

# MARKT PFEFFENHAUSEN

## LANDKREIS LANDSHUT

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 40. ÄNDERUNG

#### ENTWURF

STAND: 24.09.2024

#### MARKT PFEFFENHAUSEN:

---

vertreten durch:

1. Bgm. Florian Hölzl  
Marktplatz 3  
84076 Pfeffenhausen



#### PLANVERFASSER:

---



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

#### STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

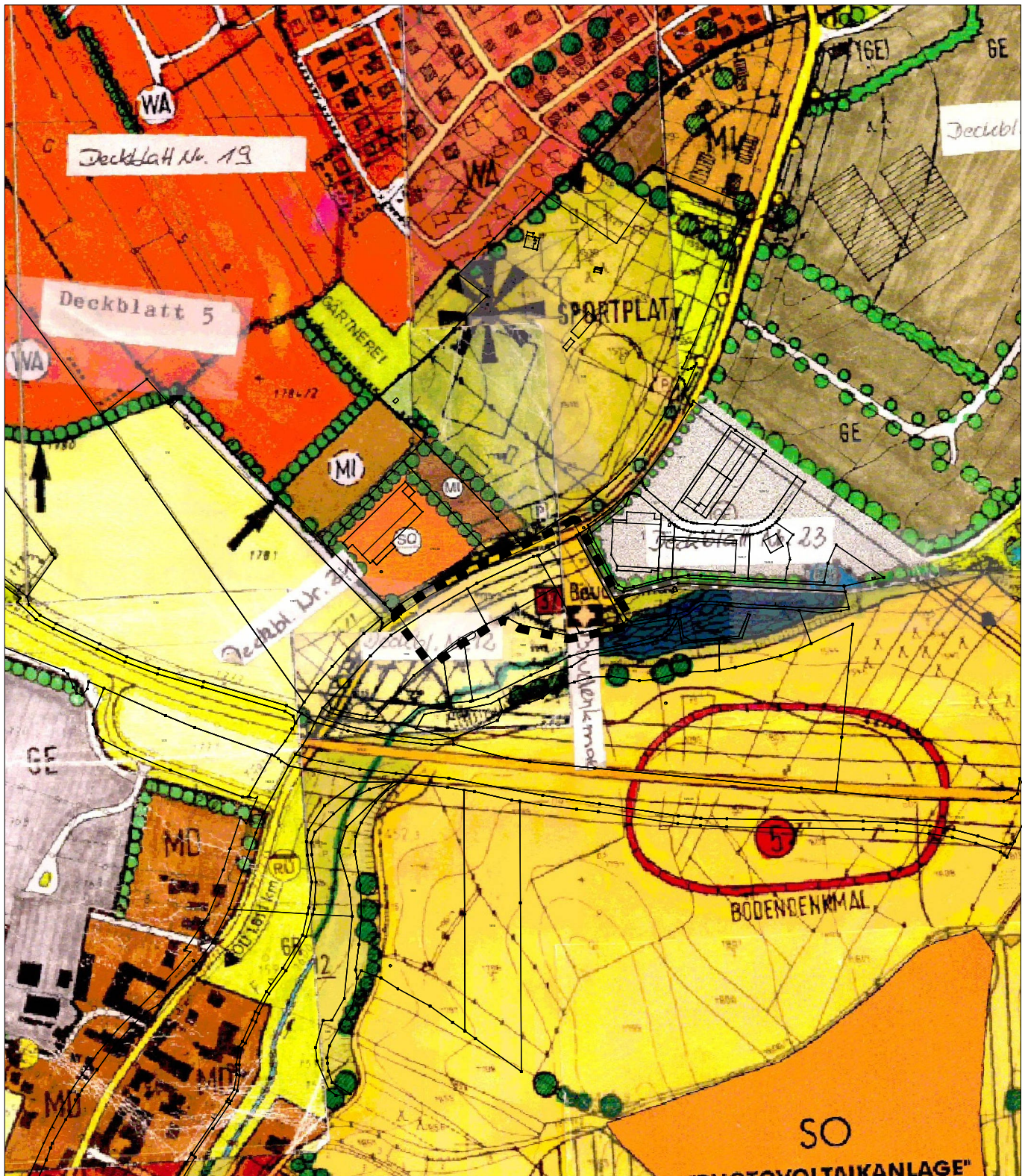


# MARKT PFEFFENHAUSEN

"EINZELHANDEL PFEFFENHAUSEN"  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
DECKBLATT NR. 40



BESTAND M 1:10.000 DERZEIT GÜLTIGE FASSUNG



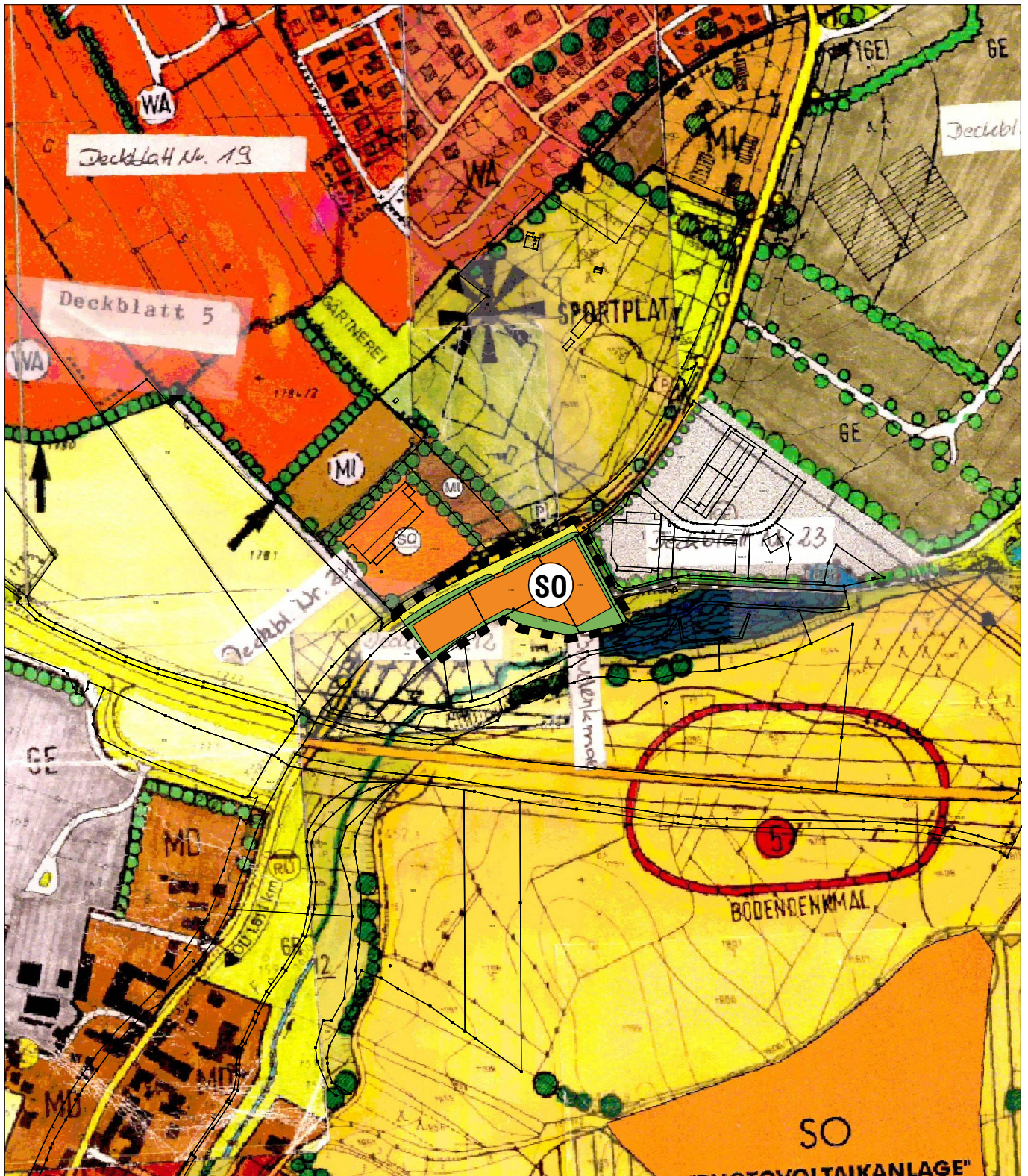


# MARKT PFEFFENHAUSEN

"EINZELHANDEL PFEFFENHAUSEN"  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
DECKBLATT NR. 40



PLANUNG M 1:10.000 24.09.2024



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

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

2.1  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

## 3. Grünflächen

3.1  Grünfläche

## 4. Sonstige Planzeichen

4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 40. Änderung des Flächennutzungsplans



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Pfeffenhausen hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 40 des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 40 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 40 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 40 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 40 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Pfeffenhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... das Deckblatt Nr. 40 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... festgestellt.

....., den .....  
Markt Pfeffenhausen

(Siegel)

.....  
Florian Hölzl, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 40 des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel)

8. Ausgefertigt

....., den .....  
Markt Pfeffenhausen

(Siegel)

.....  
Florian Hölzl, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 40 des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 40 des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 40 des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblattes Nr. 40 des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den .....  
Markt Pfeffenhausen

(Siegel)

.....  
Florian Hölzl, 1. Bürgermeister

# MARKT PFEFFENHAUSEN

## LANDKREIS LANDSHUT

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 40. ÄNDERUNG

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### ENTWURF

STAND: 24.09.2024

#### MARKT PFEFFENHAUSEN:

---

##### vertreten durch:

**1. Bgm. Florian Hölzl**  
Marktplatz 3  
84076 Pfeffenhausen



#### PLANVERFASSER:

---



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

#### **STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

## **Inhaltsverzeichnis**

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

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

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>Abb. 1:</b> Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 06/2024) .....	5
<b>Abb. 2:</b> Ausschnitt Karte Natur und Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 06/2024) ....	6
<b>Abb. 3:</b> Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 06/2024) .....	6



# **1 Anlass und Erfordernis der Planung**

## **1.1 Anlass und Auftrag**

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) entspricht im Bereich des geplanten „Einzelhandels Pfeffenhausen“ nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung der Marktgemeinde Pfeffenhausen. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 05.03.2024 beschlossen: Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Fortschreibung des FNP im Bereich des geplanten „Einzelhandels Pfeffenhausen“.

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

## **1.2 Ziel des Vorhabens**

Ziel des Vorhabens ist es, die Entwicklung des Einzelhandels im Markt Pfeffenhausen zu fördern, sowie zusätzliche Arbeitsplätze im Gemeindebereich zu schaffen.

Daher ist auf den Flurstücken Fl.Nr. 1785 TF, 1788, 1788/1, 1789, 1790 TF, 1922/3 (Gemarkung Pfeffenhausen) geplant, ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu errichten.

Die ausgewiesenen Flächen stellen zum überwiegenden Teil intensiv ackerbaulich genutzte Flächen dar. Die südliche Fläche wird momentan als Intensivgrünland genutzt. Im Osten verläuft ein Entwässerungsgraben. Im Norden verläuft die Kreisstraße LA38 (Moosburger Straße).

## 2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1 Regionalplan

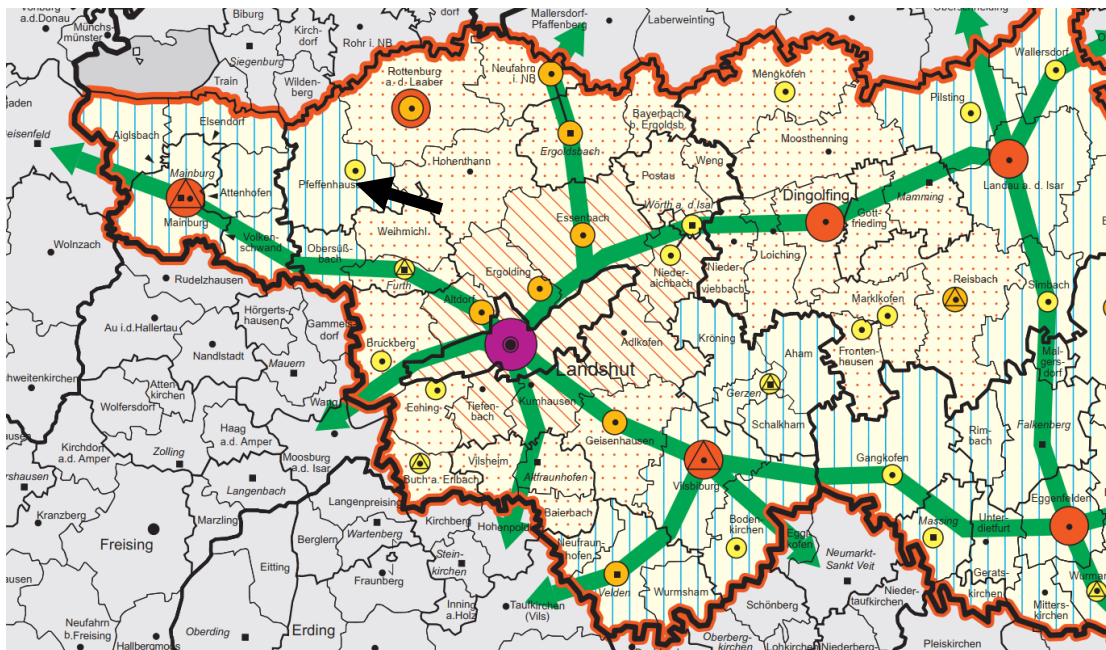
Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Region zu konkretisieren und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich im Sinne des Landesplanungsgesetzes und für jeden Bürger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

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

#### **Für den Vorhabensbereich bestehen folgende Ziele:**

Der Markt Pfeffenhausen liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll. Als zentraler Ort der Grundversorgungsstufe (Kleinzentrum) übernimmt der Markt Pfeffenhausen auch überörtliche Versorgungsfunktionen.

In den Grundsätzen zur regionalen Wirtschaftsstruktur des Regionalplans Landshut (Region 13) wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten und leistungsfähigen Warenversorgung ist ein flächendeckendes System von vielfältigen Einrichtungen des Einzelhandels, d. h. eine ausgewogene Struktur von Branchen und Betriebsgrößen, erforderlich.



**Abb. 1:** Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 06/2024)

### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionale Grünzüge

Das Planungsgebiet liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem regionalen Grünzug.

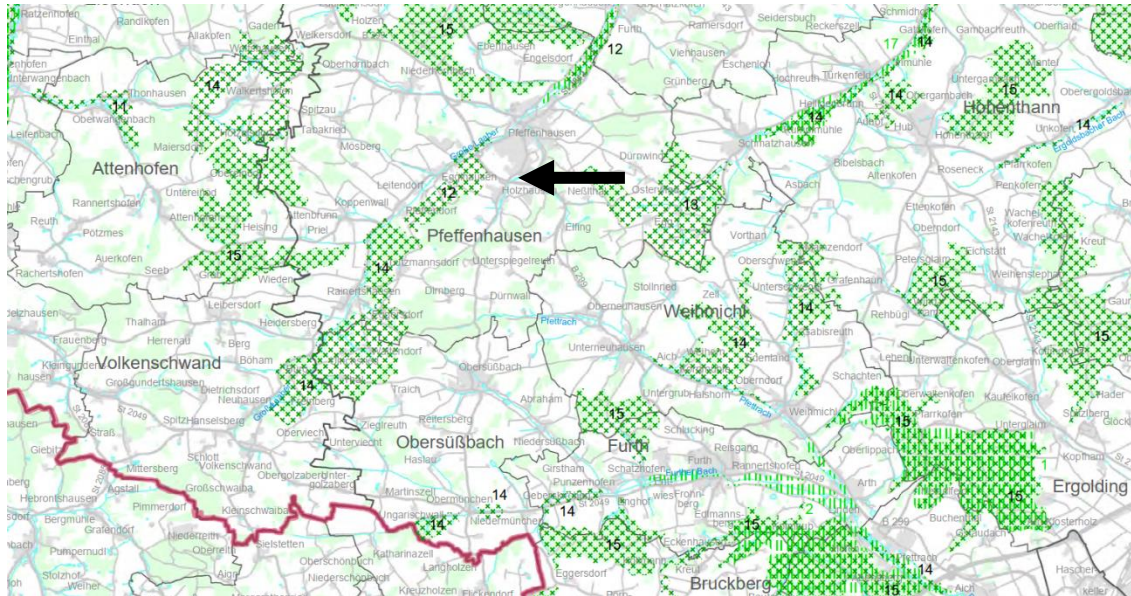


Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur und Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 06/2024)

### Rohstoffsicherung

Weder das Planungsgebiet noch der nähere Umgriff liegen in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.

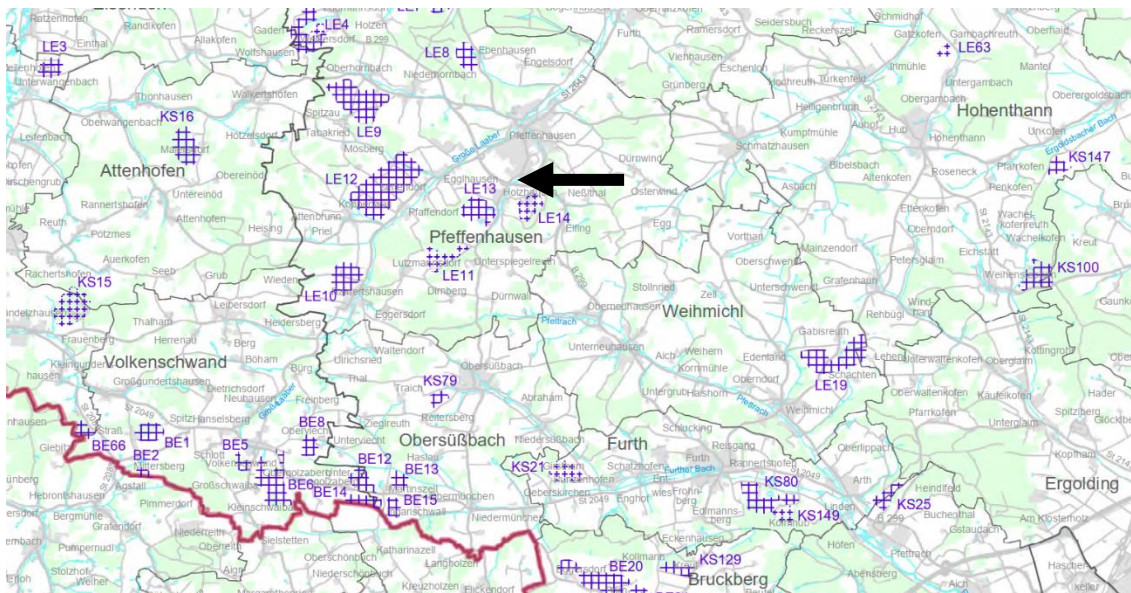


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 06/2024)



## 2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

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

### **Für den Vorhabenbereich bestehen folgende Ziele und Grundsätze:**

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

## 2.3 Fachplanungen

### **Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landshut (ABSP)**

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis Landshut liegt in einer Aktualisierung mit Bearbeitungsstand Juli 2003 vor. Im Planungsgebiet liegen eine lokal bedeutsame Hochstaudenfluren und Gewässerbegleitgehölze (Objektnummer 7337 B150). Diese sind von der Planung nicht betroffen.

### **Waldfunktionsplan**

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

## 2.4 Schutzgebiete / geschützte Bereiche

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

Schutzgebiete im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes liegen nicht vor.

### **2.4.2 Biotopkartierung**

Die Biotopkartierung Bayern Flachland stellt eine relativ genaue Erfassung auf Messtischblattebene (1:5.000) mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotop in den Landschaften dar. Die digitale Grundlage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) weist im Detail jedoch immer noch Ungenauigkeiten auf. Das amtlich kartierte Biotop mit der Nr. 7337-0150-002 ist nicht flächenscharf. Die bestehende Hecke mit Saum ist vor Ort leicht nach Osten versetzt und wird nicht vom Vorhaben tangiert.

### **2.4.3 Wasserschutzgebiete**

Es liegen weder in dem Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung wasserrelevante Schutzgebiete vor. Im Süden außerhalb des Planungsgebietes verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Marktbachs.

### **2.4.4 Boden-/Baudenkmal**

Im Geltungsbereich sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler zu verzeichnen. In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-2-7337-0036 „Siedlung der Linearbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach, der Münchshöfener Gruppe, des Spätneolithikums, der mittleren Bronzezeit und der späten Latènezeit.“  
D-2-7337-0057 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“  
D-2-7337-0060 „Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit.“  
Das nächstgelegene Baudenkmal, eine Feldkapelle, syn. Flurkapelle (D-2-74-172-38), liegt östlich außerhalb des Geltungsbereiches.

### 3 Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets

#### 3.1 Lage im Raum

Die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans besteht aus dem Planungsgebiet „Einzelhandel Pfeffenhausen“ mit Grünflächen. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Fl.Nr.	Gemarkung
1785 TF	Pfeffenhausen
1788	Pfeffenhausen
1788/1	Pfeffenhausen
1789	Pfeffenhausen
1790 TF	Pfeffenhausen
1922/3	Pfeffenhausen

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,1 ha.

#### 3.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

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

Darstellung / derzeitige Nutzung

Fläche im Außenbereich / landwirtschaftliche Nutzfläche

#### 3.3 Erschließung

##### 3.3.1 Verkehrserschließung

Der Standort für den geplanten Einzelhandel zeichnet sich durch eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage aus. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße LA38 (Moosburger Straße). Das Planungsgebiet ist über die Bundesstraße B299 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

##### 3.3.2 Wasserversorgung

Die Wasserbereitstellung erfolgt zweckverbandsseitig und kann als gesichert angesehen werden.

##### 3.3.3 Abwasserbeseitigung

Abwasser fällt an. Ein Anschluss an das Klärwerk an der Rottenburger Straße ist vorgesehen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind dafür ausreichend.

##### 3.3.4 Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, ist über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen oder Sickermulden in den Untergrund zu

versickern. Dabei ist es notwendig, das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Marktbach einzuleiten.

### **3.3.5 Anschluss an das Stromnetz**

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

### **3.3.6 Abfallwirtschaft**

Die Müllbeseitigung erfolgt zweckverbandsseitig und kann als gesichert angesehen werden.

### **3.3.7 Landwirtschaft**

Die überplanten Flächen werden derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### **3.3.8 Forstwirtschaft**

Waldflächen fehlen im Planungsgebiet.

### **3.3.9 Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich verläuft auf der Fl.Nr. 1790, Gemarkung Pfeffenhausen ein namenloser Graben. Südlich außerhalb des Planungsgebietes verläuft der Marktbach. Der Graben sowie der Marktbach sind von der Planung nicht betroffen. Im Süden außerhalb des Planungsgebietes verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Marktbachs.

### **3.3.10 Erholung**

Das Planungsgebiet weist keine besondere Eignung für die Erholungsnutzung auf.

## **4 Städtebauliche und landschaftliche Ziele**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nun soll der derzeitige Flächennutzungsplan fortgeführt werden und das ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandel entstehen. Ziel des Vorhabens ist es, die Entwicklung des Einzelhandels im Markt Pfeffenhausen zu fördern, sowie zusätzliche Arbeitsplätze im Gemeindebereich zu schaffen. Die ausgewiesenen Grünflächen dienen einer ausreichenden Eingrünung des geplanten Sondergebietes, so dass eine das Landschaftsbild störende Fern- bzw. Nahwirkung so weit wie möglich vermieden wird.



## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, die Entwicklung des Einzelhandels im Markt Pfeffenhausen zu fördern, sowie zusätzliche Arbeitsplätze im Gemeindebereich zu schaffen. Hierzu soll ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandel ausgewiesen werden.

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Pfeffenhausen stellt das Planungsgebiet als Fläche im Außenbereich / landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes „Einzelhandel Pfeffenhausen“ nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher in der 40. Änderung entsprechend angepasst.

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

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

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

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

### 5.2 Bestandsaufnahme

#### 5.2.1 Schutzgut Boden

Das Vorhabengebiet unterliegt derzeit überwiegend einer intensiv landwirtschaftlichen Nutzung.

Die südliche Fläche wird momentan als Intensivgrünland genutzt. Im Osten verläuft ein Entwässerungsgraben. Im Norden verläuft die Kreisstraße LA38 (Moosburger Straße).

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern (1:25.000) herrscht im Geltungsbereich überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor. Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen stark überprägt.

#### 5.2.2 Klima und Luft

Das Gebiet ist dem Klimabezirk des „Donau-Isar-Hügellandes“ zuzuordnen. Das Klima im Naturraum ist als warm und gemäßigt zu klassifizieren. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme für Pfeffenhausen wird mit ca. 795 mm angegeben, die Durchschnittstemperatur liegt bei 9,6 °C. Auf Grund der Ein- und Durchgrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 5.2.3 Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Nach der Hydrogeologischen Karte (U2) kann der mittlere Grundwasserstand nach Stichtagsmessung im Erkundungsbereich bei ca. 329 bis 330 m ü. NHN abgeschätzt werden.

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich verläuft auf der Fl.Nr. 1790, Gemarkung Pfeffenhausen ein namenloser Graben. Südlich außerhalb des Planungsgebietes verläuft der Marktbach. Der Graben sowie der Marktbach sind von der Planung nicht betroffen.

Im Süden außerhalb des Planungsgebietes verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Marktbachs.

### 5.2.4 Arten und Lebensräume

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

Die Biotopkartierung Bayern Flachland stellt eine relativ genaue Erfassung auf Messtischblattebene (1:5.000) mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotope in den Landschaften dar. Die digitale Grundlage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) weist im Detail jedoch immer noch Ungenauigkeiten auf. Das amtlich kartierte Biotop mit der Nr. 7337-0150-002 ist nicht flächenscharf. Die bestehende Hecke mit Saum ist vor Ort leicht nach Osten versetzt und wird nicht vom Vorhaben tangiert.

#### Potentiell natürliche Vegetation (pnV)

*M6a Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-EschenHainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald*

Verbreitung: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und größerflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes.

Kennzeichnung: Buchenreicher Laubwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis -armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken.

Zusammensetzung: Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Standorte: Böden geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nassstandorte (vgl. M6b).

#### Fauna

Hinweise zu artenschutzrelevanten Vorkommen im Planungsgebiet fehlen.

### 5.2.5 Landschaftsbild

Derzeit ist der Bereich südlich der Kreisstraße LA38 (Moosburger Straße) charakterisiert als offene, ackerbaulich genutzte Landschaft.

### 5.2.6 Mensch (Erholung)

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

### **5.2.7 Mensch (Immissionen)**

Das Planungsgebiet liegt eingebettet zwischen einem Sondergebiet und einem Mischgebiet im Norden auf der gegenüberliegenden Straßenseite und einem Gewerbegebiet im Osten des Planungsgebietes. Es ist daher lediglich mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### **5.2.8 Kultur- und Sachgüter**

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

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich südöstlich außerhalb des Vorhabengebietes (D-2-7337-0057, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“).

Das nächstgelegene Baudenkmal, eine Feldkapelle, syn. Flurkapelle (D-2-74-172-38), liegt östlich außerhalb des Geltungsbereiches.

## **5.3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **Boden**

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

### **Wasser**

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

### **Klima und Luft**

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

### **Arten und Lebensräume**

Geringe Beeinträchtigungen, da ausschließlich Ackerflächen überplant werden.

### **Landschaftsbild**

Geringe Beeinträchtigungen, da das Planungsgebiet durch die randlichen Grünstrukturen gut in die Landschaft integriert werden kann und durch die Kreisstraße LA38 (Moosburger Straße) bereits vorbelastet ist.

### **Mensch (Erholung)**

Das Vorhabengebiet hat aufgrund seiner Lage an der Kreisstraße LA38 (Moosburger Straße) für die Naherholung keine Bedeutung.

### **Mensch (Immissionen)**

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

### **Kultur- und Sachgüter**

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

### **5.3.1 Wechsel- und Summenwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So bestehen Wechselwirkungen bei der Flächendarstellung für die Bauflächen durch Versiegelung zwischen den Schutzgütern Boden,



Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

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

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

## **5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Entwicklung des Einzelhandels im Markt Pfeffenhausen würde nicht gefördert werden. Zusätzliche Arbeitsplätze im Gemeindebereich könnten nicht geschaffen werden.

## **5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **5.5.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

#### Schutzgut Boden

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

#### Schutzgut Wasser

- Derzeit keine Maßnahmen erforderlich

#### Schutzgut Klima und Luft

- Derzeit keine Maßnahmen erforderlich

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen

### **5.5.2 Ausgleich**

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

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

## **5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die Flächendarstellung des „Einzelhandels Pfeffenhausen“ gibt es in der Marktgemeinde Pfeffenhausen derzeit keine gleichwertigen Alternativen.

## 5.7 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

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

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

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

## 5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

## 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Deckblatt Nr. 40 zum bestehenden Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen in Grundzügen dargestellt.

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

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

Bezüglich der geplanten Entwicklung des Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Markt Pfeffenhausen lassen sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter feststellen:  
Es kann insgesamt von geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

Es kann daher auf Maßnahmen zur Überwachung verzichtet werden.