



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„SONDERGEBIET EINKAUFSMÄRKTE“**

Gemeinde Neufahrn i.NB
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Ausfertigung: Der Vorhabenbezogene Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Einkaufsmärkte“ wird somit ausgefertigt.

Gemeinde Neufahrn i.NB, den 31.07.2025

...(gezeichnet).....
Peter Forstner (Erster Bürgermeister)

Vorhabenträger:

LM 5 GmbH
Am Kandlfeld 12
84389 Postmünster

Gemeinde:
Gemeinde Neufahrn i.NB
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Peter Forstner

Hauptstraße 40
84088 Neufahrn i.NB

Fon: 08773/9606-0
Fax: 08773/9606-10
poststelle@gemeinde-neufahrn.de

....(gezeichnet).....
Peter Forstner
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

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

.(gezeichnet).....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

| |
|---------------------------|
| Inhaltsverzeichnis |
|---------------------------|

| | Seite |
|--|-----------|
| BEGRÜNDUNG..... | 5 |
| 1. Allgemeines | 5 |
| 1.1 Planungsanlass und Ziel | 5 |
| 1.2 Verfahren..... | 6 |
| 1.3 Übersichtslageplan | 6 |
| 1.4 Luftbildausschnitt..... | 7 |
| 1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 7 |
| 1.6 Derzeitige Nutzung | 13 |
| 1.7 Planungsauftrag | 15 |
| 2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung | 16 |
| 2.1 Städtebauliches Konzept..... | 16 |
| 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen | 16 |
| 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 17 |
| 2.4 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung | 18 |
| 2.5 Verkehr, Stellplätze | 18 |
| 2.6 Werbeanlagen | 19 |
| 2.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen..... | 20 |
| 2.8 Grünordnungskonzept..... | 20 |
| 2.8.1 Planungsgrundlagen | 20 |
| 2.8.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen | 21 |
| 2.8.3 Private grünordnerische Maßnahmen | 21 |
| 3. Ver- und Entsorgung..... | 22 |
| 3.1 Wasserversorgung | 22 |
| 3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung | 22 |
| 3.3 Energieversorgung, Beleuchtung | 23 |
| 3.4 Telekommunikation | 24 |
| 3.5 Abfallentsorgung | 24 |
| 4. Abwehrender Brandschutz..... | 24 |
| 5. Immissionsschutz | 24 |
| 6. Denkmalschutz | 25 |

| | |
|---|-----------|
| UMWELTBERICHT | 27 |
| 1. Einleitung | 27 |
| 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes | 27 |
| 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 27 |
| 2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung..... | 28 |
| 3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen..... | 30 |
| 3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten..... | 30 |
| 3.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung | 30 |
| 3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge | 32 |
| 3.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter..... | 39 |
| 3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 40 |
| 3.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen..... | 40 |
| 3.7 Eingriffsregelung | 42 |
| 3.8 Alternative Planungsmöglichkeiten..... | 43 |
| 4. Zusätzliche Angaben..... | 44 |
| 4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung | 44 |
| 4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)..... | 44 |
| 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 45 |
| 5. Anlage | 46 |

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 Neufahrn i.NB, Hauptstraße 40, 84088 Neufahrn i.NB vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANS „SONDERGEBIET EINKAUFSMÄRKTE“

1. Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 15.07.2025
2. Festsetzungen durch Text und Hinweise i. d. F. v. 15.07.2025
3. Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Einkaufsmärkte“ mit planlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. F. v. 15.07.2025
4. Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten, Grundriss mit Außenanlagen und Schnitte) des Büros hiw architekten gmbh, 94315 Straubing i. d. F. v. 15.07.2025

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Neufahrn i.NB plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes zur Verwirklichung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Backshop mit Verzehrfläche nach § 11 BauNVO und beabsichtigt, mit dem Betreiber einen entsprechenden Durchführungsvertrag abzuschließen.

Im Westen des Hauptortes Neufahrn i.NB sollen südlich der Rottenburger Straße (= Staatsstraße St 2142) auf den Flurnummern 1203/8 und 1204/1 sowie auf Teilflächen der Flurnummern 1205, 1206 sowie auf Teilflächen der Fl. Nrn. 1109, 1132, 1131/3, 1141/9, jeweils der Gemarkung Neufahrn i.NB, ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.650 m² Verkaufsfläche sowie ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.050 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Das geplante sonstige Sondergebiet grenzt direkt an die Staatsstraße St 2142.

Die Gemeinde Neufahrn i.NB 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 Neufahrn i.NB im Bereich der Lebensmittelgrundversorgung sowie den Gütern des täglichen Bedarfes.

Vorgesehen ist der Neubau von zwei eingeschossigen Gebäudekomplexen, für einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Lebensmitteldiscounter sowie von oberirdischen Stellplätzen auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Gemeinde Neufahrn i.NB verfolgt zwar das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung (gem. 3.2 (Z), LEP), jedoch stehen für die zwei geplanten Nahversorgungsmöglichkeiten weder Flächen noch Gebäude in ausreichender Größe innerorts zur Verfügung. Ein Lebensmitteldiscounter ist zwar innerorts vorhanden, dessen Verkaufsfläche jedoch stark eingeschränkt; Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht möglich.

Für die betroffenen Flächen 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 Einkaufsmärkte“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Discounters als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplan getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst die Flurnummern 1203/8 und 1204/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 1205, 1206 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 1109, 1132, 1131/3, 1141/9, jeweils der Gemarkung Neufahrn i.NB mit einer

1.4 Luftbildausschnitt

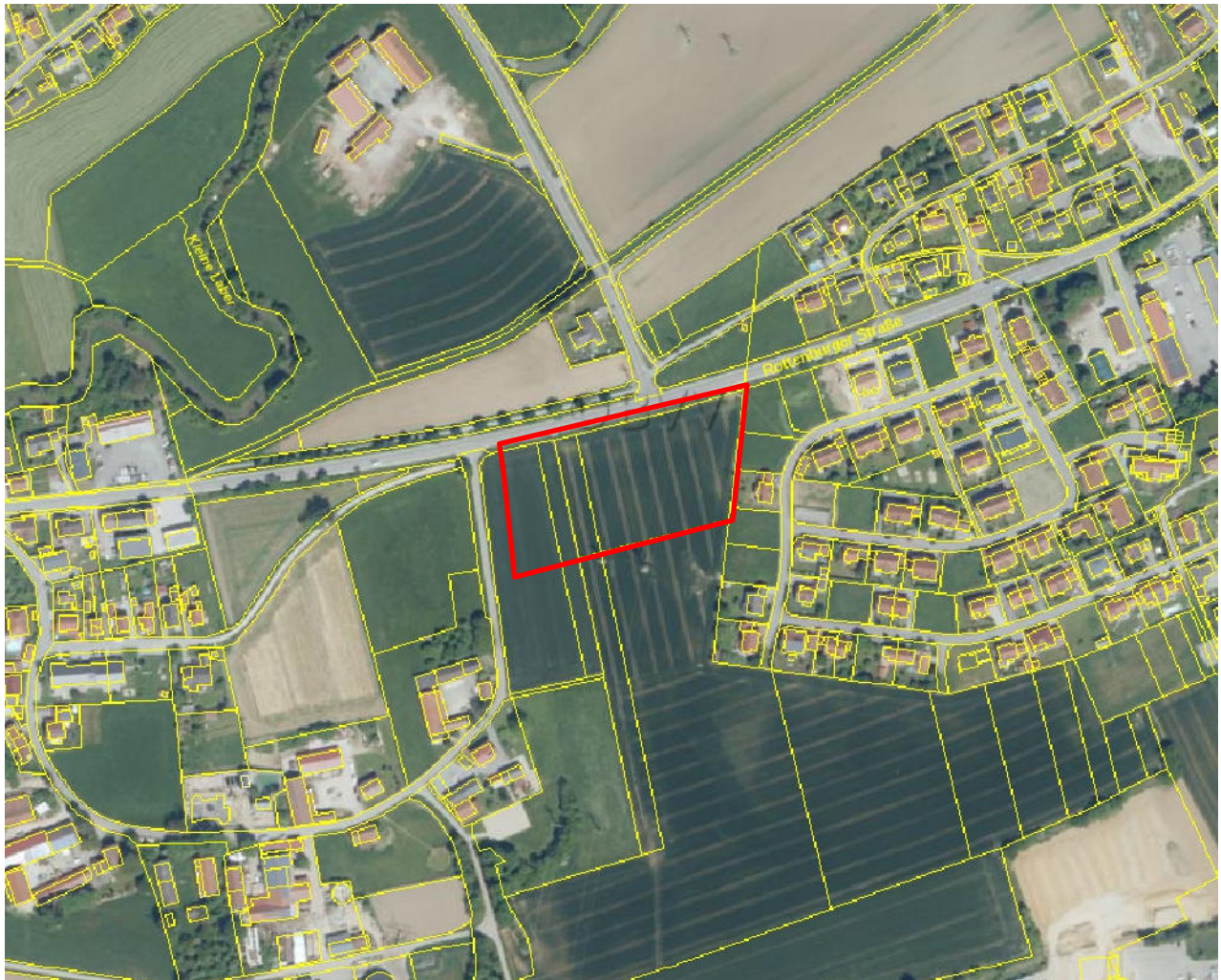


Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 06.09.2024 – M 1:5.000

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Lage der Gemeinde Neufahrn i.NB im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 13 „Landshut“, zwischen den Oberzentren Landshut, Dingolfing, Straubing und Regensburg und zwischen den Mittelzentren Rottenburg a.d. Laaber und Mallersdorf-Pfaffenberg.

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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen 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.*

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

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

2.2 Gebietskategorien

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,*
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, (...)*
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der zusammenhängenden Landschaftsräume 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 vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

- (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 Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (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.*

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

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 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:

Der zentrale Ort Neufahrn i.NB bildet gemäß Regionalplan mit dem südlich gelegenen Unterzentrum Ergoldsbach einen zusammengehörigen Nahbereich (Karte „Nah- und Mittelbereiche“), und damit einen Einzugsbereich der zentralen Orte für die Grundversorgung. Damit ist der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich geeignet.

Die beiden Einzelhandelsgroßprojekte (Lebensmittel-Vollsortimenter und Discounter) sind als zwei eigenständige Projekte zu sehen. Diese messen sich an den Zielen des LEP 5.3. Eine Agglomeration im Sinne des LEP 5.3.1 wird nicht gesehen, da der Zusammenschluss aufgrund des geplanten Sortimentsmixes an diesem Standort keine erheblich überörtlich raumbedeutsame Wirkung entfaltet. Eine Festsetzung des innenstadtrelevanten Teilsortimentes bei Nahversorgungsbetrieben wird nicht für notwendig erachtet, keine innenstadtrelevanten Sortimente nicht bzw. ggf. nur untergeordnet angeboten werden. Die landesplanerischen Voraussetzungen des LEP 5.3 werden somit erfüllt.

Es erfolgt ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein sonstiges Sondergebiet „Einkaufsmärkte“ 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: 23.08.1985, mit Änderungen bis 05.07.2021

Gem. Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ bzw. „Raumstruktur“ liegt die Gemeinde Neufahrn i.NB als Unterzentrum, im Allgemeinen Ländlichen Raum.

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 Erschließungsstraße (Rottenburger 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 Neufahrn i.NB liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 29.04.1986, vor. Dieser stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar (Az: 420-4621/52).

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – im westlichen Anschluss an ein vorhandenes Mischgebiet und an vorhandene Wohnbauflächen und südlich der Rottenburger Straße / Staatsstraße 2142 – bietet sich städtebaulich für eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung in ein Sondergebiet an.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll zu vorliegendem Bebauungs- mit Grünordnungsplan auch der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 24 fortgeschrieben werden.

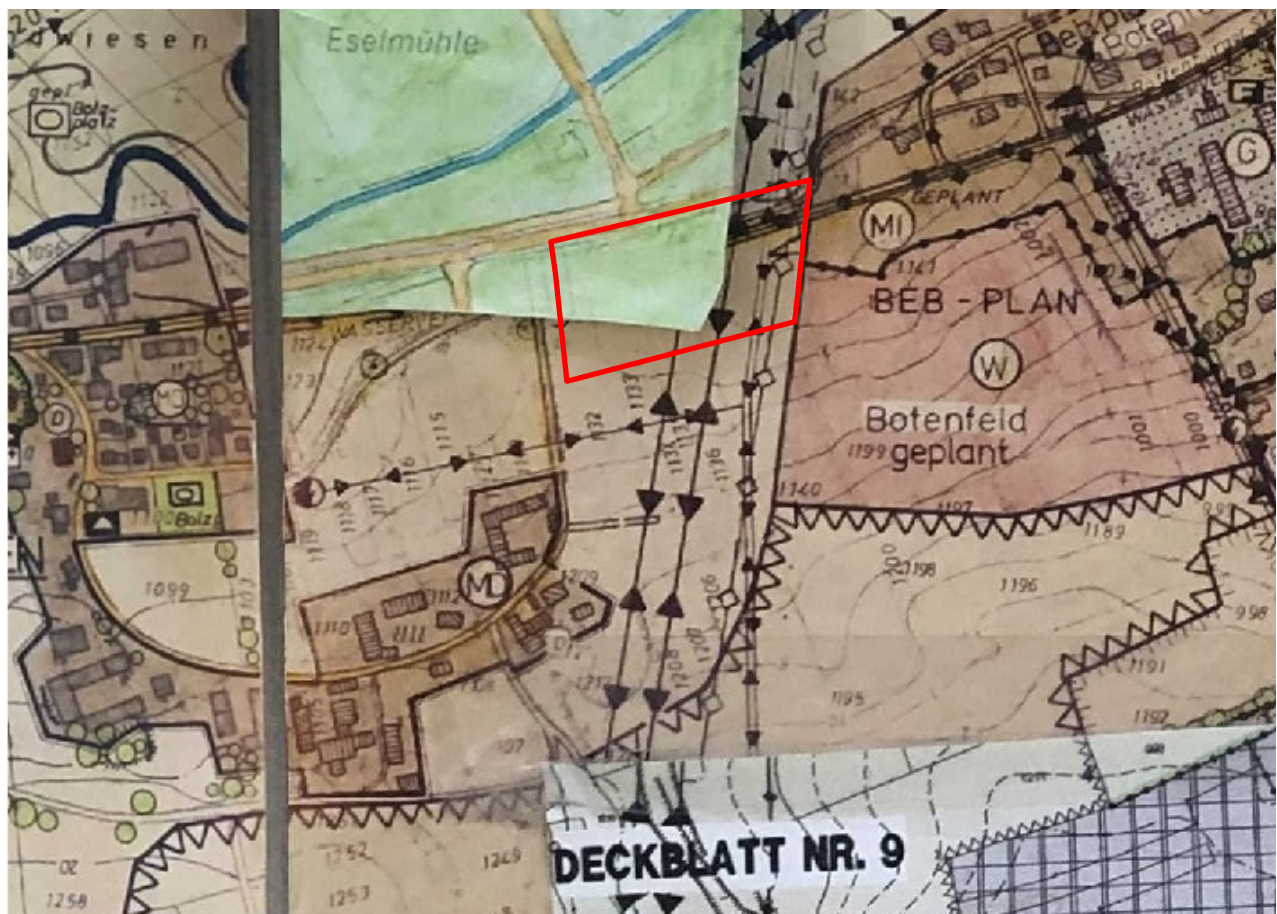


Abbildung 3 : Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

➤ Landschaftsplan

Für die Gemeinde Neufahrn i.NB liegt ein rechtswirksamer Landschaftsplan vor. Dieser stellt den Bereich als Flächen für die Landwirtschaft („Acker und Ansaatgrünland“) dar. Für den aktuell westlichen Ortsrand ist als Zielvorstellung eine „Ortsrandeingrünung“ dargestellt.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – im westlichen Anschluss an ein vorhandenes Mischgebiet und an vorhandene Wohnbauflächen und südlich der Rottenburger Straße / Staatsstraße 2142 – 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 Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 14 fortgeschrieben werden.

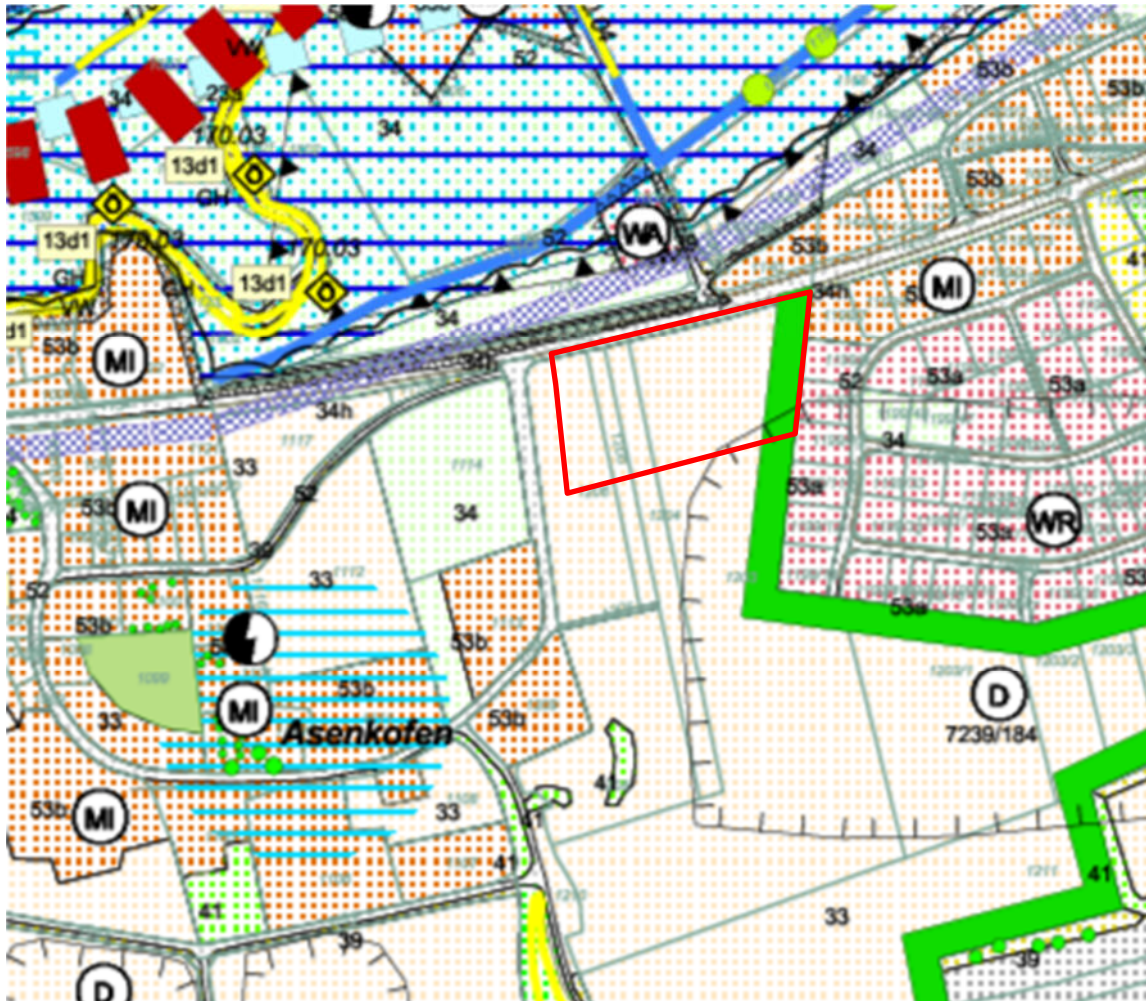


Abbildung 4 : Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan, ohne Maßstab

➤ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

§ 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO regelt die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren. Dabei werden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden als mögliche negative Folgen betrachtet. Es ist zu prüfen, ob ein solches Vorhaben die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der eigenen oder benachbarten Gemeinde beeinträchtigt.

Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters führt zu einer höheren Gesamtattraktivität des Standortes in der Gemeinde Neufahrn i. NB. Der

bereits vorhandene Discounter im Innenbereich wechselt an den Standort, da zum einen die innerörtlichen Flächen zu eingeschränkt und mittlerweile veraltet sind. In den umliegenden Gemeinden wie z. B. Langquaid, Schierling Mallersdorf-Pfaffenberg oder Ergoldsbach sind Märkte in Form von Vollsortimentern als auch gleichzeitig Discountern vorhanden. Trotz der vorhandenen Märkte, welche darüber hinaus dem gleichen Lebensmittelkonzern zuzuordnen sind, wird keine relevant negative Umsatzumverteilung im Hinblick auf die bestehenden Märkte gesehen.

Darüber hinaus wird durch die Ansiedlung die wohnortnahe Grundversorgung in Neufahrn i.NB grundlegend verbessert.

Das Vorhaben ist, auch nach Berücksichtigung der landesplanerischen Grundsätze raumverträglich und entfaltet keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf Nachbargemeinden.

1.6 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Süden und Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an, unmittelbar im Norden verläuft die Staatsstraße St 2142 und im Osten grenzen das Mischgebiet bzw. z.T. noch unbebaute Wohnbauflächen an.

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Süden (ca. 403,50 m. ü. NHN) nach Nordosten (ca. 401,00 m ü. NHN) leicht ab.

Etwa mittig queren in NO-SW-Richtung folgende zwei 110kV-Freileitungen:

- Bayernwerk AG: 110 kV-Leitung Altheim-Regensburg, Ltg.-Nr. 02, der Mast-Nr. 88-89 befindet sich südlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze,
- DB Energie GmbH: 110 kV-Leitung Landshut-Burgweinting, Bahnstromleitung Nr. 416, der Mast-Nr. 1008 befindet sich südlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze.



Abb. 5: Blick vom Nordosteck nach Westen Richtung Asenkofen entlang der St 2142



Abb. 6: Blick von der Rottenburger Straße (St 2142) nach Süden mit den 2 Strommasten außerhalb des Plangebietes



Abb. 7: Blick vom Nordwesteck nach Osten Richtung Neufahrn i. NB



Abb. 8: Blick von der westlich gelegenen Erschließungsstraße nach Nordosten Richtung Neufahrn i. NB

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.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Planungsgebiet das Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7239-0184 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“).

Die nächstgelegenen Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG, befinden sich als Pfarrkirche und Pfarrhaus in Asenkofen, in einer westlichen Entfernung von ca. 350 bis 400 m.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgebieten. Allerdings liegt der Geltungsbereich in einem sog. „wassersensiblen Bereich“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

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 Verbotsatbestände 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: LM5 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 Neufahrn i.NB verpflichtet sich die LM5 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 Einzelhandel, Backshop mit Verzehrfläche in angebundener Lage wird eine sinnvolle Weiterentwicklung am westlichen Ostrand von Neufahrn i.NB erreicht. Die Fläche bietet sich städtebaulich in direkter Lage westlich des Ortes Neufahrn i.NB als Sonderbaufläche an, da der Geltungsbereich im Osten an das bestehende Misch- / Wohngebiet angrenzt.

Die geplanten Verbrauchermärkte sind verkehrstechnisch über das öffentliche Straßen- und Wegenetz, insbesondere die Staatsstraße St 2142 erreichbar. Über einen geplanten Geh- und Radweg südlich der Staatsstraße sind die geplanten Märkte an die vorhandene Wohnbebauung in Neufahrn i.NB und Asenkofen angeschlossen. Entsprechende Abbiegespuren auf der St 2142 werden errichtet.

Zur landschaftlichen Einbindung bzw. Gliederung sind im Westen und Süden entlang der Grundstücksgrenzen die Pflanzung von Hochstammbäumen und im Süden und Osten Gehölzgruppen aus Heistern und 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 Einzelhandel, Backshop mit Verzehrfläche“ festgesetzt.

Es werden zwei Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 mit folgenden Nutzungen festgesetzt. Im Sondergebiet 1 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.650 m² zulässig. Auf eine differenzierte Festsetzung der jeweiligen maximalen Verkaufs- bzw. Nutzungsflächen wird aufgrund des Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 07.02.2023 (1N21.22) verzichtet, wonach zu den Verkaufsflächen des großflächigen Lebensmittelmarktes auch die im Eingangsbereich liegenden Flächen für einen Backshop mit Sitzbereich/Verzehrflächen bzw. Außensitzbereiche insgesamt als Verkaufsflächen zu sehen sind. Im vorliegenden Fall setzt sich die max. Verkaufsfläche von 1.650 m² folgendermaßen zusammen: VK Lebensmittelvollsortimenter 1.500 m², Verkauf Backshop 20 m², Sitzbereich Backshop innen 25 m², Sitzbereich außen 25 m², Windfang 45 m², Leergutannahme 15 m² und Aktionsflächen 20 m².

Im Sondergebiet 2 ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.050 m² zulässig.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. 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 Geschosflächenzahl wird nicht festgesetzt, da nur ein Vollgeschoss zulässig ist, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

Der geplante Baukörper des Lebensmittelvollsortimenters wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze situiert. Der Abstand zur Geltungsbereichsgrenze beträgt mind. 6,50 m. Der geplante Lebensmitteldiscounter wird gegenüber, an der östlichen Grenze des Plangebietes angeordnet. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt hier 5,0 m.

Die im Bebauungsplan erforderlichen Abstandsflächen von 0,25 H, jedoch mindestens 3,0 m können dadurch problemlos eingehalten werden.

Die Verkehrs- bzw. Bewegungsflächen für Kunden und Personal sind im Bereich zwischen den beiden Gebäuden angelegt.

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 im Bereich des Sondergebietes 1 auf max. 7,60 m und im Bereich SO 2 auf max. 7,50 m festgesetzt, gemessen ab den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkten (403,0 bzw. 402,60 m ü.NHN).

Die Wandhöhe ist das Maß des jeweiligen Höhenbezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Abweichungen von den Höhenbezugspunkten bis zu 0,25 m sind zulässig.

Diese 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 im Bereich des SO 1; hier ist eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe zulässig.

Als Dachform sind Flachdächer mit Neigungen von max. 6° zulässig.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper über 50 m Länge sind 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.
- Baugrenze für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Nebenanlagen, Geh- und Radwege sowie

Einrichtungen für Schallschutzmaßnahmen. Innerhalb dieser Flächen sind auch Grünflächen zulässig. Im vorliegenden Fall ist im SO 2 an der Nordostecke eine Lärmschutzwand notwendig.

- Fläche für Werbeanlagen.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen / Flächen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig, außer Werbeanlagen in Form von drei Fahnenmasten, einem Werbepylon und einem Einfahrtspylon.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 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 max. 6° 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 2142 (Rottenburger Straße).

Entlang der Rottenburger Straße ist im Anschluss an den im Ortsbereich bestehenden Gehweg ein öffentlicher Geh- und Radweg sowie die Errichtung von Abbiegespuren geplant. Der betroffene Abschnitt des auf Staatsstraßengrund geplanten öffentlichen Geh- und Radweges ist ebenso Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde des Landkreises und dem Staatlichen Bauamt Landshut soll auf Antrag der Gemeinde das Ortsschild nach Westen, nach dem Einfahrtbereich versetzt werden. Somit wird der Einfahrtbereich in einem geschwindigkeitsreduzierten Bereich liegen (50 km/h).

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.

Die Gemeinde Neufahrn i.NB verfügt über eine Stellplatzsatzung. Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist gemäß § 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 15.01.2020 anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln. Gem. Anlage zu § 3 sind 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze je Laden und 1 Stellplatz je 1,5 Beschäftigte erforderlich. Bei den maximal festgesetzten Verkaufsflächen von 1.650 m² bzw. 1.050 m² ergibt sich eine Mindestanzahl von 90 Stellplätzen und 27 Fahrradabstellplatz (1 Fahrradabstellplatz je 100 m² Verkaufsnutzfläche).

Die Stellplätze sind zu Begrenzung der Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Im Hinblick auf die zentrale Lage, die fußläufige Erreichbarkeit sind die dargestellten 150 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.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 75 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 2142 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 1,50 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).

Auf der im Plan (Bestandteil Nr. 3) gekennzeichneten, blau schraffierten Fläche gem. planlicher Festsetzung in Ziff. I.7.4 am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches sind zur Gewährleistung des wild abfließenden Oberflächenwassers Anhebungen oder Abgrabung des Geländes umzusetzen. Das Oberflächenwasser wird an den drei Seiten über Geländemulden (ggf. im Süden über eine leichte Geländeanhebung) in Richtung Nordwesten abgeleitet. U. u. ist eine Ableitung über den Parkplatzbereich möglich.

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 gem. BBodSchV, einzuhalten.

2.8 Grünordnungskonzept

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden 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 geplantem 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 Norden und Westen eine Eingrünung mit Einzelbäumen festgesetzt. Nach Süden ist eine zwei- bis dreireihige Gehölzpflanzung nur aus Sträuchern vorgesehen. Heister bzw. Bäume können hier aufgrund der vorhandenen Hochspannungsleitungen nicht gepflanzt werden. Nach Osten ist die Pflanzung einer einreihigen Gehölzhecke aus Heistern und Sträuchern vorgesehen. Die Gehölzhecken sind auf mind. 75 % der jeweiligen Längen umzusetzen.

Für eine weitere optisch wirksame, innere Durchgrünung ist im Bereich der Parkplätze, wiederum durch die Hochspannungsleitungen, keine Pflanzung von Einzelbäumen möglich. Kleinteilig verbleibende Grünflächen können mit Bodendeckern oder Wiese/Rasen begrünt werden.

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 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 Baumbewässerungssystem 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 Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

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 Wasserzweckverband Mallersdorf.

Der dem betroffenen Grundstück nächstgelegene Hydrant (UH-10-8-01) an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches an der Rottenburger Straße des Wasserzweckverbandes Mallersdorf liefert nur 13,33 l/s bei einem Druck von 1,5 bar. Alleine durch diesen Hydranten könnte die Löschwasserversorgung nicht sichergestellt werden. Aber direkt angrenzend an den Planbereich befindet sich das Wohngebiet „Botenfeld III“, welches durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Neufahrn i.NB-Oberlindhart versorgt wird. Hier sind vier Hydranten in einer Entfernung von 95 bis 155 m vorhanden:

- UHyd 15.5: 26,67 l/s, 3,63 bar
- UHyd 61.1: 26,67 l/s, 4,11 bar
- UHyd 61.2: 26,67 l/s, 4,04 bar
- UHyd 61.3: 26,67 l/s, 3,47 bar

Somit kann eine Versorgung sichergestellt werden.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage in Neufahrn i.NB.

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.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse laut Baugrundgutachten nicht versickert werden. Es soll eine Einleitung über Gräben und Kanäle in den nächsten Vorfluter (Eselmühlgraben) stattfinden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine Wasserrechtliche Genehmigung. Diese wird für das gesamte Gebiet durch das Büro Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH erstellt und beantragt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. In diesem Zusammenhang wird auf die Bemessung entsprechend Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117 verwiesen.

Regenwasser von verschmutzten und belasteten Flächen (z.B. Fahrstraßen, Parkplätze, etc.) ist vor der Einleitung entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu reinigen.

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem südlichen Außeneinzugsgebiet wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches ein Bereich festgesetzt, in dem entsprechende Maßnahmen (Aufhöhung / Mulde) umgesetzt werden.

An den östlichen und westlichen Rändern des Geltungsbereiches wird ebenfalls ein Bereich zur Umsetzung von Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser (Mulde / Gräben) freigehalten werden, um das Wasser gezielt nach Nordwesten ableiten zu können. Ein Abfluss direkt über den Parkplatz ist ebenfalls möglich.

Derzeit fließt das Wasser in Richtung Ortsbereich Neufahrn ab. Durch die Maßnahme soll das Wasser zukünftig gezielt Richtung Westen, zu einem bestehenden Durchlass durch die St 2142 abgeleitet werden. Im Zuge der Erschließung ist darauf zu achten, dass die Fließwege von Bebauung freigehalten werden. Im nördlichen Geltungsbereich kann es bei Starkregenereignissen weiterhin zu Aufstau kommen. Die dort vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen werden größer ausgelegt werden. Die Parkplatzfläche kann als zusätzlicher Rückhalteraum fungieren und wird entsprechend gestaltet.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Im Bereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Altheim – Regensburg, Ltg. Nr. O2, Mast-Nr. 88 – Mast Nr. 89. Die Baubeschränkungszone der 110 kV Leitung Altheim – Regensburg zwischen Mast-Nr. 88 und Mast-Nr. 89 beträgt 10,00 m beiderseits der Leitungsachse und wird in der Planung berücksichtigt.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Die geplante Lage der Trafostation ist in der Planzeichnung gem. planlichen Festsetzungen unter Ziff. I.8.1 enthalten.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes 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 2142 Rottenburger Straße nicht beeinträchtigen.

Die Gasversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG möglich.

Die im Osten des Geltungsbereiches, etwa parallel zu den 110 kV-Freileitungen querende Erdgas-Hochdruckleitung HD 0814 wird im Zuge der Baumaßnahme verlegt. Die geplante Neutrassierung verläuft zunächst parallel zur Staatsstraße, überwiegend im Bereich des geplanten Geh- und Radweges, und knickt westlich der westlichen Geltungsbereichsgrenze Richtung Süden ab.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.

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 Entsorgungsbetrieb des Landkreises Landshut.

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

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle können in der Abfallsammelstelle in der Rotterdorfer Straße gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt werden.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Neufahrn i.NB 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 ein Schallschutztechnischer Bericht erstellt. Dieser Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2407079 vom 25.09.2024 liegt den Unterlagen als Anlage 1 bei.

Gewerbelärm:

Aus den Ergebnissen kann entnommen werden, dass ein Betrieb des Einzelhandels realisierbar ist. Im Tagzeitraum an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen wird an allen Immissionsorten der reduzierte Immissionsrichtwert eingehalten. An allen

Immissionsorten werden auch im Nachtzeitraum die reduzierten Immissionsrichtwert eingehalten. Zur Einhaltung der Immissionswerte werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Verkehrsgerausche:

Um die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2142, beziffern zu können, wurde durch die GeoPlan GmbH zusätzliche Berechnungen durchgeführt. An den maßgeblichen Immissionsorten ergeben sich beim Bestand der Staatsstraße St 2145 bereits Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV im Nachtzeitraum. Durch den zusätzlich prognostizierten Verkehr aus der Nutzung der Märkte ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel um weniger als 3 dB(A). Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt direkt nach Abfahrt vom Einkaufsmarktgelände.

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 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

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Planungsgebiet das Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7239-0184 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“).

Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes ist 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.

Die im Plangebiet bereits durchgeführten und abgeschlossenen archäologischen Untersuchungen im August 2024 haben keine Funde erbracht.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG, befinden sich als Pfarrkirche und Pfarrhaus in Asenkofen, in einer westlichen Entfernung von ca. 350 bis 400 m.

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 westlichen Ortsrand von Neufahrn i.NB soll südlich der Rottenburger Straße (= St 2142) 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 Einzelhandel, Backshop mit Verzehrfläche“ für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters zu verwirklichen.

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

- Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel, Backshop mit Verzehrfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters
- 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 die Flurnummern 1203/8 und 1204/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 1205, 1206 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 1109, 1132, 1131/3, 1141/9, jeweils der Gemarkung Neufahrn i.NB mit einer Gesamtfläche von ca. 16.042 m² wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 13.237 m² entfällt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, Stand: 2023) liegt die Gemeinde Neufahrn i.NB im „allgemeinen ländlichen Raum“ innerhalb der Region 13 „Lands hut“. Sie befindet sich zwischen den Oberzentren Landshut, Dingolfing, Straubing und Regensburg und zwischen den Mittelzentren Rottenburg a.d. Laaber und Mallersdorf-Pfaffenberg.

Gem. Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ bzw. „Raumstruktur“ des **Regionalplanes** Region „Landshut“ (RP 13) liegt die Gemeinde Neufahrn i.NB als Unterzentrum, im Allgemeinen Ländlichen Raum.

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 (Rottenburger 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 Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Planungsgebiet das Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7239-0184 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“).

Berücksichtigung:

Grundsätzlich ist 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.

Die im Plangebiet bereits durchgeführten und abgeschlossenen archäologischen Untersuchungen im August 2024 haben keine Funde erbracht.

Baudenkmäler

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

Die nächstgelegenen Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG, befinden sich als Pfarrkirche und Pfarrhaus in Asenkofen, in einer westlichen Entfernung von ca. 350 bis 400 m.

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. S2407079 vom 25.09.2024 liegt den Unterlagen als Anlage 1 bei. Aus den Ergebnissen kann entnommen werden, dass ein Betrieb des Einzelhandels realisierbar ist. 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 „Donau-Isar-Hügelland“ (062) zugerechnet. Das Donau-Isar-Hügelland ist gekennzeichnet durch ein engmaschiges Talnetz, welches die Landschaft in eine Vielzahl von Höhenzügen und Hügeln gliedert.

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Süden (ca. 403,50 m. ü. NHN) nach Nordosten (ca. 401,00 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 im Komplex mit Hainmieren-Schwarz-erlen-Auenwald (F2b).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt im Bereich des sog. wassersensiblen Bereich.

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 BNatschG 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 „Einkaufsmärkte“ 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, Baumrarder, 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 2142, und ist im Osten von Wohn- / Mischgebietsbebauung umgeben. Von diesen „Störelementen“ geht eine Kulissenwirkung aus, welche etwa im 100 m-Radius meist gemieden wird. Des Weiteren wird das Gebiet durch drei Freileitungen überquert, welche auch aus Kulisse wirken. 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 nausitohus*) 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) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig.

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 Neubauvorhaben handelt.

3.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** fast ausschließlich als Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird der östliche Bereich als sandiger Lehm (sL3Al), der westliche Bereich als Lehm, beide mit mittlerer Ertragsfähigkeit (L3Lö), angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Im Bestand handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Ende August 2024 wurden vom Büro IMH, Hengersberg Baugrunderkundungen in Form von sechs Kleinrammbohrungen und fünf Sondierungen mit einer schweren Rammsonde durchgeführt.

In der Bodenschicht 1 werden die unter dem Ackerboden bis ca. 1,5 m u. GOK erkundeten braun gefärbten Auffüllungen in Form von schwach schluffigen, schwach sandigen Tonen zusammengefasst.

In der Bodenschicht 2 werden die Böden der bindigen Deckschicht in Form von Tonen mit unterschiedlich hohem Schluff-, Sand- und Kiesanteil mit steifen Konsistenzen (Bodenschicht 2a) bzw. mit weichen bis sehr weichen Konsistenzen (Bodenschicht 2b) erkundet.

Das Liegende bilden bei allen Aufschlüssen unter den Böden der bindigen Deckschicht der Bodenschicht 2 bis in eine Tiefe von 5,0 m u. GOK bzw. bis zum maximal aufgeschlossenen Endteufenbereich von 6,5 m u. GOK die Kiese und Sande der Bodenschicht 3 in Form von grau bis gelbgrau gefärbten sandigen Kiese mit unterschiedlich hohem Schluff- und Tonanteil sowie Sande mit unterschiedlich hohem Ton-, Schluff-, Kiesanteil aufgeschlossen. Diese Bodenschicht ist grundwasserführend.

Mit den durchgeführten Erkundungen wurde an Unterkante Bodenschicht 2 gespanntes Grundwasser angetroffen. Den Grundwasserleiter bilden die Kiese/ Sande der Bodenschicht 3. Aufgrund Bohrlocheinsturz konnte bei den Bodenaufschlüssen BS 3 bis BS 6 kein direkter Wasserstand im Bohrloch gemessen werden.

Bei den Erkundungen BS 1 und BS 2 wurde ein gespannter Grundwasserstand bei i. M. ca. 400,3 m ü. NHN aufgeschlossen. Die Wasserstände bei den restlichen Aufschlüssen können aufgrund des Bohrlocheinsturzes nicht herangezogen werden.

Im Bereich der Baumaßnahme ist mit einem mittleren tertiären Grundwasserstand bei ca. 339,0 - 339,6 m ü. NN zu rechnen.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 kann unbedenkliches und tolerierbares Niederschlagswasser entwässerungstechnisch in einem relevanten Versickerungsbereich

mit einem kf-Wert im Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s versickert werden. Sind die kf-Werte kleiner als 1×10^{-6} m/s, stauen die Versickerungsanlagen lange ein, wobei dann anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone auftreten können, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen können.

Die erkundeten Böden der Bodenschicht 1 und 2 weisen deutlich geringere Durchlässigkeitsbeiwerte als 1×10^{-6} m/s auf, weshalb eine Versickerung in diesen Bodenschichten nicht möglich ist. Die erkundeten Böden der Bodenschicht 3 weisen ggf. Durchlässigkeiten im versickerungsfähigen Bereich auf. Aufgrund der gespannten Grundwasserverhältnisse wird jedoch auch hier eine Versickerung nicht möglich sein.

Eine altlastenorientierte Voruntersuchung ergab keine maßgeblich erhöhten Parameter, so dass das Bodenmaterial der Mischprobe gem. Leitfaden für Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) eine Einstufung als Z0 resultiert.

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. 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 Kolluvisol, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt, aus lehmigen Abschwemmassen; keine seltenen Böden (z.B. Moore, Flugsande) 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 hohes Rückhaltevermögen | 4 (hoch) |
| Rückhaltevermögen für Schwermetalle | Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G092 Vorlandmolasse – Rottenburg a.d.Laaberg) http://www.umweltatlas.bayern.de | Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: schlecht hohes Bindungsvermögen | 4 (hoch) |
| Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden | Bodenschätzungskarte: sL3AI, L3Lö http://www.umweltatlas.bayern.de | (sandiger) Lehm mit mittlerer Zustandsstufe | 3 (mittel) |
| Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte | Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de | / | / |
| Gesamtwert | | | 3-4 (mittel bis hoch) |

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

Die Böden besitzen keine vorrangige Schutz-, Filter- und Pufferfunktion. Seltene Böden, wie z.B. Moore oder Flugsande, sind nicht vorhanden. Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen daher 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 festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand mit einem gewissen Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen auf, liegt außerhalb von Auenstandorten, allerdings innerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen. Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden.

Im Bereich der Baumaßnahme ist mit einem mittleren tertiären Grundwasserstand bei ca. 339,0 - 339,6 m ü. NN zu rechnen.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des in Neufahrn liegenden Trinkwasserschutzgebietes Neufahrn. Eine Beeinträchtigung ist ausgeschlossen.

Auswirkungen:

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

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse laut Baugrundgutachten nicht versickert werden. Es soll eine Einleitung über Gräben und Kanäle in den nächsten Vorfluter (Eselmühlgraben) stattfinden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine Wasserrechtliche Genehmigung. Diese wird für das gesamte Gebiet durch das Büro Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH erstellt und beantragt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. In diesem Zusammenhang wird auf die Bemessung entsprechend Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117 verwiesen.

Regenwasser von verschmutzten und belasteten Flächen (z.B. Fahrstraßen, Parkplätze, etc.) ist vor der Einleitung entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu reinigen.

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem südlichen Außen-einzugsgebiet wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches ein Bereich festgesetzt, in dem entsprechende Maßnahmen (Aufhöhung / Mulde) umgesetzt werden können.

An den östlichen und westlichen Rändern des Geltungsbereiches soll ebenfalls ein Bereich zur Umsetzung von Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser (Mulde / Gräben) freigehalten werden.

Derzeit fließt das Wasser in Richtung Ortsbereich Neufahrn ab. Durch die Maßnahme soll das Wasser zukünftig gezielt Richtung Westen, zu einem bestehenden Durchlass durch die St 2142 abgeleitet werden. Im Zuge der Erschließung ist darauf zu achten, dass die Fließwege von Bebauung freigehalten werden. Im nördlichen Geltungsbereich kann es bei Starkregenereignissen weiterhin zu Aufstau kommen. Die dort vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen sollten größer ausgelegt werden. Zudem sollte die Parkplatzfläche als zusätzlicher Rückhalteraum fungieren und entsprechend gestaltet werden.

Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird als ein Gebiet mittlerer Bedeutung 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 2142. 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 wirk-same Luftaustauschbahnen handelt.

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

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung des bebauten Gebietes ist mit grundsätzlichen Ver-änderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mik-roklimatische 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 die neuen 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 kleinräu-mig 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 Ge-bietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschlie-ßung 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 wer-den nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 3.2). Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit ge-ringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume eingestuft.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Be-bauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von umgebenden Grünflächen mit Gehölzpflanzungen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhande-nen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebens-räume leicht 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 strukturarme Agrarlandschaft am Ortsrand von Neufahrn i.NB dar. Im Regionalplan ist der Bereich des Sondergebietes nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Die im Osten angrenzende bestehende Bebauung, die direkte Lage an der Staatsstraße St 2115 sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes dar. Zur westlich gelegenen Erschließungsstraße mit landschaftsbildprägendem Feldkreuz und zwei Linden wird ein ca. 15 m breiter Pufferstreifen von Bebauung freigehalten.

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 stellt 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 Eingrünung minimiert.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Eingrünung 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 die beiden Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringen.

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 2142 bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel werden die Fahrstrecken für die Einwohner von Neufahrn sowie den umliegenden Ortsteilen (Asenkofen, Gämelkofen, Winklsaß) 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.

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. Zur Einhaltung der Immissionswerte werden entsprechende Festsetzungen getroffen. U. a. ist an der Nordöstlichen Ecke des Sondergebietes 2 eine Lärmschutzwand notwendig.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

3.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund des vermuteten Bodendenkmals Nr. D-2-7239-0184 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“) sind archäologische Untersuchungen erforderlich. Diese Untersuchungen fanden bereits im August 2024 statt. Es wurden keine Funde getätigt.

Das ca. 25 m westlich des Plangebietes befindliche Feldkreuz mit zwei Linden bleibt erhalten.

Unter Beachtung der erforderlichen archäologischen Grabungen sind keine negativen Auswirkungen auf schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter 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. 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 Zinklech
- 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 2142
- 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 dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

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 festgesetzte GRZ von max. 0,3.

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 ausschließlich als Intensivacker (Biotop- und Nutzungstyp A11/2 Wertpunkte) genutzt.

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

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt entsprechend der festgesetzten GRZ 0,8.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Als Eingriffsfläche wird der komplette Geltungsbereich des neuen Sondergebiets (= Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes) zugrunde gelegt. Die baulichen Maßnahmen an der Staatsstraße bleiben unberücksichtigt, da diese Fläche ohnehin bereits versiegelt ist. Die Eingriffsfläche weist eine Größe von ca. 13.237 m² auf.

| Biotop- / Nutzungstypen | Fläche (m ²) | Wertpunkte (WP) | Beeinträchtigungsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
|---|---|-----------------|---|-----------------------|
| gering | 13.237 | 2 | 0,8 | 21.179 |
| Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten | | | | |
| Planungsfaktor | Begründung | | Sicherung | |
| Naturnahe Gestaltung der Grünflächen | Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke entlang der Süd- und Ostseite, sowie Festsetzung von Hochstammbäumen entlang der West- und Südseite. | | Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie Versickerung vor Ort. | | Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | |
| abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %) | | | | 5 % |
| Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten | | | | 20.120 |

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 20.120 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche „Metzgerwiege – Winklsaß“ auf dem Flurstück 1751, Gmkg. Neufahrn i.NB.

Der entsprechende Abbuchungsplan wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

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 Misch- und Wohngebiet.
- verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straße (Staatsstraße St 2142, Rottenburger 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 Landshut 2003
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Landshut (RP 13)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn i.NB
- Ortseinsicht des Büro Heigl im Juni 2024
- Schalltechnischer Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2407079 vom 25.09.2024
- Geotechnischer Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg, Nr. 24211645 vom 17.09.2024

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.

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 westlichen Ortsrand des Hauptortes Neufahrn i.NB in der Gemeinde Neufahrn i.NB ist im Anschluss an das bestehende Mischgebiet sowie an noch unbebaute Wohngebietsflächen auf ca. 1,32 ha die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ für einen Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Lebensmittel-Discounter vorgesehen.

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Süden (ca. 403,50 m. ü. NHN) nach Nordosten (ca. 401,00 m ü. NHN) leicht ab. 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 allerdings 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 intensiv landwirtschaftlich genutzt (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 Bebauung im Osten sowie der vorhandenen Straße im Norden erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung am westlichen Ortsrand von Neufahrn.

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.

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. S2407079 des Büros Geoplan, 94486 Osterhofen vom 25.09.2024

Anlage 2: Abbuchungsplan der Klaus+Salzberger PartGmbH, 84174 Eching Ndb. vom 29.01.2025

Anlage 3: Geotechnischer Bericht der IMH mbH, 94491 Hengersberg vom 17.09.2025