



**GEMEINDE
ROSSBACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Bestandteil Nr. 1

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL ROSSBACH-OST“
~~–GLEICHZEITIG VORHABEN–UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB–~~**

Gemeinde Roßbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Ausfertigung: Der Vorhabenbezogene Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sondergebiet für Einzelhandel Roßbach-Ost“ wird somit ausgefertigt.

Gemeinde Roßbach, den
Ludwig Eder (Erster Bürgermeister)

<p>Vorhabensträger: LM3 GmbH Am Kandlfeld 12 84389 Postmünster</p> <p>Gemeinde: Gemeinde Roßbach vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister Ludwig Eder</p> <p>Münchsdorfer Straße 27 94439 Roßbach</p> <p>Fon: 08547/9618-0 Fax: 08547/9618-20 poststelle@gemeinde-rossbach.de</p> <p>..... Ludwig Eder Erster Bürgermeister</p>	<p>Bearbeitung: HEIGL landschaftsarchitektur stadtplanung</p> <p>Elsa-Brändström-Straße 3 94327 Bogen</p> <p>Fon: 09422 805450 Fax: 09422 805451 Mail: info@la-heigl.de</p> <p>..... Hermann Heigl Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in roter Schrift hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	5
1. Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass und Ziel	5
1.2 Verfahren.....	5
1.3 Übersichtslageplan	6
1.4 Luftbildausschnitt.....	6
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
1.6 Derzeitige Nutzung	11
1.7 Planungsauftrag	12
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
2.1 Städtebauliches Konzept.....	13
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen	13
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
2.4 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	15
2.5 Verkehr, Stellplätze	15
2.6 Werbeanlagen	16
2.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen.....	16
2.8 Grünordnungskonzept.....	17
2.8.1 Planungsgrundlagen	17
2.8.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	17
2.8.3 Private grünordnerische Maßnahmen	17
3. Ver- und Entsorgung.....	18
3.1 Wasserversorgung	18
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	18
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	19
3.4 Telekommunikation	19
3.5 Abfallentsorgung	19
4. Abwehrender Brandschutz.....	19
5. Immissionsschutz	20
6. Denkmalschutz	20

UMWELTBERICHT	22
1. Einleitung	22
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	22
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	22
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung.....	23
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	25
3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten.....	25
3.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	25
3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	26
3.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	32
3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	33
3.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	34
3.7 Eingriffsregelung	35
3.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	37
4. Zusätzliche Angaben.....	38
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	38
4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	38
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
5. Anlage	40

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP mit LP	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Gemeinde Roßbach, Münchsdorfer Straße 27, 94439 Roßbach vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANS „SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL ROSSBACH-OST“

1. Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 19.10.2023
2. Festsetzungen durch Text und Hinweise i. d. F. v. 19.10.2023
3. Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sondergebiet für Einzelhandel Rossbach-Ost“ mit planlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. F. v. 19.10.2023
4. Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten, Grundriss mit Außenanlagen und Schnitte) des Büros hiw architekten gmbh, 94315 Straubing i. d. F. v. 19.10.2023

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Roßbach plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes – zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB – zur Verwirklichung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „~~großflächiger und nicht~~ großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO und beabsichtigt, mit dem Betreiber einen entsprechenden Durchführungsvertrag abzuschließen.

Im Osten des Hauptortes Roßbach soll südlich der Münchsdorfer Straße (= Staatsstraße St 2115) auf Teilflächen der Fl. Nr. 412 und 413 ein Lebensmittelvollsortimenter ~~mit einer zusätzlichen Ladeneinheit~~ angesiedelt werden. Das geplante sonstige Sondergebiet grenzt direkt an die Staatsstraße St 2115.

Die Gemeinde Roßbach weist ein erhebliches Defizit im Bereich der Lebensmittelversorgung auf. Es gibt keinen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment, die Bevölkerung ist derzeit gezwungen den Bedarf in den umliegenden Gemeinden zu decken. Das Vorhaben dient somit der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Roßbach im Bereich der Lebensmittelgrundversorgung sowie den Gütern des täglichen Bedarfes.

Vorgesehen ist der Neubau eines eingeschossigen Gebäudekomplexes für die Gewerbeeinheit und oberirdischen Stellplätze auf den derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen.

In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus die Errichtung ~~eines neuen Geh- und Radweges sowie~~ einer neuen Linksabbiegespur geplant.

Für das betroffene Grundstück gibt es noch keinen Bebauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und nicht genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Sondergebiet für Einzelhandel Roßbach-Ost“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und einer Ladeneinheit als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplan getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst Teilflächen der Flurnummern 412, 413, 420 und 196/5, jeweils der Gmkg. Roßbach mit einer Gesamtfläche von ca. 9.838 m² wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 7.873 m² entfällt.

1.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.11.2022 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) aufzustellen und somit verbindliches Baurecht zu schaffen.

Im Parallelverfahren soll zeitgleich der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 19 gem. § 8 (3) BauGB geändert werden.

1.3 Übersichtslageplan

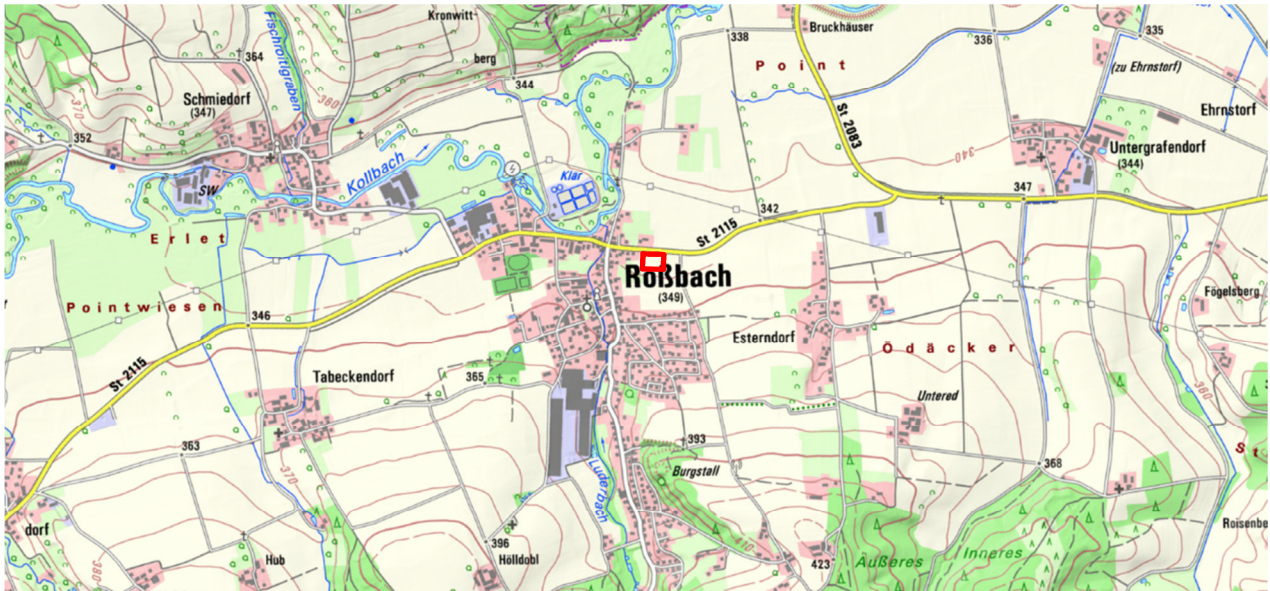


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte des BayernAtlas vom 08.03.2023, ohne Maßstab

1.4 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 08.03.2023 - ohne Maßstab

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.09.2013

Lage der Gemeinde Roßbach im „allgemeinen ländlichen Raum“ sowie in einer „Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf“ in der Region 13 „Landshut“, zwischen den Oberzentren Dingolfing, Passau und Plattling und in der Nähe des Mittelzentrums Arnstorf.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) *Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

2. Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(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.*

2.1.2 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(G) *Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.*

2.2 Gebietskategorien

2.2.4 Vorrangprinzip

- (Z) *Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei – Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, (...)*

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (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,*
 - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
 - *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
 - *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (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.*

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

- (Z) *Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

5.3.2 Lage in der Gemeinde

- (Z) *Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*
- (B) *Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.*

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

- (Z) *Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle (1.200 m² Verkaufsfläche) überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*
- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
 - *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*
- der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

Berücksichtigung:

Da sich die Gemeinde in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf befindet, sind hier Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorrangig zu entwickeln.

Der zentrale Ort Roßbach bildet gemäß Regionalplan mit dem südlich gelegenen bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentrum Johanniskirchen einen zusammengehörigen Nahbereich (Karte „Nah- und Mittelbereiche“), und damit einen Einzugsbereich der zentralen Orte für die Grundversorgung. Damit ist der Standort für Einzelhandelsprojekte grundsätzlich geeignet.

Die landesplanerische Relevanzschwelle (1.200 m² Verkaufsfläche) wird mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter eingehalten.

Es erfolgt ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ entsprechend dem örtlichen Bedarf.

Es besteht eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (städtebaulich integrierte Lage). Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

➤ **Regionalplan Region Landshut (RP 13) Stand Januar 2008**

Gem. Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ bzw. „Raumstruktur“ liegt die Gemeinde Roßbach (mit dem bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort Johanniskirchen) – als Grundzentrum, im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten / regionalen Grünzügen / Trenngrünstreifen.

Berücksichtigung:

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes an einem städtebaulich integrierten Standort. Aufgrund der Lage an einer bereits vorhandenen Erschlie-

ßungsstraße (Münchsdorfer Straße) erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung. Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt. Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Sondergebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Roßbach liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 14.01.1988 vor. Dieser stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – zwischen vorhandenem Dorfgebiet und ausgewiesenen Wohnbauflächen und südlich der Münchsdorfer Straße / Staatsstraße 2115 – bietet sich städtebaulich für eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung in ein Sondergebiet an.

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll zu vorliegendem Bebauungs- mit Grünordnungsplan auch der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 19 fortgeschrieben werden.

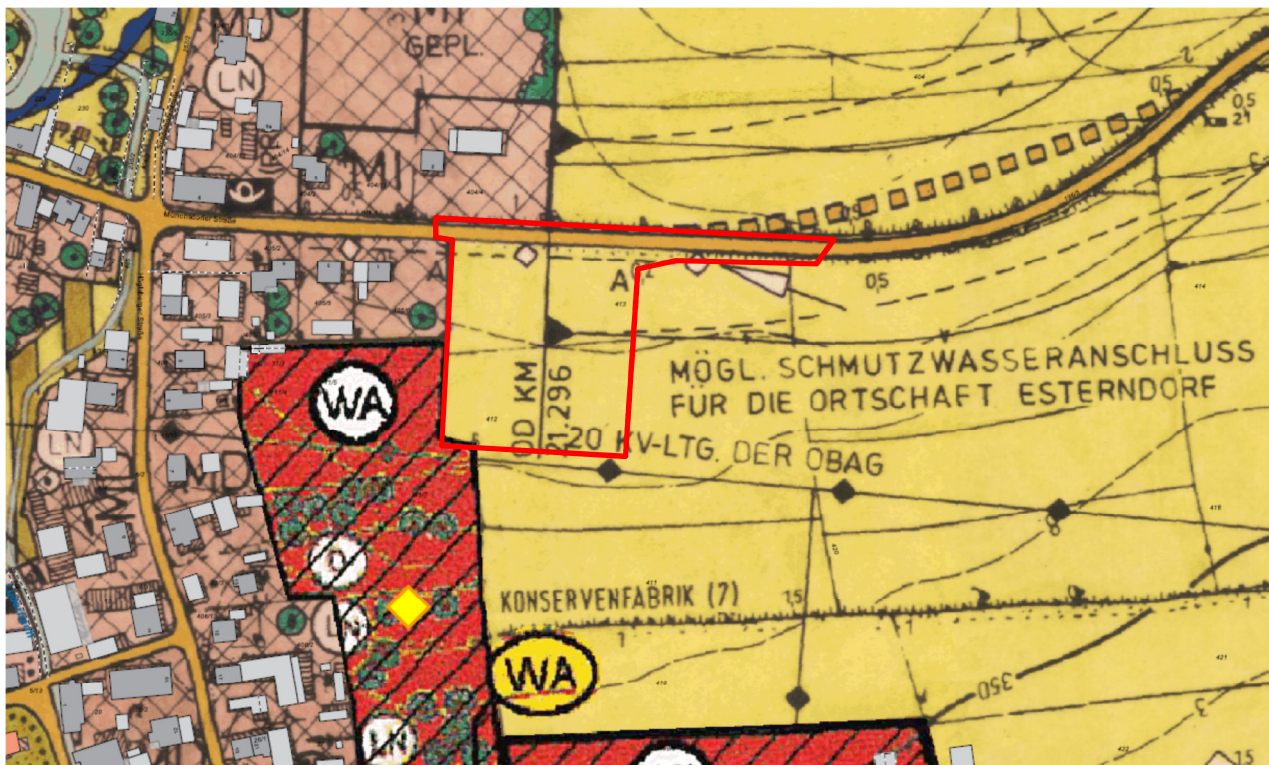


Abbildung 3 : Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

1.6 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Osten und Süden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an, unmittelbar im Norden verläuft die Staatsstraße St 2115 und im Westen grenzen das Dorfgebiet bzw. noch nicht bebaute Wohnbauflächen an.

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Süd (ca. 345,00 m. ü. NHN) nach Nord (ca. 344,00 m ü. NHN) leicht ab.



Abb. 4: Blick von Osten nach Westen auf Höhe der Feldzufahrt im Bereich der Münchsdorfer Straße



Abb. 5: Blick von der Münchsdorfer Straße nach Süden im Bereich der geplanten Einfahrt



Abb. 6: Blick von Westen nach Osten auf Höhe der Wohnbebauung



Abb. 7: Blick von der Münchsdorfer Straße nach Süden auf Höhe der westlichen Grundstücksgrenze

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amt-

lich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Planungsgebiet mit Umfeld keine eingetragenen Bodendenkmäler. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden. Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten und derzeitigen Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnbauflächen und befahrene Staatsstraße 2115) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

1.7 Durchführungsvertrag

Stellt die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf, hat sich der Vorhabensträger, hier: LM3 GmbH, Am Kandlfeld 12, 84389 Postmünster in dem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungsleistungen zur verpflichten. Der Durchführungsvertrag ist somit wesentliches Element bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag ist zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger noch vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Roßbach verpflichtet sich die LM3 GmbH, Am Kandlfeld 12, 84389 Postmünster nicht nur dazu das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. In Ergänzung zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet der Durchführungsvertrag darüber hinaus Regelungen zu folgenden Themenbereichen:

- Zur Herstellung des Vorhabens in einer bestimmten Frist
- Zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten
- Zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.8 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in 94327 Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Nutzungsänderung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger ~~und kleinflächiger~~ Einzelhandel in angebundener Lage wird eine sinnvolle Weiterentwicklung am Ostrand des alten Ortskernes von Roßbach erreicht.

Im Sondergebiet ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) ~~sowie eine weitere Ladeneinheit mit einer max. Verkaufsfläche von 600 m²~~ zulässig.

Für das Sondergebiet ist im Norden, entlang der Staatsstraße St2115 der ebenerdige Parkplatz mit Erschließung vorgesehen. Von der Staatsstraße wird eine neue Linksabbiegespur errichtet. Im Süden ist die Baugrenze für den Gebäudekomplex eingepplant.

Die Fläche bietet sich städtebaulich in direkter Lage östlich des Ortes Roßbach als Sonderbaufläche an, da der Geltungsbereich im Westen an das bestehende Dorf- / Allgemeine Wohngebiet angrenzt und durch eine neu zu errichtende Erschließungsstraße über die bereits vorhandene angrenzende Münchsdorfer Straße unmittelbar erschlossen werden kann. Eine fußläufige Erschließung wird über den neu zu errichtenden ~~privaten Geh- und Radweg~~ erreicht.

Zur landschaftlichen Einbindung bzw. Gliederung sind im Osten, Süden und Westen entlang der Grundstücksgrenze Hochstamm-bäume und Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern bzw. nur aus Sträuchern vorgesehen.

Die Ausgangsfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt und liegt außerhalb von landschaftsökologisch sensiblen Bereichen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „~~großflächiger und nicht~~ großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung sind folgende Nutzungen zulässig:

Im Sondergebiet ~~sind ist~~ ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² ~~und eine weitere Ladeneinheit mit einer max. Verkaufsfläche von 600 m²~~ zulässig.

~~Die weitere Ladeneinheit ist separat vom angrenzenden Lebensmittelmarkt zu betreiben. Die beiden Ladeneinheiten müssen über je einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Betriebsräume für Personal verfügen.~~

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der ~~oberirdischen~~ baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. ~~Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.~~ Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet wird mit maximal 0,8 festgesetzt, eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt, da nur ein Vollgeschoss zulässig ist, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

Der geplante Baukörper des Lebensmittelvollsortimenters wird in der Südhälfte des Geltungsbereiches situiert. Der Abstand zur südlichen Grenze beträgt mind. 10,75 m; hier entsteht eine breite **private** Grünfläche. Der Abstand zur westlichen Grenze mit bestehendem Dorfgebiet bzw. ausgewiesener Wohnbebauung beträgt ca. 23,00 m ~~3,50 m bis 4,20 m~~.

Die Verkehrs- und Bewegungsflächen liegen nördlich des geplanten Marktes.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Die zulässigen Wandhöhen werden als Höchstmaß auf max. 7,50 m festgesetzt, gemessen ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (344,0 m ü.NHN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Abweichungen vom Höhenbezugspunkt bis zu 0,25 m sind zulässig.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken. Die Höhenbeschränkung gilt ebenfalls nicht für einen Werbewürfel; hier ist eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe zulässig.

Als Dachform sind Flachdächer mit Neigungen von ~~0° bis~~ max. ~~3~~ ⁵° zulässig.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper über 50 m Länge sind in Verbindung mit einer Gliederung des Baukörpers z.B. durch wechselnde Fassadenoberfläche oder dgl. zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es werden folgende Baugrenzen festgesetzt:

Baugrenze für die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen (Gebäude). Innerhalb der Baugrenze für Gebäude sind auch Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Gaskühler und Grünflächen zulässig.

Fläche Baugrenze für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Nebenanlagen sowie Dachüberstände bis max. 1,50 m Tiefe. Innerhalb der Baugrenze sind auch **private** Grünflächen zulässig.

Fläche Baugrenze für Werbeanlagen.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen / **Flächen** sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.

2.4 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der maximal eingeschossigen Gebäude sind nur Flachdächer mit Dachbegrünung, Foliendächer und Metaldächer aus mattem Blech zulässig.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Die Höhenbeschränkung gilt ebenfalls nicht für den Werbewürfel; zulässig ist hier eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe.

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, werden Flachdächer mit einer Neigung **von zwischen 0° bis max. 3,5°** festgesetzt. Um der ökologischen Zielsetzung gerecht zu werden, ist eine extensive Begrünung anzustreben.

2.5 Verkehr, Stellplätze

Das Sondergebiet liegt derzeit mit der nördlichen Grundstücksgrenze direkt an der Staatsstraße St 2115 (Münchsdorfer Straße). Zur besseren Erschließung ist eine **neue** Linksabbiegespur geplant.

Entlang der Münchsdorfer Straße ist im Anschluss an den im Ortsbereich bestehenden Gehweg **ein kurzer neuer Gehweg auf Privatgrund ein ca. 2,50 m breiter, als Rampe ausgebildeter öffentlicher Geh- und Radweg mit Sicherheitsstreifen** geplant.

Der betroffene Abschnitt der Staatsstraße mit Linksabbiegespur und **die öffentliche Grünfläche Geh- und Radweg** ist ebenso Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung sind unter § 2 die Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen enthalten. Hier wird unter Punkt 2 auf die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30.11.1993 Bezug genommen. Gem. Anlage 1 Ziffer 3.2 der GaStellV ist 1 Stellplatz je 40 m² NF (V) (Verkaufsnutzfläche), mindestens 2 Stellplätze je Laden erforderlich. Bei den maximal festgesetzten Verkaufsf lächen von 1.200 m² + 600 m² = 1.800 m² ergibt sich eine Mindestanzahl von 45 Stellplätzen und 18 Fahrradabstellplatz (1 Fahrradabstellplatz je 100 m² Verkaufsnutzfläche).

Die Stellplätze sollten zu Begrenzung der Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

Im Hinblick auf die zentrale Lage, die fußläufige Erreichbarkeit sind die dargestellten 82 Stellplätze mehr als ausreichend, um den durch das Vorhaben ausgelöste Parkplatzbedarf sicherzustellen.

2.6 Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden.

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen.

Es sind deshalb Baugrenzen für Werbeanlagen laut planlichen Festsetzungen zugelassen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 60 m² je Gebäudeseite zulässig.

Es werden max. drei Fahnenmaste mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 8,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m² zugelassen sowie ein freistehender Pylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 17 m², einer max. Breite von 2,60 m und bis zu einer Höhe von 6,50 m. Darüber hinaus ist ein freistehender Einfahrtspylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 3,0 m², einer max. Breite von 1,0 m und bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig. Auf dem Gebäude ist ein freistehender Werbewürfel mit einer max. Größe von L x B x H = 2,6 x 2,6 x 3,1 m zugelassen.

Eine Ausleuchtung der Werbeanlagen während und außerhalb der Öffnungszeiten ist zugelassen.

Mit Ausnahme eines Werbewürfels sind Dachwerbeanlagen unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße St 2115 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird.

2.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m, bezogen auf das Urgelände zulässig.

Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:2 mit einem Abstand von mind. 0,5 m zur Grenze auf das Urgelände heruntergeführt werden (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen).

Stützmauern sind nicht zulässig.

Zulässig sind max. 1,80 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter.

Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der natürlichen oder endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m einzuhalten.

Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.

Die Grundstücksein- und -ausfahrt kann mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

2.8 Grünordnungskonzept

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden ~~private~~ Grünflächen festgesetzt.

2.8.1 Planungsgrundlagen

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol.=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, Stu=Stammumfang in cm, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Werbeanlagen zulässig.

2.8.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Der straßenbegleitende Grünstreifen zwischen Staatsstraße und Geh- und Radweg ist zu begrünen.

2.8.3 Private grünordnerische Maßnahmen

Zur Minderung der landschaftsästhetischen Auswirkungen des zukünftigen Baukörpers und der Betriebsflächen ist entlang der Grundstücksgrenzen im Osten, Süden und Westen eine Eingrünung mit unterbrochenen Gehölzpflanzungen und Einzelbäumen festgesetzt.

Für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung sind im nördlichen Einfahrtsbereich sowie im Bereich der Parkplätze die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.3 (Einfriedungen) und Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) der textlichen Festsetzungen enthalten.

Auf den **privaten** Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die Maße dienen u. a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung und Rückhalten von Niederschlagswasser durch die Wurzeln.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf **privaten** Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

„Kies- oder Schottergärten“ sind mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden unzulässig.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenen Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband der Wasserversorgung Oberes Kollbachtal und Einspeisung in das gemeindliche Leitungsnetz.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage in Roßbach.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten (Fahr-) Flächen sollte grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert werden. Die übrigen (Stellplatz-) Flächen sind sickertauglich auszugestalten.

Sollte eine ausreichende Versickerung hierüber nicht möglich sein, sind ausreichende Rückhalteeinrichtungen in Form von Auffangteichen, Zisternen oder Rigolen vorzusehen, in Ausnahmefällen ist eine Einleitung in das Kanalsystem zu prüfen.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßen- und Parkplatzbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2115 Münchsdorfer Straße nicht beeinträchtigen.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzelle mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Abfallwirtschaftsverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im städtischen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Roßbach sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle und dem Wasserversorgungsunternehmen zu klären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

5. Immissionsschutz

Zur Abklärung der durch den Einkaufsmarkt zusätzlich entstehenden Immissionen für Bewohner mehrerer im Umgriff des Planungsgebietes befindlicher Wohngebäude wurde **derzeit** ein Schallschutztechnischer Bericht erstellt. **Dieser Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2305057 rev 2 vom 09.10.2023 liegt den Unterlagen als Anlage 1 bei.**

Gewerbelärm:

Aus den Ergebnissen kann entnommen werden, dass ein Betrieb des Einzelhandels realisierbar ist. Aufgrund der Überschreitung des Spitzenpegelrichtwertes im Nachtzeitraum ist eine Nachtanlieferung am geplanten Standort nicht möglich. Entsprechende Maßnahmen werden festgesetzt.

Straßenverkehr:

Um die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2115, beziffern zu können, wurde durch die GeoPlan GmbH zusätzliche Berechnungen durchgeführt. An den maßgeblichen Immissionsorten ergeben sich beim Bestand der Staatsstraße St 2115 keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV im Tagzeitraum. Durch den zusätzlich prognostizierten Verkehr aus der Nutzung des Marktes ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel um weniger als 3 dB(A). Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt direkt nach Abfahrt vom Einkaufsmarktgelände. Es ergeben sich an keinem der maßgeblichen Immissionsorte Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV.

Die Kriterien der TA Lärm gem. Punkt 7.4 werden bei schalltechnischer Betrachtung der Staatsstraße nicht erfüllt. Daher sind gem. TA Lärm keine weiteren organisatorischen Maßnahmen notwendig.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt

für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Im unmittelbaren Anschluss an den östlichen Ortsrand des alten Ortskernes von Roßbach soll südlich der Münchsdorfer Straße (= St 2115) ein Sonstiges Sondergebiet entwickelt werden. Dazu ist es notwendig den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen. Als zulässige Nutzung ist geplant, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ~~großflächiger und nicht~~ großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ~~mit einer weiteren Ladeneinheit~~ zu verwirklichen.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung: ~~großflächiger und nicht~~ großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ~~mit einer weiteren Ladeneinheit~~
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes
- Festsetzungen zu baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst Teilflächen der Flurnummern 412, 413, 420 und 196/5, jeweils der Gmkg. Roßbach mit einer Gesamtfläche von ca. 9.838 m² wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 7.873 m² entfällt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, Stand: 2013) liegt die Gemeinde Roßbach im „allgemeinen ländlichen Raum“ sowie in einer „Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf“, innerhalb der Region 13 „Landshut“. Sie befindet sich im Nahbereich des Mittelzentrums Arnstorf, zwischen den Oberzentren Dingolfing, Passau und Plattling.

Laut der Karte 1 „Raumstruktur“ des **Regionalplanes** Region „Landshut“ (RP 13) liegt die Gemeinde Roßbach im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten / regionalen Grünzügen / Trenngrünstreifen.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes an einem städtebaulich integrierten Standort. Aufgrund der Lage an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Münchsdorfer Straße) erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung.

2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den nachfolgenden Natur- und Denkmalschutzgesetzen, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden auch der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan sowie Arten- und Biotopschutzprogramm beachtet

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich mit Umfeld keine bekannten Bodendenkmäler.

Berücksichtigung:

Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

➤ Wasserrecht

Eine wasserrechtliche Gestattung ist i. d. R. nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten, noch ein Gewässer hergestellt wird.

➤ Immissionsschutz

Durch den geplanten Einkaufsmarkt ist mit Immissionen auf Bewohner von im Umgriff des Planungsgebietes befindlichen Wohngebäuden zu rechnen.

Berücksichtigung:

Eine schalltechnische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Dieser Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2305057 rev 2 vom 09.10.2023 liegt den Unterlagen als Anlage 1 bei. Aus den Ergebnissen kann entnommen werden, dass ein Betrieb des Einzelhandels realisierbar ist. Aufgrund der Überschreitung des Spitzenpegelwertes im Nachtzeitraum ist eine Nachtanlieferung am geplanten Standort nicht möglich. Entsprechende Maßnahmen werden festgesetzt.

Die Kriterien der TA Lärm gem. Punkt 7.4 werden bei schalltechnischer Betrachtung der Staatsstraße nicht erfüllt. Daher sind gem. TA Lärm keine weiteren organisatorischen Maßnahmen notwendig.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Isar-Inn-Hügelland“ (060) zugerechnet. Das Isar-Inn-Hügelland wird durch die naturraumbürtigen Flüsse Rott und Kollbach entwässert und zusammen mit den zahllosen Bächen in eine strukturreiche Hügellandschaft gegliedert.

Das **Gelände** des geplanten Sondergebietes ist relativ eben. Es fällt von Süd (ca. 345,00 m. ü. NHN) nach Nord (ca. 344,00 m ü. NHN) leicht ab.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (F2a).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete und sog. „wassersensible Bereiche“ sind ebenso nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ in der gegebenen angebundenen Lage stehen aus Sicht der Gemeinde keine überwiegenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder des Städtebaus entgegen.

3.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie (FFH-RL):

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Artengruppen Reptilien und Amphibien:

Das Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse:

Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baumarder, Eichhörnchen) hätten, sind nicht vorhanden.

Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:

Wiesen- bzw. Bodenbrüter benötigen Offenland als geeigneten Lebensraum. Die bestehende Ackerfläche grenzt im Norden an die viel befahrene Staatsstraße St 2115, und ist im Westen und Nordwesten von Woh- / Mischgebietsbebauung umgeben. Von diesen „Störelementen“ geht eine Kulissenwirkung aus, welche etwa im 100 m-Radius meist gemieden wird.

Das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten kann aufgrund der bestehenden Barriere- und Störwirkungen ausgeschlossen werden.

Artengruppe Schmetterlinge:

Im Baustellenbereich konnte der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, nicht festgestellt werden.

Für den Nachtkerzenschwärmer sind Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) und Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*) essentiell notwendige Nektar- und Raupenfutterpflanzen.

Die Betroffenheit der o.g. Schmetterlingsarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) kann aufgrund der Habitatausstattung (Intensivacker, artenarme Säume) ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt.

Zusammenfassung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig.

Die im Westen und Norden vorhandenen Gehölze innerhalb der privaten Gärten bleiben erhalten und dienen weiterhin u.a. als Leitstruktur für strukturgebundene fliegende Arten oder auch für gehölzbrütende Vogelarten.

3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

3.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** fast ausschließlich als Pseudogley-Braunerden aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung un-

terschiedlicher Herkunft) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird der Bereich als Lehm mit mittlerer Ertragsfähigkeit (L3AI) angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.

Am 31.05.2023 wurden 4 Kleinrammbohrungen und 3 Sondierungen mit einer Tiefe von bis zu 4,6/5,0 m u. GOK abgeteuft. Aufgrund der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit einer bis zu ca. 20 cm mächtigen Acker-/Mutterbodenaufgabe zu rechnen. Nach derzeitigen Erkenntnissen kann der Untergrund in folgende Bodenschichten eingeteilt werden:

Bodenschicht 1 – Auffüllungen

In dieser Bodenschicht wurden bis ca. 4,0 m u. GOK braun gefärbte schluffige Tone mit Beimengungen von Ziegelreste aufgeschlossen.

Bodenschicht 2 – bindige Deckschicht

In dieser Bodenschicht wurden bis ca. 3,0 bis 4,4m u. GOK braun gefärbte schwach schluffige bis schluffige, schwach sandige Tone erkundet.

Bodenschicht 3 – Kiese/Sande

Unter den Bodenschichten 1 und 2 bis zur Endteufe von ca. 4,6 m u. GOK wurden grau bis graubraun gefärbte sandige Kiese bzw. kiesige Sande mit unterschiedlich hohem Schluff- und Tonanteil aufgeschlossen. In dieser Bodenschicht ist mit Grundwasser zu rechnen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich (Gebäude, Erschließung und Parkplätze) verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z. T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzungskarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, wassersensiblen Bereichen und Überschwemmungsgebieten	Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schuffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft) Carbonatfreie Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, wassersensiblen Bereichen und Überschwemmungsgebieten	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1:G124 Vorlandmolasse – Arnstorf) http://www.umweltatlas.bayern.de	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: schlecht Mittleres Bindungsvermögen	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L3AI http://www.umweltatlas.bayern.de	Lehm mit mittlerer Zustandsstufe	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Gesamtwert			3 (mittel)

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt.

Gemäß dem Leitfadens sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

3.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen. Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand mit einem gewissen Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen auf, liegt allerdings außerhalb von Auenstandorten. Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden.

Gem. dem geotechnischen Bericht vom 31.07.2023 wurden kein Schichten-/Quellwasser bzw. Grundwasser erkundet. Die Geländeoberkante liegt bei ca. 343,50 bis 344,40 m ü. NHN. Nach der hydrologischen Karte ist der mittlere Grundwasserhorizont nach Stichtagsmessungen bei ca. 342,30 m ü. NHN abzuschätzen.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird als ein Gebiet mittlerer Bedeutung (II – unterer Wert) für das Schutzgut Wasser eingestuft. Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

3.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt südlich, in unmittelbarem Anschluss an die Staatsstraße 2115. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung und der ebenen Lage davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung des Gebietes ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die entstehende Heizanlage für das neue Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar, mit nur geringer Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 3.2). Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume eingestuft.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von umgebenden Grünflächen mit Gehölzpflanzungen und Überstellung des Parkplatzes mit Hochstammbäumen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich stellt sich als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft am Ortsrand von Roßbach dar. Im Regionalplan ist der Bereich des Sondergebietes nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Die im Westen angrenzende bestehende Bebauung, die direkte Lage an der Staatsstraße St 2115 sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Wohnbebauung stellen bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen werden durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung und die nahe Staatsstraße, sowie die landwirtschaftlichen Nutzung, ist eine Erholungswirkung nicht gegeben. Das Gebiet weist somit nur einen geringen Wert für die Erholung auf.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Der neue Einzelhandel schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass das Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindrucks mit sich bringt.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) nur in geringem Umfang Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der nördlich verlaufenden Staatsstraße 2115 bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel werden die Fahrstrecken für die Einwohner von Roßbach zum nächstgelegenen Supermarkt und damit die Emissionen des Straßenverkehrs reduziert.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel unmittelbar an der Staatsstraße sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße zwar erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. Es wird kein zwingendes Erfordernis nach zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft ausgelöst, dies wird als zumutbar erachtet.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

3.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Es sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

3.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung ¹⁾	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung

Mensch (Erholung)*	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	Mittlere Bedeutung (3)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Geringe Beeinträchtigung

*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

¹⁾ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile des Grundstückes werden zukünftig neben der bestehenden Bebauung bis max. GRZ 0,8 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut

Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Von Seiten des Investors ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

3.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken -und Einzelbaumpflanzungen)

➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich **und Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers**

➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden

- Kein größerer zusätzlicher öffentlicher Erschließungsaufwand aufgrund der Lage an der Staatsstraße St 2115
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch teilweise Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Stellplätzen)
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

- **Vermeidung, Minimierung - Immissionen**
 - Beschränkung der Werbeanlagen
 - Festsetzen von zulässigen Auflagen im Hinblick auf Emissionen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
 - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Neupflanzung von Bäumen auf privaten Flächen
 - Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
 - Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

3.7 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund eines geplanten Sondergebietes nicht angewandt werden.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird intensiv landwirtschaftlich (als Acker) genutzt.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 3.4) insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für das Sondergebiet ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen. Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 3.6).

2. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund der Festsetzung einiger Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor (unterhalb des Durchschnittswertes von 0,45) mit 0,4 als angemessen betrachtet.

Bestands-typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	Gesamtfläche Bereich Nahversorgungsmarkt = 7.873 m ²	0,40	3.149,20 m ² = ca. 3.150 m ²

3. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation wird auf folgenden externen Ausgleichsflächen erbracht:

Fläche A: FI. Nr. 1047/3, Gmkg. Thanndorf mit einer anrechenbaren Ausgleichsflächen-größe von 802 m²

und

Fläche B: FI. Nr. 667/5/Teilfläche, Gmkg. Thanndorf mit einer anrechenbaren Aus-gleichsflächengröße von 2.348 m².

Der baurechtliche Kompensationsbedarf von 3.150 m² ist damit erbracht.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dinglicher Sicherung und Reallast.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Ge-meinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

3.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Dorf- und Wohngebiet.
- verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straße (Staatsstraße St 2115, Münchsdorfer Straße)
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche.

Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rottal-Inn 2008
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Landshut (RP 13)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßbach
- Ortseinsicht des Büro Heigl im September 2022
- **Geotechnischer Bericht, IMH GmbH, 94491 Hengersberg vom 31.07.2023**
- **Schalltechnischer Bericht Nr. S2305057 rev 2 des Büros Geoplan, 94486 Osterhofen vom 09.10.2023**

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am östlichen Ortsrand des Hauptortes Roßbach in der Gemeinde Roßbach ist im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet sowie an noch unbebaute Wohngebietsflächen auf ca. 0,79 ha die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ für einen „Nahversorgungsmarkt“ als Lebensmittel-Vollsortimenter ~~sowie einer weiteren Ladeneinheit~~ vorgesehen.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden hin ab und weist Höhen von ca. 344 m bis 345 m ü.NN auf. Die Fläche wird aktuell ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sowie die Höhe des Kompensationsfaktors und die dadurch benötigten Ausgleichsflächen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die nördlich angrenzende Staatsstraße vorbelastet

Es handelt sich um einen Acker mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der vorhandenen Straße im Norden erfolgt ein sinnvoller kleiner Lückenschluss. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Großstrukturen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der nicht hohe Erholungswert im Eingriffsgebiet geht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Sondergebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Um den Schutz der bestehenden Bebauung (Nachbarschaft) zu gewährleisten werden zulässige Emissionskontingente festgesetzt.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

5. Anlage

Anlage 1: Schalltechnischer Bericht Nr. S2305057 rev 2 des Büros Geoplan, 94486 Osterhofen vom 09.10.2023