommer, feuchte jedoch schneefreie Winter – zurechtkommen und für die heimische Fauna eine Bereicherung darstellen hinsichtlich potentieller Nahrungs- und Nistmöglichkeiten, gemäß der Artenlisten in den Festsetzungen.

Des Weiteren werden Baumstandorte geschaffen, die durch Beschattung der Erwärmung entgegenwirken sowie die Verdunstung und Abkühlung im Planungsgebiet fördern.

Wiesenflächen werden als blütenreiche Wiesenflächen mit einem hohen Anteil an blütenreichen Stauden aus der Herkunftsregion „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ entwickelt, als Lebensraum und Nahrungshabitat für zahlreiche Tiere. Zudem wirken diese Wiesenflächen positiv auf Wasserabfluss und das lokale Klima im Planungsgebiet.

Für die Gebäude sind begrünte Dächer und Fassaden zugelassen mit dem Ziel, dass die Wärmeentwicklung und -speicherung bei den Gebäuden verringert und gleichzeitig ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten wird. Durch den verzögerten Wasserabfluss können Hochwasserspitzen vermieden werden und eine Verdunstung des Regenwassers erfolgen, was wiederum positiv auf das Klima wirkt und eine Abkühlung der Umgebung generiert.

Damit werden artenreiche Biodiversitätsflächen und Lebensraumstrukturen sowie ein Biotopverbund für Tiere und Pflanzen im Planungsgebiet und den angrenzenden Strukturen geschaffen. Sowohl für die Menschen wie auch für die Fauna wird eine ansprechende Eingrünung sowie Einbindung in die vorhandenen, landschaftlichen und städtischen Strukturen gebildet.

Auf eine vollständige Aufzählung der grünordnerischen Festsetzungen wird jedoch an dieser Stelle verzichtet, da sämtliche planliche und textliche Festsetzungen sowie Hinweise in der planlichen Darstellung zum Bebauungsplan mit Grünordnung enthalten und selbsterklärend sind.

7. Eingriff und Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG

7.1 Darstellung der Eingriffe

In Kap. 2.2 wird der gesamte Umfang des Vorhabens beschrieben, sodass auf eine weitere Darstellung an dieser Stelle verzichtet wird.

Entsprechend des bereits dargestellten Vorhabens wird das intensiv ackerbaulich genutzte Areal städtebaulich in ein Sondergebiet mit Fachmarktzentrum überführt.

Insgesamt werden knapp über 80 % des Geltungsbereiches mit Gebäuden und Freiflächen des Fachmarktzentrums überplant. Ca. 20 % der Flächen werden mit Grünflächen versehen.

7.2 Darstellung der Ausgleichserfordernisse

Tab. 3: Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ mit Ausgleichserfordernis

Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"			
Flurnummern 2463, 2468 sowie Teilflächen der Flurnummern 2464/1, 2466, 2468/1, 2469/1, 2470; alle Flurnummern der Gemarkung Plattling und Gemeinde Plattling			
Eingriffsschwere: Typ A, hoher Versiegelungsgrad	Faktor	Flächengröße in m²	Ausgleichs- erfordernis in m²
Kategorie I (V32, V51) unterer Wert	0,3	338	101
Kategorie I (A11) oberer Wert	0,6	27.807	16.684
Kategorie II (B112, B13) oberer Wert	1,0	231	231
Kategorie II (G211, G215) unterer Wert	0,8	341	273
Wegeflächen aus Asphalt in Gewerbegebiet (X2) werden überbaut, stellt keinen Eingriff dar	-	304	-
Gesamtgröße		29.021	17.289

Bei der Ermittlung der Kompensationsfaktoren wurde die Eingriffsfläche hinsichtlich der Schutzgüter "Arten und Lebensräume", "Boden", "Wasser", "Klima und Luft" und "Landschaftsbild" nach den Grundlagen der "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" überprüft und gewichtet. Dabei wurden folgende Gewichtungskriterien bei den Schutzgütern aufgestellt:

- "Arten- und Lebensräume": Der Großteil des Eingriffsbereiches, mit einer Fläche von ca. 2,9 ha, wurde intensiv ackerbaulich genutzt. Demnach ist das Schutzgut der Kategorie I oberer Wert zuzuordnen. Im nordöstlichen Randbereich des Vorhabensbereiches sind auf Kleinstflächen Gehölze betroffen, die der Kategorie II oberer Wert zuzuordnen sind. Des Weiteren befinden sich im nordöstlichen Randbereich mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, was ebenfalls der Kategorie II, jedoch im unteren Bereich, einzuordnen ist. Die geschotterten Verkehrsflächen sowie Verkehrsgrün sind der Kategorie I unterer Wert zuzuschreiben.
- "Boden": Bei den großflächig intensiv genutzten Ackerflächen handelt es sich aufgrund der langjährigen Nutzung als Acker, um gestörte Böden. Seltene oder naturnahe Böden stehen nicht an, sodass das Schutzgut "Boden" der Kategorie I unterer bis mittlerer Wert einzuordnen ist.
- "Wasser": Oberflächenwasser ist nicht anzutreffen. Grundwasser befindet sich in

Tiefen zwischen 1,5 und 1,9 m unter der Geländeoberfläche (GOK) mit einer Ausnahme, wo das Grundwasser nur 0,8 m unterhalb der GOK liegt. Das Schutzgut "Wasser" ist der Kategorie I unterer bis mittlerer Wert einzuordnen.

- "Klima und Luft": Die Eingriffsfläche liegt auf sog. Kaltluftentstehungsflächen, die großteils überbaut werden. Frischluftentstehungsgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Dadurch entspricht das Schutzgut „Klima und Luft“ der Kategorie I unterer bis mittlerer Wert.
- "Landschaftsbild": Die Eingriffsfläche befindet sich überwiegend in einer ausgeräumten Feldflur. Gliedernde und raumwirksame Trenngrünbereiche zur Wohnbebauung im Westen fehlen. Dagegen befindet sich im Osten, unmittelbar angrenzend zum Planungsbereich, eine parkartige, innerstädtische Grünfläche mit großflächigen Gehölzflächen, die das Planungsgebiet nach Osten hin flächig gliedert, eingrünt und erhalten bleibt. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße im Süden (früher die Staatsstraße St 2124) befindet sich artenarmes Grünland, welches durch die Planung aufgewertet wird. Eingriffe durch Versiegelung finden hier nicht statt. Damit ist das Landschaftsbild im Geltungsbereich der Kategorie I unterer Wert zuzuschreiben.

7.3 Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf der Eingriffsfläche sind Maßnahmen geplant, "...die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen..."¹ und mindernd auf den Kompensationsfaktor wirken. Dazu sind folgende Vermeidungsmaßnahmen für die jeweiligen Schutzgüter auf der Eingriffsfläche vorgesehen:

- **Schutzgut "Arten und Lebensräume"**
 - Vermeidung der Isolation der östlich gelegenen Grün- und Gehölzinsel durch Herstellung und Vernetzung der geplanten randlich gliedernden Grünflächen im Planungsgebiet.
 - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile (durchgängige Mauern als Zäune).
- **Schutzgut Wasser**
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze.
 - Rückhaltung des Niederschlagswassers der Erschließungsflächen in naturnah mit extensivem Grünland gestalteten Versickerungsflächen (Magere Wiese).
- **Schutzgut Boden**
 - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (verdichtete und konzentrierte Bauweise).
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (durchlässige Beläge bei Stellplatzflächen).
- **Schutzgut Klima**

Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen z. B. Kaltluftentstehungsgebiete im Bereich der Grünflächen.

1. BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", München, Januar 2003

- Schutzgut Landschaftsbild

Ergänzung bzw. Vernetzung der nördlich des Planungsgebiets liegenden, gehölzbestandenen Versickerungsfläche mit den geplanten ortsrandgliedernden Grünflächen im Planungsgebiet.

- Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung (als Option in den Festsetzungen zum B-Plan)
- Dachbegrünung oder Photovoltaikanlagen auf mind. 50 % der Dachflächen
- Baumüberstellung und Eingrünung von Stellplätzen
- naturnahe Gestaltung der Grünflächen

Unter Hinzuziehung der einzelnen Schutzgüter und der Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen werden **Kompensationsfaktoren** von **0,3, 0,6, 0,8** und **1,0** abgeleitet (vgl. Tabelle 3). Diese Kompensationsfaktoren werden mit der Eingriffsfläche multipliziert, sodass ein **Ausgleichsflächenbedarf** von **1,73 ha** entsteht.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Gemeindegebiets der Stadt Plattling auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks mit der Flurnummer 780, Gemarkung Ittling, im Gemeindegebiet der kreisfreien Stadt Straubing, die sich im privaten Eigentum befindet. Sowohl Eingriffsflächen wie auch Ausgleichsflächen befinden sich im selben Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten in einem wassersensiblen Bereich.

Bei der Herstellung des südlichen Teilbereiches der Ausgleichsfläche werden ca. 3.800 m² (entspricht einem Volumen von ca. 1.370 m³) zur Herstellung von Feuchtestandorten abgegraben bei Abgrabungstiefen zwischen 0,4 m und 0,5 m. Diese ca. 1.370 m³ Erde werden abgefahren. Die Böschungen der Feuchtestandorte bzw. Mulden werden flach ausgeformt mit einer Böschungsneigung von ca. 1:20. Damit wird die Retentionsraumbilanz auf der Ausgleichsfläche deutlich verbessert.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche des Flurstücks 780 entstehen Weich- und Hartholzauwälder, artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen, artenreiches Extensivgrünland sowie Auengebüsche (vgl. nachfolgende Tabelle 4).

Darüber hinaus wurden mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Straubing die Anrechnungsfaktoren wie folgt abgestimmt (vgl. auch Plan im Anhang „Ausgleichsfläche bei Ittling, Flurstück -Nr. 780, Gemarkung Ittling, Bestandsplan mit Gestaltungs- und Pflegekonzept“):

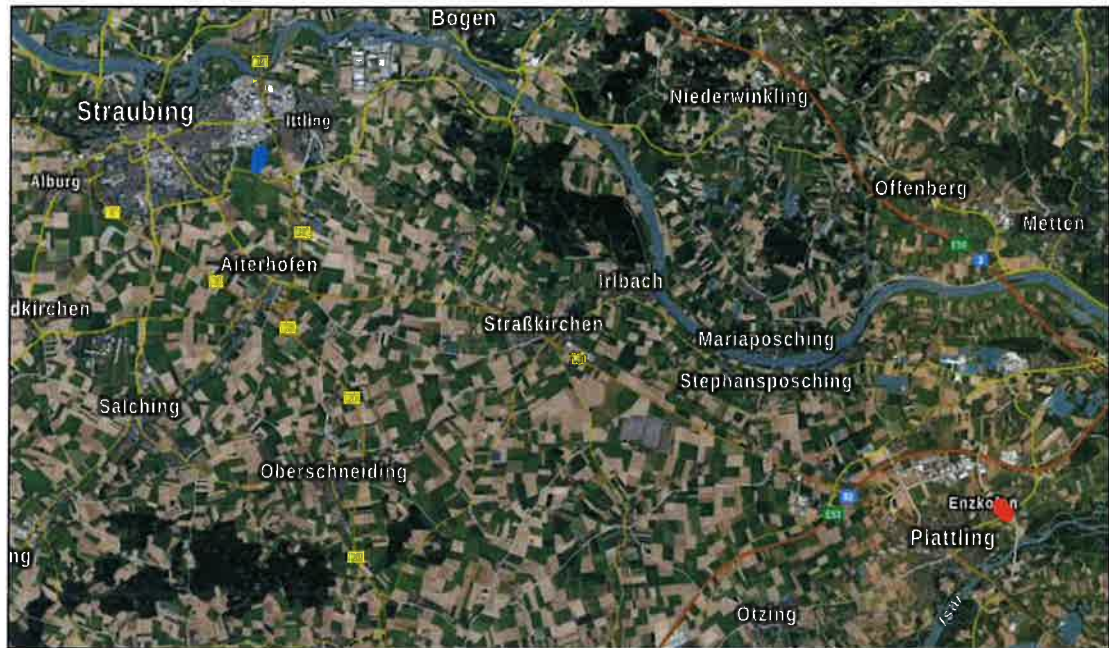
- flächige Gehölzpflanzungen (Auengebüsch, Weich- und Hartholzauwälder): Faktor 2,0
- flächige Gehölzpflanzungen im Bereich von Geländemodellierungen (Abgrabungen): Faktor 2,5
- Ansaaten: Faktor 1,0
- Ansaaten im Bereich von Geländemodellierungen (Abgrabungen): Faktor 1,5

Tab. 4: Übersicht zur Ausgleichsfläche mit Erläuterung zur Herstellung, Entwicklung und Pflege

Ausgleichsfläche gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	
Lage	- Südliche Teilfläche des Flurstücks 780, Gmkg. Ittling, Gmd. Straubing - Die Fläche liegt nördlich von Gut Eglsee, südwestlich vom Stadtteil Ittling der kreisfreien Stadt Straubing

Angrenzende Ausgleichs- bzw. Ökoflächen	Die Ausgleichsfläche liegt zwischen bereits bestehenden Ausgleichs- bzw. Ökoflächen (mit folgenden Ökoflächen-Nummern: 200454, 200724, 200725, 200727, 200766, 200767, 200769, 200775, 200772, 200750, 200778, 200781, 200782, 200783)
Flächengröße	42.600 m ²
Anrechenbare Kompensationsfläche für die gesamte Ausgleichsfläche	74.085 m ²
Ausgleichserfordernis für Eingriff FMZ Scheiblerstraße	17.342 m ² (entspricht der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 780 mit einer Flächengröße von 7.718 m ²)
Herstellungs- und Entwicklungsziele	- Auengebüsch (Biotoptyp: B114) - Weich- und Hartholzauwälder (Biotoptyp: L522/ L533) - Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (Biotoptyp: G222) - artenreiches Extensivgrünland (Biotoptyp: G214)
Erläuterung zur Herstellung, Pflege und Entwicklung	- Auf der Fläche soll insgesamt ein Mosaik an unterschiedlichen Feuchtestandorten entstehen. Deshalb sollen in Teilbereichen Abgrabungen für feuchte bis nasse Standorte und an anderer Stelle trockenere Standorte hergestellt werden mit entsprechenden, standortgerechten Vegetationsbeständen. Bei den Abgrabungen ist vor Ort entsprechend den vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnissen zu entsprechen. Die Abgrabungen werden mit flachen Böschungen im Verhältnis von ca. 1:20 hergestellt. - Die Anlage der Wiesenflächen soll mittels Mahdgutübertragung aus artenreichen Flachlandmähwiesen, Nasswiesen oder Streuwiesen erfolgen. Alternative zur Mahdgutübertragung ist die Ansaat der Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Für die Etablierung der vorgesehenen Vegetation sowie zur Unterdrückung von Neophyten ist aufgrund des nährstoffreichen Untergrunds in den ersten Jahren möglicherweise eine mehrmalige Mahd pro Jahr notwendig. Im Bereich der Wiesen - nach erfolgter Etablierung der typischen Vegetation - werden wechselnde Rotationsbrachestreifen auf ca. einem Fünftel der Flächen eingerichtet als Rückzugsbereich. - Die Mahdzeitpunkte erfolgen ab Mitte Mai/ Anfang Juni und/ oder Mitte / Ende September unter Abtransport des Mahdguts. - Gänzlicher Verzicht auf Düngung. - Bei der Herstellung der Weich- und Hartholzauwälder sind Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind in den ersten 3 Jahren jährlich zu kontrollieren, damit die jungen Gehölze nicht von Begleitvegetation überwuchert werden. Entsprechend sind die jungen Gehölze bei Bedarf freizuschneiden. Nach 10 bis 15 Jahren ist zur Förderung des Entwicklungszieles ein selektives Auslichten durchzuführen. Die Gehölzpflege, Gehölzfällung und Gehölzrückschnitt erfolgt zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

Abb. 7: Übersichtskarte zu B-Plan-Eingriffsfläche (roter Bereich) und Ausgleichsfläche (blauer Bereich) [Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01. September 2021]



B) Umweltbericht

1. Einführung

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts, der in die Struktur dieses Erläuterungsberichts eingegliedert wurde. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus dem Anhang zum BauGB gefolgt.

Der Umweltbericht ermittelt und behandelt die wesentlichen Umweltbelange, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

Bestandsorientierte Aussagen wurden vor Ort in Form von Bestandserhebungen und Gutachten erhoben bzw. den übergeordneten Planungen, den Fachplanungen sowie den Planungshilfen entnommen.

Die Grundlagen des Umweltberichtes wurden bereits in den vorhergehenden Kapiteln aufgezählt, sodass an dieser Stelle hierauf verzichtet wird (vgl. Kap. 4. "Bei der Planerstellung berücksichtigte Grundlagen").

2. Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs

2.1 Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion

2.1.1 Aktueller Umweltzustand

Wie bereits in der Begründung Teil A) Kapitel 2.1 beschrieben, ist das Planungsgebiet größtenteils durch eine ausgeräumte, strukturarme und intensiv genutzte Ackerflur geprägt.

Im Osten grenzt eine parkartige, innerstädtische Grünfläche mit großflächigen Gehölzflächen an das Planungsgebiet, die in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleibt.

Westlich grenzt Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, der Stadtteil Enzkofen, an das Planungsgebiet.

Im Norden verläuft ein geschotteter Feld- bzw. Wirtschaftsweg, der vom Zufahrtsbereich des Fahrradgeschäfts Würdinger an der Scheiblerstraße beginnt und in die Ferstlstraße der Enzkofener Siedlung mündet. Dieser Feld- und Wirtschaftsweg wird von der Bevölkerung zur Feierabenderholung genutzt, u.a. zum Ausführen von Hunden.

Im Süden grenzt die Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124) mit ihren baum- und gebüschbestandenen Böschungsbereichen sowie einem parallel zur Gemeindeverbindungsstraße verlaufenden Feldweg an das Planungsgebiet. Der Feldweg wird hauptsächlich zum Unterhalt der östlich gelegenen Grün- und Gehölzflächen genutzt.

Durch die angrenzenden, vielbefahrenen Straßen, der Scheiblerstraße sowie der Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124), ist das Planungsgebiet immissionsbedingt durch den Pkw- und Lkw-Verkehr vorbelastet.

Auch durch die Geschäftstätigkeit des südöstlich der Gemeindeverbindungsstraße liegenden Gewerbegebiets „Am Mühlfeld“ sowie durch den östlich der Scheiblerstraße liegenden Globus-Einkaufsmarkt sowie durch das unmittelbar nördlich angrenzende Fahrradgeschäft Würdinger besteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit erhöhte Verkehrsimmissionen für das Planungsgebiet.

2.1.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.1.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Planungsgebiet und seine Umgebung nicht zu erwarten.

Im Zuge schalltechnischer Untersuchungen wurde der Nachweis der Verträglichkeit der zukünftigen Nutzung als Sondergebiet (SO) Fachmarktzentrum geführt (vgl. Schalltechnischen Bericht, Nr. 221043/ 12 vom 23.01.2025).

Dies ist wie folgt zu begründen:

- Unter Berücksichtigung des Betriebes des Fachmarktzentrums und der angesetzten Geräuschvorbelastung ergeben an der angrenzenden maßgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung Beurteilungspegel in Höhe von maximal 48 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden tags um mindestens 7 dB(A) und nachts um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) ist gemäß den Regelungen der TA Lärm eine Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung nicht erforderlich. Wird dennoch die mögliche gewerbliche Geräuschvorbelastung berücksichtigt, so zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete um mindestens 5 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts unterschritten werden. An den Immissionsorten IP 4 bis IP 7 werden sogar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WR-Gebiete (50 / 35 dB(A) tags / nachts) eingehalten. Gemäß der TA Lärm dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu gebietsabhängig notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand kann ausgeschlossen werden, dass unter Berücksichtigung des planinduzierten Verkehrs des geplanten Fachmarktzentrums an der westlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung gleichzeitig eine Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung an der Wohnbebauung um mindestens 3 dB(A) und eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auftritt. Daher ist eine Abwägung möglicher organisatorischer Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräuschbelastung im Sinne der TA Lärm nicht erforderlich. Die schalltechnische Situation in Bezug auf den planinduzierten Verkehr ist somit als unkritisch einzustufen. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind die in den Festsetzungen genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Während der Bauphase zur Errichtung der Gebäude, der Erschließungsflächen, der Versorgungsleitungen sowie der Außenanlagen kann es baubedingt zu temporären akustischen und visuellen Beeinträchtigungen sowie zur Staubentwicklung für die benachbarte Wohnbebauung und die Physiotherapiepraxis im Westen sowie für das nördlich liegende Fahrradgeschäft Würdinger kommen. Allerdings sind diese Beeinträchtigungen nur von beschränkter Dauer. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebe-

nen Richt-, Grenz- und Orientierungswerte während der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Zu allen Seiten erhält das Planungsgebiet gliedernde und strukturierende Grünflächen. Besonders zur Wohnbebauung nach Westen wird das Planungsgebiet raumwirksam eingegrünt. Im Osten grenzt bereits eine große, raumwirksame parkartige, innerstädtische Grünfläche mit flächigem Gehölzbestand an das Planungsgebiet, die in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleibt. Eine zusätzliche gliedernde Eingrünung in diesem Bereich ist deshalb nicht notwendig. Die Baum- und gehölzbestandenen Böschungsflächen zur Gemeindeverbindungsstraße bleiben erhalten und werden mit Baum- und Gehölzpflanzungen sowie mit blütenreichen Wiesen ergänzt und aufgewertet. Die Grünflächen werden mit strukturreichen Heckenpflanzungen in Kombination mit Baumgruppen, Baumreihen sowie mit blütenreichen Wiesen und Saumstrukturen hergestellt.
Die Stellplatzflächen des Fachmarktzentrums werden ebenfalls hochwertig mit Baumpflanzungen überstellt.
- Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz [vgl. Kap. C) Nr. 14 des Bebauungsplanes] dienen zur Vermeidung und Verminderung von möglichen Immissionen und bilden die Grundlage für gesunde Arbeits-, Lebens- und Wohnverhältnisse in der Umgebung zum Planungsgebiet.
- Die Bauzeiten für Erschließungsflächen, Versorgungsleitungen, Gebäude und Außenanlagen sind auf untertags zu beschränken, sodass die Nachtruhe gewährleistet wird. Ebenso sind die Bauzeiten auf die Tage von Montag bis Samstag zu beschränken. Baumaßnahmen dürfen nicht an Sonn- und Feiertagen ausgeführt werden. Gemäß der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen Baumaßnahmen auch am Samstag durchgeführt werden.
- Es sind in der Nähe zu den Siedlungsbereichen Maßnahmen zu ergreifen, die die stofflichen und nicht stofflichen Schadstoffemissionen (Stäube, Schadstoffe, Schall, Licht, Gerüche, Erschütterungen etc.) reduzieren. So sind zur Verringerung der Lärmauswirkungen im Siedlungsbereich schallemissionsarme Geräte bzw. schallgedämmte Geräte einzusetzen.
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Richt-, Grenz- und Orientierungswerte sind während der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. So sind besonders die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) und die Vorgaben der Baumaschinenlärm-Verordnung (32. BImSchV) einzuhalten.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Aktueller Umweltzustand

Im Rahmen der Biotop-/Nutzungstypen-Kartierung, der ASK-Auswertung, der Lebensraumpotentialanalyse sowie der Kartierungen durch das Büro Dr. Schober GmbH wurde der Vorhabensbereich und der unmittelbare Nahbereich mehrmals untersucht. Die Untersuchungen erfolgten im Jahr 2021 jeweils am 24.03., 25.04., 27.05., 08.06., 23.06., 01.07., 31.07., 25.08. sowie am 12.09.2021. Dabei wurde der Untersuchungsraum insbesondere auf Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien untersucht.

Dabei konnten im Vorhabensbereich weder streng geschützte, gefährdete Tier- und Pflanzenarten, Brutvorkommen von Bodenbrütern einschließlich der Feldlerche noch gesetzlich geschützte Biotope festgestellt werden.

Das Planungsgebiet besteht aus einer ausgeräumten, strukturarmen und intensiv genutzten Ackerfläche, die seit diesem Jahr nicht mehr bestellt wird und derzeit allenfalls als Nahrungshabitat insbesondere durch die diesjährigen Jungvögel aus der näheren Umgebung genutzt wird.

Im Vorhabensbereich selbst befindet sich nur im äußersten Nordosten kleinflächig eine stark verbuschte Grünlandbrache sowie junge mesophile Gebüsche.

Insgesamt können für das Planungsgebiet störungsempfindliche Tierarten mit höheren Ansprüchen, insbesondere für die Feldlerche sowie für andere bodenbrütende Vogelarten, aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Kulissenwirkung durch die angrenzenden, vertikalen Strukturen bestehend aus Gehölzen und Gebäuden. Dabei wurde eine Stördistanz der vertikalen Strukturen von 120 m angesetzt.
- Vertikalkulissen und Ansitzwarten für Beutegreifer durch die umliegenden Gebäude und Gehölzstrukturen.
- Nutzung des Feldweges nördlich des Planungsgebiets von der umliegenden Bevölkerung für die Freizeit- und Feierabenderholung (u.a. Spaziergänger, Ausführen der Hunde).
- Stör- und Lärmkulissen durch die Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124), durch die Scheiblerstraße sowie durch die Fußgänger und Radfahrer entlang des nördlich gelegenen Feld- und Wirtschaftsweges.

Im Bereich der Gehölzfläche, die östlich an den Vorhabensbereich angrenzt sowie im Bereich der gehölzbestandenen Böschungsflächen, entlang der Gemeindeverbindungsstraße, befinden sich Gebüsche und höhere Gehölze mit Brutmöglichkeiten für freibrütende Vogelarten. Dort wurden Brutplätze der artenschutzrechtlich relevanten Goldammer und Dorngrasmücke festgestellt. Allerdings liegen diese Gehölzflächen außerhalb des vom Vorhaben betroffenen Bereiches und bleiben bestehen.

Darüber hinaus ist im Bereich der westlich angrenzenden Wohnbebauung, ebenfalls außerhalb des künftigen Eingriffsbereichs, Potential für typische gebäudebrütende Vogelarten vorhanden. Keine der im Bereich der bebauten Fläche potentiell vorkommenden Vogelarten gilt dabei als intolerant gegenüber möglicherweise auftretenden Störwirkungen aus dem Eingriffsbereich heraus.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Vorhabensbereichs keine potentiellen Fledermausquartiere.

Im Untersuchungsgebiet verfügen insbesondere die Böschungsbereich im Bereich der östlich liegenden Gehölzfläche über eine grundsätzliche Eignung für Zauneidechsen. Die Böschungsbereiche zur Gemeindeverbindungsstraße im Süden sowie die nördlich liegenden Böschungsbereiche im Untersuchungsgebiet zur Scheiblerstraße bieten jedoch aufgrund fehlender von der Zauneidechse nutzbaren Habitatstrukturen sowie durch die intensive Grünflächenpflege in diesen Bereichen über keine Eignung für Zauneidechsen. Eine sporadische Anwesenheit einzelner Tiere bei Wanderungsbewegungen ist grundsätzlich möglich. Jedoch wurden bei gezielter Suche nach im Untersuchungsgebiet vorkommenden Zauneidechsen keine Nachweise der Art erbracht. Somit ist ein Vorkommen der Art auszuschließen.

2.2.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.2.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Mauern als Einfriedungen sowie sichtbare Zaunsockel sind nicht zulässig. Zaunsockel sind bodengleich herzustellen. Der Zaun hat mindestens 15 cm Abstand zum Boden zu halten, damit die Wanderung von Amphibien und Kleintieren gewährleistet ist.
- Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes sind freizuhalten. Angrenzende Gehölzflächen im Osten und Süden sind durch Reduzierung des Arbeitsstreifens und durch Errichtung von Schutzeinrichtungen mittels Bauzauns vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.
- In der Regel Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten zur Vermeidung von Störungen nachtaktiver Tierarten.
- Auf den Grünflächen ist eine intensive Eingrünung und Durchgrünung umzusetzen. Dabei werden überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze aus der Herkunftsregion "Alpenvorland" eingesetzt. Für das Landschaftsbild negative Arten, wie Thuja spec., Fichten, Tannen, Zypressen, Hängeformen sowie alle züchterischen Auslesen mit blauer Blattfarbe sind nicht zulässig [vgl. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Kap. C) Nr. 15.3 ff, 15.4 ff, 15.5 ff, 15.6 ff].
- Die herzustellende Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gemäß den genannten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend nachzupflanzen.
- Die Ansaaten der Wiesenflächen, Saumstrukturen und Staudenfluren sind standortgerecht mit Saatgut aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten" durchzuführen.
- Die Wiesen sind als Extensivwiesen zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Das Mähgut ist von allen Flächen unverzüglich zu entfernen.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Aktueller Umweltzustand

Die Böden im Planungsgebiet sind gemäß der Geologischen Karte Bayern hochwürmzeitlichem Schmelzwasserschotter zuzuordnen. Dabei handelt es sich um sandigen, steinigen und zum Teil schwach schluffigen Kies.

Nach geotechnischer Erkundung des Planungsgebietes durch das Unternehmen IFB-Eigenschenk vom 20. Mai 2021, erschließt sich der Untergrund im Planungsgebiet wie folgt:

- Der Oberboden hat eine Stärke zwischen 0,2 bis 0,7 m in Form von tonigen, teilweise schwach kiesigen bis kiesigen und schwach sandigen Schluffs mit Wurzel- und Grasresten.
- Unterhalb des Oberbodens, bis zu einer Tiefe von 1,6 m unterhalb der Geländeoberkante, befindet sich eine bindige Deckschicht mit aus einem tonigen, sandigen und schwach kiesigen Schluff sowie aus einem schluffigen, sandigen und schwach kiesigen Ton.
- Unterhalb der bindigen Deckschicht befinden sich Schmelzwasserschotter in Form von sandigen bis stark sandigen und schwach schluffigen/tonigen bis schluffigen/tonigen Kiesen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden im Planungsgebiet in seinem natürlichen Aufbau überwiegend gestört.

Seltene, nährstoffarme Bodentypen liegen nicht vor.

Im Planungsgebiet sowie in unmittelbarer Nähe sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Kampfmittelrückstände bekannt.

2.3.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.3.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Infolge der Herstellung des Fachmarktzentrums und den dafür vorgesehenen Gebäude-, Erschließungs-, Stellplatz- und sonstigen Flächen kommt es zum Verlust der Lebensraum-, Filter-, Puffer und Transformationsfunktion des Bodens.

Darüber hinaus wird eine Erhöhung von Schadstoffeinträgen durch den zusätzlichen Verkehr im Planungsgebiet erwartet.

In Anbetracht dessen und unter Berücksichtigung von weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegen die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden eher in einer mittleren Beeinträchtigungsintensität.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten, u. a. Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers und Verringerung der Grundwasserneubildung, entgegen zu wirken, setzt der Bebauungsplan folgende geeignete Maßnahmen fest:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Großzügige Bepflanzung als Ein- und Durchgrünung sowie Bepflanzung zwischen den Stellplätzen insbesondere mit hochwüchsigen Bäumen zur Förderung der Verdunstung.
- Rückhaltung des überschüssigen Niederschlagswasser durch geeignete Versickerungseinrichtungen (z. B. Sickermulden, Sickerschächte mit vorgeschalteter Vorreinigungsstufe (Filtersack oder über belebte Bodenzone) oder über weitere geeignete Maßnahmen.
- Der anstehende Oberboden ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen ist gemäß RAS-LP2 zu berücksichtigen.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht

in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie z. B. Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern sowie innerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Aktueller Umweltzustand

Oberflächengewässer

Im Vorhabensbereich sind keine Still- oder Fließgewässer vorhanden.

Grundwasser

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Nach geotechnischer Erkundung des Planungsgebietes durch das Unternehmen IFB-Eigenschenk vom 20. Mai 2021 erschließt sich das Grundwasser im Planungsgebiet wie folgt:

- Maßgebend für das Gefälle der Grundwasseroberfläche ist die Vorflut. Im vorliegenden Fall ist dies der nahegelegene Plattlinger Mühlbach, bzw. die Isar.
- Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Die Schwankungsbreite wird von der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet und damit auch von der jahreszeitlichen Niederschlagsverteilung und der Verdunstung beeinflusst.
- Nach der hydrogeologischen Karte von Bayern 1:100.000 stellen die quartären Ablagerungen des Donau- und Isartales in Form von sandigen Kiesen mit einer Mächtigkeit bis zu ca. 15 m einen Porengrundwasserleiter mit überwiegend mäßigen bis hohen Durchlässigkeiten dar.
- Die Grundwassergleichen des quartären Grundwasserleiters liegen bei 315 bis 316 m ü. NHN (Mittelwasser).

2.4.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.4.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Dach- und Oberflächenwasser sind vor Ort auf dem eigenen Grundstück über geeignete Versickerungseinrichtungen (Rigolen, Sickerschächte mit vorgeschalteter Vorreinigungsstufe z.B. Filtersack oder über belebte Bodenzone etc.) zu versickern. Wird bei Versickerungsanlagen (z. B. über Sickerschächte) die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung des

Niederschlagswassers nicht erlaubnisfrei, sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die private Versickerungsanlage ist in der Regel auf 20 Jahre befristet und muss nach Ablauf durch den Grundstückseigentümer neu beantragt werden. Die Kosten hierfür sind vom Bauwerber zu tragen.

- Allgemein muss das Niederschlagswasser entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeführt wird.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink sind bei der beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt.
- Wasser darf nicht durch verunreinigten Untergrund versickert werden.
- Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen, gemäß den anerkannten Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 sowie des Merkblattes "ATV-DVWK-M 153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" und den Vorgaben des Arbeitsblattes A138 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser".
- Bei der Rückhaltung des Niederschlagswassers ist eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

2.5.1 Aktueller Umweltzustand

Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt an der östlichen Stadtzufahrt von Plattling.

Der Vorhabensbereich selbst ist durch eine ausgeräumte, strukturarme und intensiv genutzte Ackerflur geprägt.

Zwischen dem Stadtteil Enzkofen und dem Globus-Markt besteht eine städtebauliche Lücke.

Eine gliedernde raumwirksame Eingrünung, hin zur westlichen bestehenden Wohnbebauung, fehlt. Dagegen besteht mit der parkartigen, innerstädtischen Grün- und Gehölzfläche östlich des geplanten Fachmarktzentrums eine raumwirksame und städtebaulich gliedernde Grünstruktur, die erhalten bleibt.

2.5.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.5.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Überplanung der vorhandenen Strukturen im Planungsgebiet sind für das Stadt- und Landschaftsbild unter Anwendung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffes, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu konstatieren.

2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Umplanung des Planungsbereiches erfolgt sowohl eine städtebauliche als auch landschaftliche Verbesserung gegenüber der Ist-Situation [vgl. Begründung Teil A), Kap. 2.1, Kap. 5 ff, Kap. 6]. Die Planung entspricht genau den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Plattling (Stand Mai 2006). Folgende Maßnahmen sind für die Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffes vorgesehen:

- Allgemein ist das Planungsgebiet großzügig einzugrünen. Die Grünflächen sind mit landschaftsarchitektonischen Gestaltungselementen aus lockeren Heckenelementen, Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen zu gestalten. Die Saumstreifen, Staudenfluren und Wiesenflächen sollen als extensive Wiesen mit einem "naturnahen Charakter" hergestellt werden.
- Einfriedungen sind innerhalb der Eingrünungsmaßnahmen herzustellen.
- Bei der Auswahl von Gehölzen [vgl. Bebauungsplan C) Textliche Festsetzungen 15.4 ff] ist darauf zu achten, dass überwiegend heimische, standortgerechte Gehölze mit einem hohen ökologischen Wert aus der Herkunftsregion "Alpenvorland" verwendet werden.
- Für das Landschaftsbild negative Arten, wie Thuja spec., Fichten, Tannen, Zypressen, Hängeformen sowie alle züchterischen Auslesen mit blauer Blattfarbe und weiteren Laubfärbungen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Aktueller Umweltzustand

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Plattling auf unversiegelten Ackerflächen, auf denen Kaltluft entsteht mit entsprechender klimaausgleichender Wirkung für die Umgebung. Für die Frischluftproduktion wichtige Gehölzflächen sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Unmittelbar im Osten angrenzend, befindet sich eine überwiegend gehölzbestandene, parkartige Grünfläche. Diese Gehölzfläche hat eine klimatische Funktion als Frisch- und Kaltluftproduzent. Doch für die übergeordnete Kalt- und Frischluftversorgung der Stadt spielt dieser Gehölzbestand eine untergeordnete Rolle. Wichtige Kalt- und Frischluftschneisen für die Versorgung des westlich angrenzenden Wohngebietes sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Schadstoffimmissionen sind im Planungsbereich durch den Verkehr, insbesondere durch die Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124) sowie durch die Scheiblerstraße gegeben.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass auf der Vorhabenfläche bisher intensiv Ackerbau betrieben wurde. Die landwirtschaftliche Nutzung hatte unmittelbare Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung. Es kam zu Immissionen durch die Bestellung der Felder, durch die Ernte, durch Düngung sowie durch die Ausbringung von Pflanzenschutz- und Unkrautvernichtungsmitteln. Neben diesen Beeinträchtigungen durch gesundheitsgefährdende Stoffe waren auch Beeinträchtigungen durch Feinstaub wirksam.

Immissionen durch den östlich liegenden Globusmarkt oder das südlich gelegene Gewerbegebiet sind eher unwahrscheinlich, zumal die emissionsunterliegenden Gewerbebetriebe hohe Umweltauflagen haben. Filteranlagen dürften hier vorgeschrieben

sein.

Durch die Feuerverzinkerei Wiegel, die südlich des Planungsgebietes liegt, hatten die Anwohner in der Vergangenheit oft über Geruchsbelästigungen geklagt. Allerdings verlegt die Feuerverzinkerei Wiegel ihren Betrieb in den Industriepark „Plattling Nord“. Mit dem Bau des neuen Betriebes wurde zwischenzeitlich begonnen (vgl. Textteil A) Kap. 3.4.5), sodass diese Form der Beeinträchtigung in naher Zukunft abgestellt werden kann.

2.6.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.6.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Auswirkungen der Treibhausgasemissionen durch die Änderung des Verkehrsgeschehens im Vorhabensbereich:

Gemäß der Verkehrsuntersuchung (INGEVOST, Stand 19.11.2024) wird ein Neuverkehr von max. bis zu 1.500 KFZ pro Tag generiert. Hierbei gilt zu erwähnen, dass ein mehr oder minder großer Anteil des Verkehrs, der durch das Fachmarktzentrum voraussichtlich entstehen wird, schon gegenwärtig auf dem bestehenden Straßennetz wirksam ist.

Eine signifikant erhöhte Belastung des Planungsgebietes und des westlich angrenzenden Wohngebietes mit erhöhten Emissionen (u.a. CO₂, Feinstaub) ist deshalb nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind im zentralen Parkplatzbereich des Fachmarktzentrums Ladesäulen für Elektroautos vorgesehen. Damit wird auf die steigende Anzahl an Elektroautos reagiert, die im reinen Fahrbetrieb keine Kohlenstoffdioxid-Emission aufweisen.

Insgesamt ist nicht eindeutig quantifizierbar, ob und inwieweit sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Fachmarktzentrums negativ auf das Klima und die Luft im Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung auswirken wird, zumal die klimafreundlichen Technologien sich immer weiterentwickeln und der Anteil an Elektroautos anwächst. Daraus eine eindeutige Prognose für die künftigen Verkehrsemissionen zu erstellen, welche Konsequenzen sich ergeben oder ob sich überhaupt erhebliche klimaschädliche Wirkungen ergeben, ist in diesem Kontext nicht darstellbar.

Auswirkungen der Treibhausgasemissionen durch die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der Bauwerke im Vorhabensbereich:

Allgemein verursachen die Errichtung, der Betrieb sowie die Unterhaltung der Fachmärkte, wie auch die angebotenen Produkte in den Fachmärkten (was auch dem Betrieb des Fachmarktes zugeordnet werden kann), Treibhausgasemissionen.

Um die Treibhausgasemissionen möglichst gering zu halten, werden die Gebäude des Fachmarktzentrums in einem energiesparenden Baustandard errichtet.

Zudem werden Photovoltaikanlagen, sowohl für die Eigenstromversorgung wie auch für die Einspeisung in das öffentliche Stromnetz, auf den Dachflächen des Fachmarktzentrums installiert, was durch die Festsetzungen im Bebauungsplan möglich ist.

Trotz der energiesparenden Maßnahmen wird bei der Errichtung und Unterhaltung der Bauwerke des Fachmarktzentrums bei der Verwendung von Beton, Stahl, Glas, chemischen Produkten und vielen weiteren Baustoffen CO₂ anfallen.

Die energetische Versorgung mit Wärme und Strom verursacht ebenfalls CO₂, wobei

die Wärmeversorgung über regenerative Wärmequellen sowie die Eigenstromversorgung über die hauseigenen Photovoltaikanlagen die CO₂-Bilanz des Fachmarktzentrums deutlich verbessern wird.

Auch die Herstellung der künftig im Fachmarktzentrum angebotenen Artikel wie auch die Anlieferung der Produkte im Fachmarktzentrum verursacht Treibhausgasemissionen. Welches Maß an Emissionen durch eine Erneuerung der verwendeten Materialien („Lebenszeit“ der verwendeten Materialien) nach angenommen 50 – 60 Jahren anzusetzen ist, kann ebenfalls nur über sehr aufwändige Recherchen und Berechnungen ermittelt werden.

Deshalb ist eine exakte Darstellung der Auswirkungen durch die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung des Fachmarktzentrums in diesem Kontext nicht herleitbar und quantifizierbar.

Auswirkungen durch das Vorhaben auf Landnutzung und Bioklima:

Große Teile des Geltungsbereiches werden überbaut und versiegelt. Dadurch wird die klimaausgleichende Funktion der Ackerflächen im Geltungsbereich und dessen Umgebung gestört. Die übergeordneten Kalt- und Frischluftschneisen bzw. Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete für die Stadt Plattling und das angrenzende Wohngebiet werden durch die Planung nicht berührt. Die östlich vom Wohngebiet befindlichen Freiflächen können allenfalls als eine lokale Freiluft- und Durchlüftungsschneise angesehen werden, die jedoch mit der vorliegenden Planung in verkleinerter Form erhalten bleibt. Ein mindestens 11 m breiter Grünstreifen verbindet die nördlich und südlich vom Planungsgebiet liegenden Freiflächen, sodass bei Nord- und Südwind nach wie vor eine gute Durchlüftung und Kaltluftzufuhr stattfindet. Zudem wird der westliche Randbereich des Planungsgebiets, hin zur Wohnbebauung, raumwirksam eingegrünt, welcher ebenfalls klimaausgleichend auf das Planungsgebiet und die Umgebung wirken wird.

Auch im zentralen Parkplatzbereich werden innerhalb der Versickerungsflächen zahlreiche Bäume gepflanzt, die durch Beschattung der Erwärmung der Parkplatzflächen entgegenwirken und durch Verdunstung einen kleinklimatischen Effekt der Abkühlung bewirken sowie Schadstoffe aus der Luft filtern werden. Zudem wirken die Versickerungsflächen, die neben den einzelnen Baumpflanzungen zu geschlossenen Rasen- bzw. Wiesenflächen hergestellt werden, ebenfalls gegen eine erhöhte Wärmeaufnahme – bzw. -speicherung der umgebenden Flächen.

Darüber hinaus bleibt die östlich liegende, parkartige Gehölzfläche vollumfänglich bestehen, sodass deren bioklimatische Funktion erhalten bleibt und auf das künftige Fachmarktzentrum positiv wirken wird.

Des Weiteren liegen gemäß dem Bodengutachten (Geotechnischer Bericht, IFB Eigenschenk, Projekt-Nr. 2021-0860, Stand 20. Mai 2021) keine Moorböden („CO₂-Senken“) vor, sodass durch das Vorhaben auch keine klimaschädlichen CO₂-Emissionen freigesetzt werden.

Insgesamt wird durch das Vorhaben Kaltluftentstehungsfläche versiegelt doch durch die Herstellung der Eingrünung mit Gehölzen und die baumüberstandenen Stellplatzflächen werden wiederum mehr Frischluftentstehungsflächen hergestellt als im Bestand vorhanden war. Es ist zu erwarten, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingrünung sowie unter Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine negativen Effekte auf das Klima und die Luft im Planungsgebiet und deren unmittelbare Umgebung haben werden. Damit ist der Eingriff für das Schutzgut Klima und Luft im Planungsgebiet eher als gering bis mittel einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit

auszuschließen.

2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Eingrünung des Planungsgebietes mit Grünflächen bleibt die klimaausgleichende Wirkung des Planungsgebietes in Teilen erhalten.

Der erhöhten Wärmeaufnahme und Speicherung der geplanten Gebäudekomplexe und versiegelten Flächen wird entgegenwirkt, indem großkronige Bäume auf den Flächen gepflanzt werden. Dadurch wird durch Beschattung der Erwärmung entgegenwirkt sowie die Verdunstung und Abkühlung gefördert.

Zudem würde eine Dach- und Fassadenbegrünung die Wärmeentwicklung und -speicherung verringern und gleichzeitig einen Teil des Niederschlagswassers zurückhalten sowie den Wasserabfluss verzögern. Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.7 Schutzgut Kultur-/Sachgüter und Fläche

2.7.1 Aktueller Umweltzustand

Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

Im Bereich des Globusmarktes war eine keltische Viereckschanze vorhanden. Im Zuge des Globusbaus wurde dieses Bodendenkmal flächig ausgegraben, sodass dieses Bodendenkmal heute nicht mehr vorhanden ist. Aufgrund der Nähe zu dem ehemaligen Bodendenkmal auf dem Globusgelände, kann im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden, dass möglicherweise auch hier Funde zu erwarten sind.

Die Vorhabensfläche ist auf jeden Fall als Verdachtsfläche einzustufen.

Unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Deggendorf erfolgte eine vollständige Ergrabung von 114 Befunden aus der Bronzezeit, der UK- und Latène-Zeit. Insgesamt konnte ein nur geringes Fundeaufkommen konstatiert werden. Nach Durchführung flächiger Ausgrabungen im Juli 2021 wurde der gesamte Geltungsbereich zum Bebauungsplan zur bauseitigen Nutzung durch die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Deggendorf freigegeben.

Sachgüter

Unter die Sachgüter fallen die intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Die durchschnittliche Ackerzahl, die die Qualität und Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandfläche bemisst, beträgt im Landkreis Deggendorf durchschnittlich 60 für Ackerflächen und für Grünland 42.

Die vorliegenden landwirtschaftlichen Flächen besitzen eine Ackerflächenzahl von 71 und liegt somit über dem landkreisüblichen Durchschnitt.

Eine Ackerzahl von 71 bedeutet somit, dass die Böden im Vorhabensbereich 71 % des Ertrags haben, den ein optimaler Boden bringen würde, der einer Ackerzahl von 100 hätte.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden im Planungsgebiet in seinem natürlichen Aufbau überwiegend gestört.

Darüber hinaus handelt es sich bei der östlich vom Vorhabensbereich unmittelbar angrenzenden Gehölzfläche auf Flurstück 2467/1 (Gemarkung Plattling) - gemäß der forstfachlichen Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Deggendorf-Straubing vom 14. November 2024 – um keinen Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes. Nach Prüfung durch die Behörde wurde festgestellt, dass „...die Größe der Fläche (mögliches Entstehen eines Waldinnenklimas) die Waldeigenschaft grundsätzlich ermöglichen, jedoch schließt die parkartige Anlage der Fläche und hier insbesondere die auf wesentlichen Teilen der Fläche regelmäßig erfolgenden Mäharbeiten eine Waldeigenschaft kategorisch aus. Es handelt sich also um eine innerstädtische Grünfläche mit Parkcharakter.“

Entsprechend sind keine weiteren Sachgüter bekannt.

Fläche

Der Planungsbereich ist eine landwirtschaftlich genutzte, freie und unversiegelte Fläche im Spannungsfeld angrenzender Wohngebiete im Westen sowie des nördlich und östlich angrenzenden Sondergebietes mit Globusmarkt und Fahrradgeschäft Würdinger. Die Fläche unterliegt insgesamt einem hohen Nutzungsdruck.

Das Angebot an freien, unversiegelten und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Gemeindegebiet Plattling noch vorhanden.

Die Planung des Fachmarktzentrums entspricht insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung, an der vorgesehenen Stelle Einzelhandel anzusiedeln.

Leerstandsflächen, Flächen für Nachverdichtung, besonders im Innenstadtbereich, sind für den vorgesehenen Betrieb von großflächigem Einzelhandel, der zudem noch ein erhöhtes Pkw- und Lkw-Aufkommen generiert, eher ungeeignet.

2.7.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.7.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sowie dem Schutzgut Fläche zu erwarten, zumal landwirtschaftliche Ackerflächen im Raum Plattling trotz der Flächenverluste noch zur Verfügung stehen.

2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Der anstehende, fruchtbare Oberboden, sofern nicht mit Altlasten behaftet, ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung der Bodenverdichtung und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen sind zu berücksichtigen.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG mit einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig. Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Für das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild besteht derzeit im Vorhabensgebiet und dem engeren Umfeld eine Defizitsituation. Das Vorhaben greift in dieses Schutzgut in eher untergeordnetem Maße ein.

Für die Schutzgüter Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion, Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Kultur-/ Sachgüter und Fläche ist durch die geplante Nutzung eine belastende Situation nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffes sollen dazu beitragen, die möglichen Auswirkungen so gering als möglich zu halten sowie Verbesserungen gegenüber der Bestandssituation zu erreichen.

3. **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Nullvariante, also eine Nichtdurchführung der Planung, wirkt sich wie folgt aus:

- Erhalt der großflächig intensiv bewirtschafteten Ackerflächen,
- weiterhin ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Feldern,
- weiterhin fehlende raumwirksame und gliedernde Grün- und Gehölzflächen im Bereich der westlich vom Planungsgebiet liegenden Wohnbebauung,
- weiterhin eine städtebauliche Lücke im östlichen Ortsrandbereich von Plattling.

Eine Beibehaltung der aktuellen Bestandssituation bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Boden:** Erhalt der Lebensraum-, Filter-, Puffer und Transformationsfunktion des Bodens
- **Wasser:** Erhalt der Grundwasserneubildung und des Regenwasserrückhalts auf den Ackerflächen
- **Klima/Luft:** Erhalt der Kaltluftentstehungsflächen auf den Ackerflächen
- **Sachgüter und Fläche:** Erhalt der landwirtschaftlichen Produktionsflächen sowie der unversiegelten Freiflächen

Fazit: Eine Nichtdurchführung der Planung würde die oben genannten Umweltbeeinträchtigungen bei Boden, Wasser, Klima/Luft, Fläche sowie bei den Sachgütern vermeiden. In der Gesamtabwägung werden diese absehbaren Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter als tolerabel eingestuft, da der Nutzen, den die Planung für die Schutzgüter Mensch, Tiere/ Pflanzen, Ort- und Landschaftsbild mit sich bringt, überwiegt. Darüber hinaus werden unter Einhaltung der im Umweltbericht Textteil B), Kapitel 2 ff, genannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen alle möglichen negativen Folgen der Planung kompensiert.

4. Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können

Trotz der Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung der negativen Auswirkungen der Planung, bleibt das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft und bringt für einige Umweltbelange Beeinträchtigungen mit sich.

Beeinträchtigungen erfahren folgende Umweltbelange:

- Zusätzliche **Boden-** und **Flächeninanspruchnahme**, die mit der Bebauung und Erschließung verbunden ist.
- Beeinträchtigung der **Grundwasserneubildung** und des Regenwasserrückhalts aufgrund der Versiegelung.
- Beeinträchtigung der **klimaausgleichenden** Wirkung der Ackerflächen aufgrund der Versiegelung.
- Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen (**Sachgüter, Fläche**)

Daher muss bei den Grün- bzw. Freiflächen ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft bzw. in das urbane, städtische Umfeld gelegt werden, womit auch Lebensraumstrukturen und ein Biotopverbund für Tiere und für Pflanzen geschaffen und ein kleinklimatischer Effekt der Abkühlung generiert werden kann. Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sicherstellen.

In der Begründung Textteil A), Kap. 7.2, wurde bereits die Eingriffsschwere sowie der notwendige Ausgleichsflächenbedarf ermittelt, der an dieser Stelle nochmals zusammengefasst aufgeführt wird:

Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"			
Flurnummern 2463, 2468 sowie Teilflächen der Flurnummern 2464/1, 2466, 2468/1, 2469/1, 2470; alle Flurnummern der Gemarkung Plattling und Gemeinde Plattling			
Eingriffsschwere: Typ A, hoher Versiegelungsgrad	Faktor	Flächengröße in m²	Ausgleichs- erfordernis in m²
Kategorie I (V32, V51) unterer Wert	0,3	369	111
Kategorie I (A11) oberer Wert	0,6	27.807	16.684
Kategorie II (B112, B13) oberer Wert	1,0	289	289
Kategorie II (G211, G215) unterer Wert	0,8	306	245
Wegeflächen aus Asphalt in Gewerbegebiet (X2) werden überbaut, stellt keinen Eingriff dar	-	304	-
Gesamtgröße		29.075	17.329

Der erforderliche Ausgleich von 1,73 ha wird über das im Privateigentum befindliche Flurstück 780 (Gemarkung Ittling) im Gemeindegebiet der kreisfreien Stadt Straubing erbracht [vgl. Textteil A) Kap. 7.3 "Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen" der Begründung]. Innerhalb des Vorhabenbereiches kann kein Ausgleich erbracht werden, da die geplanten Grün- und Freiflächen bereits zu Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sowie zu den notwendigen Eingrünungsmaßnahmen zählen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das hier dargestellte Planungsvorhaben wird als alternativlos betrachtet, weil

- das Vorhaben den übergeordneten Planungsvorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Stand Mai 2006), des Regionalplans sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern entspricht. Demnach ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan das Planungsgebiet als "Sondergebiet" mit Einzelhandel und westlich angrenzend eine gliedernde Grünfläche vorgesehen. Zudem befindet sich das Planungsgebiet in angebundener Lage zu geeigneten Siedlungseinheiten. Zudem darf großflächiger Einzelhandel, wie im Planungsgebiet vorgesehen, nur an den zentralen Orten in Bayern entstehen, wo entsprechend das Oberzentrum Deggendorf/ Plattling dazuzählt.
- die derzeit verfügbaren Leerstandsflächen, Flächen für Nachverdichtung, besonders im Innenstadtbereich, sich für den vorgesehenen Betrieb eines großflächigen Einzelhandels nicht eignen. Aufgrund des notwendigen Flächenumfangs, der zu erwartenden Betriebstätigkeit und des damit verbundenen erhöhten Pkw- und Lkw-Aufkommens und der Bereithaltung von ca. 290 Pkw-Stellplätzen ist die Lage im Planungsgebiet, am östlichen Stadtrand eine für die Stadt Plattling günstige, weil lasten- und immissionsmindernde Lösung. Pkw- und Lastenverkehr innerorts wird dadurch vermieden.
- die Fläche eine hervorragende verkehrliche Anbindung zur A92 besitzt sowie unweit zum Kreisverkehr für die bestehende Ortsumgehung Plattling Ost liegt.
- das Planungsgebiet eine städtebauliche Lücke auffüllt und eine raumwirksame Eingrünung, vor allem hin zur Wohnbebauung der Enzkofener Siedlung, entsteht.
- durch die vorgesehene Eingrünung mit Gehölzstrukturen und Wiesenflächen Biotopverbundachsen mit der östlich liegenden, parkartig gestalteten Gehölzfläche entstehen. Dadurch werden die Standort-, Habitat- und Artenvielfalt für Tiere und Pflanzen sowie die daraus entstehenden Wechselbeziehungen gefördert.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einem bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker am östlichen Ortseingang von Plattling, zwischen der Scheiblerstraße und der Gemeindeverbindungsstraße (früher Staatsstraße St 2124), entsteht ein Sondergebiet mit Fachmarktzentrum.

Der Grünflächenanteil des Planungsgebietes beträgt ca. 20 % der Fläche.

Die gestalterischen und städtebaulichen Defizite im Planungsbereich werden beseitigt mittels

- Schließung einer städtebaulichen Lücke mit gliedernden und strukturgebenden Gebäuden.
- zu allen Seiten gliedernden, raumwirksamen Grünflächen, mit strukturreichen Grünflächen bestehend aus Gehölz- bzw. Baumgruppen, Baumreihen, lockeren Heckenelementen, Saum- und Staudenfluren sowie blütenreichen Wiesenflächen. Dadurch wird die Standort-, Habitat- und Artenvielfalt für Tiere und Pflanzen sowie die daraus entstehenden Wechselbeziehungen gefördert.

Es kommt in Folge der Herstellung von Gebäuden, Erschließungsflächen, Stellplatzflächen und sonstigen Außenanlagen trotz Vermeidungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Deshalb muss bei den Grün- bzw. Freiflächen ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gelegt werden, womit auch Lebensraumstrukturen und ein Biotopverbund für Tiere und für Pflanzen geschaffen, ein kleinklimatischer Effekt der Abkühlung generiert, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sichergestellt werden kann. Dazu sind die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unbedingt zu beachten.

Das Ausgleichserfordernis von 1,73 ha wird zur Gänze außerhalb des Planungsgebietes über das im Privateigentum befindliche Flurstück 780 (Gemarkung Ittling) im Gemeindegebiet der kreisfreien Stadt Straubing erbracht.

Damit verbleiben bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorhabens keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.

7.

Anlagen

1. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“**
[Stand 24.03.2025]
2. **Vorhaben- und Erschließungsplan**
[Stand 04.09.2025]
3. **Bestands- und Eingriffsermittlung**
[Stand 22.04.2024]
4. **Ausgleichsfläche bei Ittling, Flurstück -Nr. 780, Gemarkung Ittling, Bestandsplan mit Gestaltungs- und Pflegekonzept**
[Stand 22.04.2024]
5. **Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 221043/ 12**
[Ingenieurbüro Greiner mbH, Stand 23.01.2025]
6. **Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen im Kontext des Bauleitplanverfahrens**
[INGEVOST, Stand 19.11.2024]
7. **Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. 2021-0860**
[IFB Eigenschenk, Stand 20.05.2021]
8. **Kampfmittelerkundung**
[GEOLOG Fuß-Hepp GbR, Stand 15.07.2021]
9. **Auswirkungsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in 94447 Plattling**
[CIMA Beratung + Management GmbH, Stand 14.02.2022]
10. **Anpassung von Kap. 5.1 der Auswirkungsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in 94447 Plattling**
[CIMA Beratung + Management GmbH, Stand Dez. 2024]

8. **Verfahrenshinweise**

Ausgefertigt:

Plattling, den **28. JULI 2026**



Hans Schmalhofer
Erster Bürgermeister

(Siegel)



Inkrafttreten:

Der erneute Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ wurde am **29. JULI 2026** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im 1. OG des Nebengebäudes des Rathauses Plattling, Preysingplatz 2, 94447 Plattling, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Plattling, den **30. JULI 2026**



Hans Schmalhofer
Erster Bürgermeister

(Siegel)

