



**GEMEINDE
ROSSBACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 19
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE ROßBACH
„SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL ROßBACH-OST“**

Gemeinde Roßbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 23.03.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 12.10.2023
Feststellungsbeschluss vom 18.01.2024

Vorhabensträger:

Gemeinde Roßbach
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Ludwig Eder

Münchsdorfer Straße 27
94439 Roßbach

Fon: 08547/9618-0
Fax: 08547/9618-20
poststelle@gemeinde-rossbach.de

Ludwig Eder
Erster Bürgermeister



Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	3
1. Allgemeines.....	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Übersichtslageplan	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Derzeitige Nutzung	7
1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab	9
1.6 Planungsauftrag.....	9
2. Ver- und Entsorgung	10
2.1 Wasserversorgung.....	10
2.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	10
2.3 Energieversorgung.....	10
2.4 Telekommunikation.....	10
2.5 Abfallentsorgung.....	10
3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	11
UMWELTBERICHT.....	12
1. Einleitung	12
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	12
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung.....	12
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	15
2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	19
2.2 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	19
2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	21
3. Zusätzliche Angaben	21
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	22
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Roßbach beabsichtigt am Ostrand des gleichnamigen Hauptortes südlich der Staatsstraße St 2115 die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ als Lebensmittel-Vollsortimenter nach § 11 BauNVO. Aus diesem Grund soll der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde mittels Deckblatt Nr. 19 geändert werden.

Mit der vorliegenden Planung soll die im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche entsprechend umgewidmet werden.

Der Geltungsbereich des Deckblattes 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 Übersichtslageplan

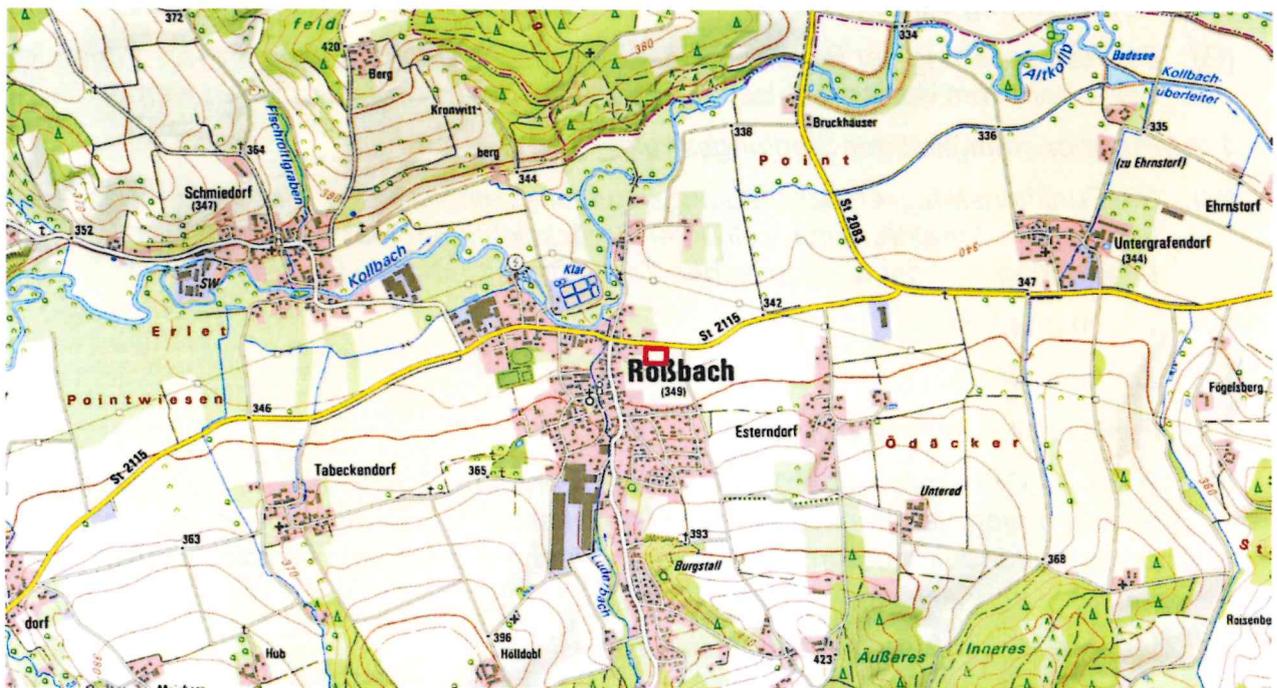


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte des BayernAtlas vom 08.03.2023, ohne Maßstab

1.3 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 sortimentspezifische 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 sortimentspezifischen 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-

Bungsstraße (Münchsdorfer Straße) erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung.

➤ Flächennutzungsplan

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

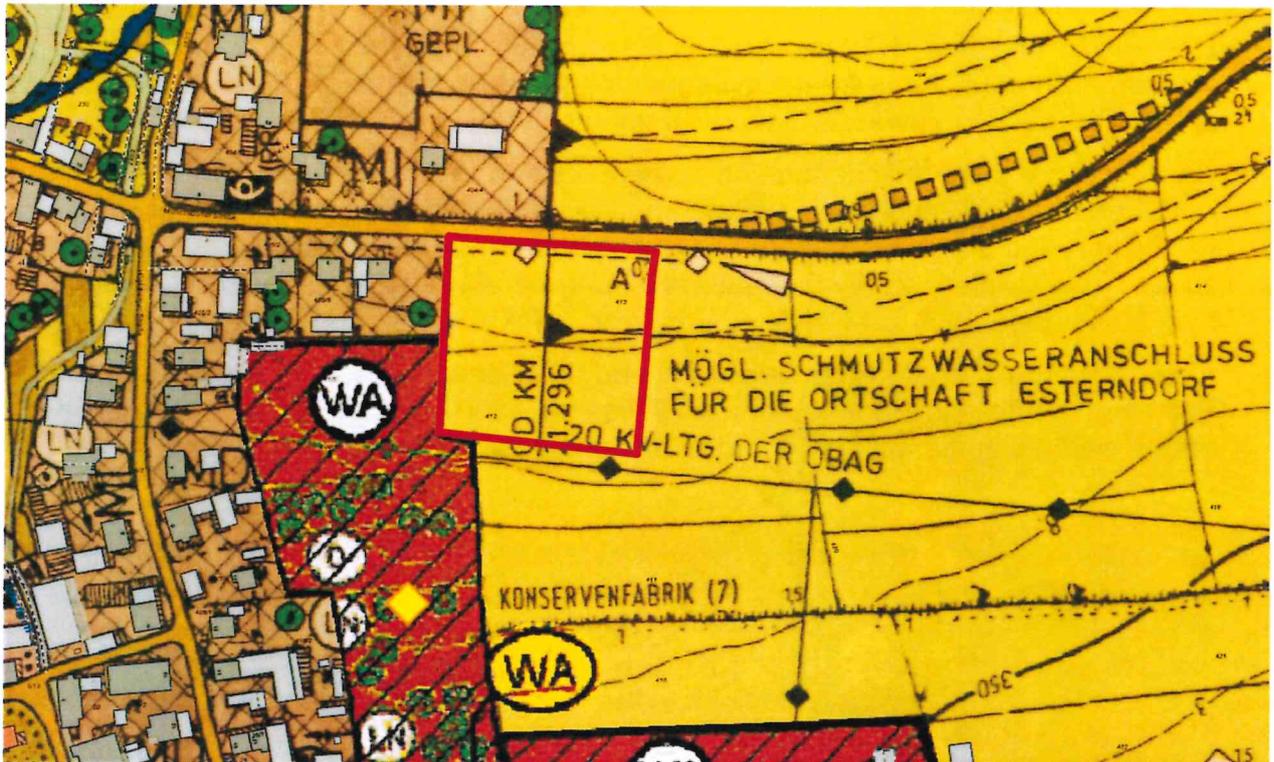


Abbildung 2 : Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.11.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch das vorliegende Deckblatt Nr. 19 zu ändern.

Zeitgleich sollen im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB ein Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

1.4 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.

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 Biotope 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.

1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab

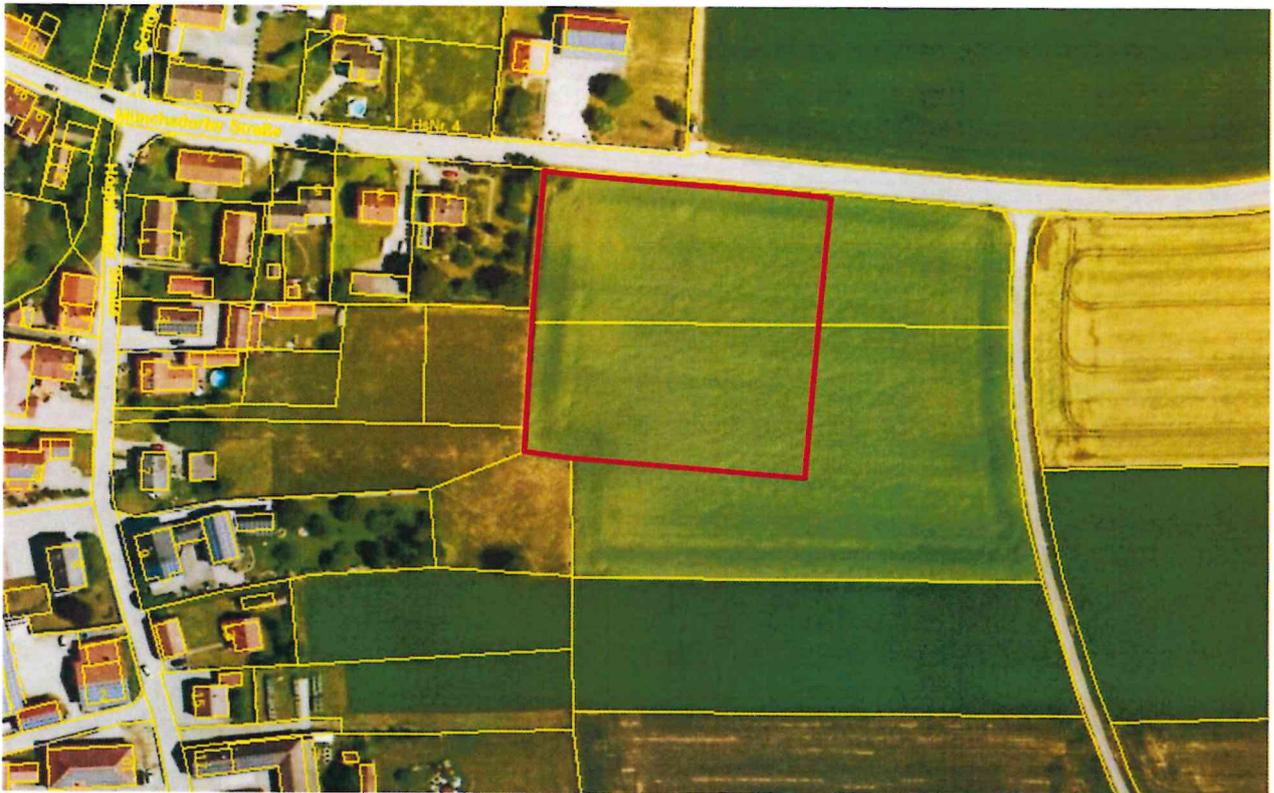


Abbildung 3: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 08.03.2023 - ohne Maßstab

1.6 Planungsauftrag

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

2. Ver- und Entsorgung

2.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Rossbach.

2.2 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 sickerfähig 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.

2.3 Energieversorgung

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

2.4 Telekommunikation

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

2.5 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.

3. Immissionsschutz

Zur Abklärung der durch den Einkaufsmarkt zusätzlich entstehenden Immissionen für Bewohner mehrerer im Umgriff des Planungsgebietes befindlicher Wohngebäude wurde ein Schallschutztechnischer Bericht erstellt. Dieser Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2305057 rev 3 vom 09.01.2024 liegt den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplan als Anlage 1 bei. 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 im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Rottal-Inn, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Landshut
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Pfarrkirchen
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a.d.Isar / Pfarrkirchen
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
9. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Rottal-Inn
10. Energieversorgung Bayernwerk AG
11. Energie Südbayern GmbH, München
12. Zweckverband zur Wasserversorgung Oberes Kollbachtal
13. Kreisbrandrat
14. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
15. Benachbarte Gemeinden: Eichendorf, Arnstorf, Johanniskirchen, Aldersbach, Osterhofen.

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.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 19. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet für Einzelhandel Roßbach-Ost“ sind.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Deckblattes

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 Flächennutzungsplan mit vorliegendem Deckblatt Nr. 19 fortzuschreiben. Als zulässige Nutzung ist geplant, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu verwirklichen.

Das Deckblatt hat die Umwandlung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO zum Inhalt.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 19 umfasst Teilflächen der Flurnummern 412, 413, 420 und 196/5, jeweils der Gmkg. Roßbach mit einer Gesamtfläche von ca. 7.870 m².

1.2 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 städte-

baulich integrierten Standort. Aufgrund der Lage an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Münchsdorfer Straße) erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. 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.

Berücksichtigung:

Der Flächennutzungsplan soll zusammen mit der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes durch das vorliegende Deckblatt Nr. 19 geändert werden.

➤ **Naturschutzrecht**

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

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um eine Ackerfläche, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan getroffen (private grünordnerische Maßnahmen).

➤ **Artenschutzrecht**

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.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

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.

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.

Berücksichtigung:

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 nach Art. 8 BayDSchG.

Baudenkmäler

Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

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 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 3 vom 09.01.2024 liegt den Unterla-

gen des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplan als Anlage 1 bei. 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.

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.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 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.

2.2 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, Baumratter, 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 Störfwirkungen ausgeschlossen werden.

Artengruppe Schmetterlinge:

Im Baustellenbereich konnte der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausitouchus*) 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.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von stark landwirtschaftlich genutzten Böden
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung
- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser
- Beschränkte Grundwasserneubildung durch Vorschrift der örtlichen Versickerung des Oberflächenwassers über Mulden oder unterirdischen Rigo- len/Stauraumkanal.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- 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.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- 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 2.2).
- Baubedingt wird ein Großteil der Flächen verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von umgebenden Grünflächen und Pflanzung von Einzelbäumen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Im Regionalplan ist der Bereich des gepl. Sondergebietes nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.
- Die im Westen angrenzende bestehende Bebauung, die direkte Lage an der St 2115 sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar (Vorbelastung)
- Während der Bauphase vorübergehende optische Störungen durch den Baubetrieb
- Durch die neue Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert.
- Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung)

- Durch die angrenzende Bebauung, die nahe Staatsstraße sowie die landwirtschaftliche Nutzung ist eine Erholungswirkung nicht gegeben. Das Gebiet weist nur einen geringen Wert für die Erholung auf.
- Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf.
- Die Bebauung bringt keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindrucks mit sich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

- Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der nördlich verlaufenden Staatsstraße 2115 bereits vorbelastet.
- Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.
- Anlagebedingte Lärmentwicklung: nach Vorlage Lärmschutzgutachten

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Sind nicht bekannt.

2.4 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	
--	----------------------------	--

*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

2.5 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.

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. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

2.6 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
- **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 Emissionswerten
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
 - Neupflanzung von Bäumen auf privaten Flächen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
 - Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt.

2.7 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.

Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gem. o.g. Leitfaden liegt der für die vorliegende Planung (Geltungsbereich 7.870 m²) erforderliche Ausgleich bei einem angesetzten Ausgleichsfaktor von 0,40 voraussichtlich bei ca. 3.150 m².

2.8 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.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 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
- Geotechnischer Bericht, IMH GmbH, 94491 Hengersberg vom 31.07.2023
- Schalltechnischer Bericht Nr. S2305057 rev 3 des Büros Geoplan, 94486 Osterhofen vom 09.01.2024

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.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht erwartet. Eine Überwachung unvorhersehbarer, erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungs- mit Grünordnungsplanung) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am östlichen Ortsrand des Hauptortes Roßbach in der gleichnamigen Gemeinde 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.

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.

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.