2. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 6100-00

durch Aufstellung eines 2. Änderungs-Deckblattes Nr. 6100-2

Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ und Darstellung eines „Mischgebiets“

zum

Flächennutzungsplan

in der Fassung vom 01.10.2008

GEMEINDE SCHORNDORF

LANDKREIS CHAM

Planfertiger:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de

Planungsstand: 11.06.2025

Inhalt:

A. Planteil mit Verfahrensvermerke

B. Begründung

1. Einführung

1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

1.2 Planungsgebiet

2. Sachbereiche

2.1 Lage im Naturraum

2.2 Verkehrsräumliche Lage

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

2.4 Landwirtschaft

2.5 Forstwirtschaft

2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

3. Umweltbericht

3.1 Einführung

3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de

Gemeinde Schorndorf

Max Schmaderer
1. Bürgermeister

Kirchplatz 1
93489 Schorndorf
Tel.: 09467/7403-0
Fax: 09467/7403-30

B. BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

In Folge des richterlichen Urteilspruches vom 18.03.2021 und der dabei festgestellten Unwirksamkeit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 6100-00 durch Aufstellung eines 2. Änderungs-Deckblattes Nr. 6100-2 vom 25.06.2015 wird aufgrund der fehlenden Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ das Ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens hat eine erneute Auslegung samt Durchführung des Bauleitplanverfahrens bis zur erneuten Genehmigung gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB des Flächennutzungsplans durch die Untere Bauaufsichtsbehörde bzw. Eintreten der Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zu erfolgen.

Die Gemeinde Schorndorf benötigt zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes dringend Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“. In Schorndorf existiert derzeit nur ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit kleiner Verkaufsfläche, der zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dient. Generationsbedingt ist kurz- bis mittelfristig mit der Schließung des einzigen Lebensmittelhandelsbetriebs zu rechnen.
Da in Schorndorf derzeit kein „Lebensmittel – Vollsortimenter“ vorhanden ist, pendeln viele Einwohner für „Großeinkäufe“ in die benachbarten Städte Cham und Roding.
Für die aufstrebende Gemeinde Schorndorf ist der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel dringend notwendig.
Auch im Hinblick auf eine Stärkung der heimischen Wirtschaftskraft soll durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ ein „Lebensmittel – Vollsortimenter“ einschließlich Getränkemarkt ermöglicht werden.
Ein weiterer Grund für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung für „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ ist die Entwicklung von Schorndorf in den letzten Jahren. Allein durch das kürzlich erschlossene Baugebiet „Kramerfeld“ sind 38 neue Bauparzellen für junge Familien entstanden. In der Ortsmitte von Schorndorf wurde erst kürzlich ein Seniorenheim neu errichtet. Die Infrastruktureinrichtungen in Schorndorf sind auf einem hervorragenden Niveau. Zu der bereits vorhandenen Infrastruktur gehört zur Versorgung der Einwohner auch ein zeitgemäßer Lebensmittelmarkt mit einem entsprechenden Warenangebot.

Um zwischen dem geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ im Süden des Änderungsbereiches und dem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet im Norden einen Puffer zu schaffen, soll auf einer Teilfläche der Flurnummer 235 ein „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Hier sollen als Übergang zwischen „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ und „Allgemeinen Wohngebiet“, sowohl Wohnbebauung als auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden.

Die geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schorndorf zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist durch die angeführten Gründe mehr als gerechtfertigt.

1.2 Planungsgebiet

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemarkung Schorndorf und umfasst die Flurnummer 235/1 (8.096 m²) und eine Teilfläche der Flurnummer 235 (12.082 m²). Das Planungsgebiet weist somit eine Gesamtfläche von insgesamt 20.178 m² auf.
Die Flurnummer 235/1 soll bei der vorgelegten Planung zukünftig komplett als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen werden, die südliche Teilfläche der Flurnummer 235 soll als „Mischgebiet“ dargestellt werden. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind 5.391 m² als Mischgebiet, die restlichen 2.705 m² als Allgemeines Wohngebiet bezeichnet.
Die überplante Teilfläche der Flurnummer 235 mit 12.082 m² ist zukünftig als Mischgebiet vorgesehen.

Der überplante Bereich liegt am östlichen Ortsanfang von Schorndorf und nördlich der Staatsstraße St 2146 und grenzt unmittelbar an diese an. Im Norden und Osten grenzt das „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ sowie die Darstellung eines „Mischgebiets“ an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Westen an den Orleitenweg.

Im Planteil ist der derzeit gültige Flächennutzungsplan (Aufstellung rechtsverbindlich seit 03.04.2008; 1. Änderung rechtsverbindlich seit 11.11.2008), begrenzt auf das Planungsgebiet, dargestellt.

1.3 übergeordnete Planungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

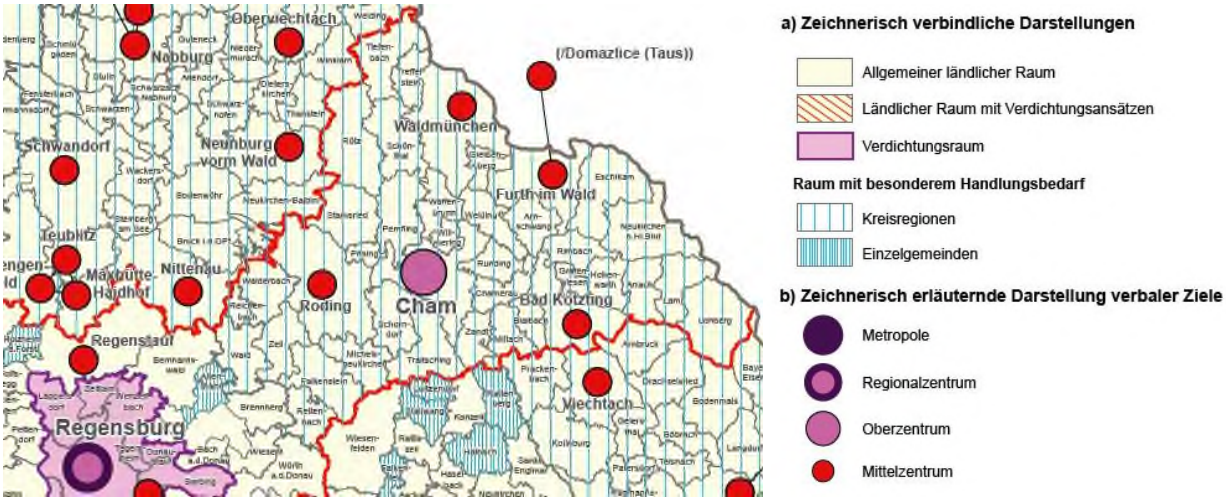

Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

Schorndorf liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Schorndorf ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2018 formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Ziel: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Ziel: Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Ziel: Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Grundsatz: Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

Grundsatz: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

Ziel: Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (s. Abb. 2).

3. Wirtschaft

3.1 Wirtschaftsstruktur

Grundsatz: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Grundsatz: Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

3.2 Einzelhandelsgroßprojekte

3.2.1 Lage im Raum

Ziel: Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.
Abweichend sind Ausweisungen zulässig
- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

7. Soziale und kulturelle Infrastruktur

7.1 Soziales

Ziel: Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Ziel: Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

Grundsatz: Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.

7.2 Gesundheit

Ziel: In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

Grundsatz: Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

1.3.2 Regionalplan

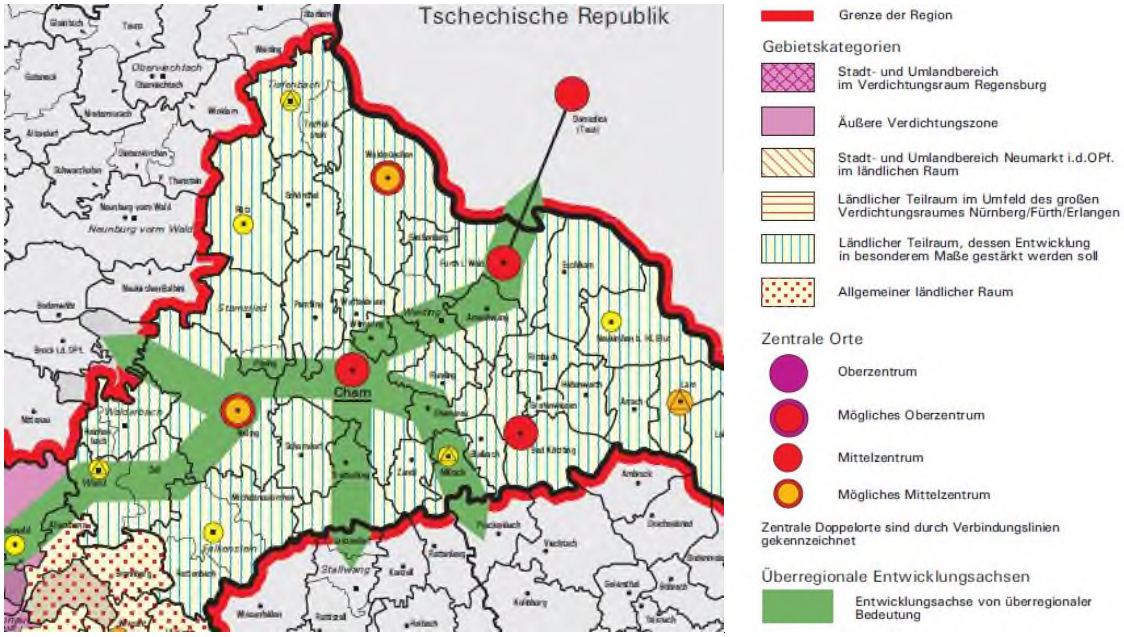

Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Schorndorf befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg.
Bedingt durch die Grenznähe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

In der zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26. Januar 2011 (in Kraft getreten am 01. März 2011) ist die Gemeinde Schorndorf als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insgesamt wird die Zahl der Arbeitsplätze vermehrt, für die ländliche Bevölkerung wird das Angebot des täglichen Bedarfs vergrößert und verbessert.
Im Bereich des regionalen Arbeitsmarktes sollen durch die Ansiedlung von Betrieben die hohe Fernpendlerquote abgebaut werden und die wirtschaftlichen Impulse aus der Nähe zur Tschechischen Republik stabilisiert werden.

2. SACHBEREICHE

2.1 Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum–Einheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (Quelle: LfU).

Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungegliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.
Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer” fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.
Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.

Die Cham-Further-Senke markiert einen deutlichen Einschnitt im Bereich der quer dazu verlaufenden Mittelgebirgszüge des Bayerischen und Oberpfälzer Waldes. Sie ist im Mittel sechs bis acht Kilometer breit und wird von der Chamb und im westlichen Bereich vom Regen in weiten Mäandern durchflossen. Charakteristisch sind in ihrem Bereich daher die Auen, nur im Randbereich erhält die Senke hügeligen Charakter. Die Senke wurde relativ früh besiedelt, schon in der Altsteinzeit (von der Eiszeit bis 8000 v. Chr.) waren dort Menschen ansässig. Die belegbare Geschichte beginnt im Jahre 748, als die Urpfarrei in Chammünster gegründet wurde. Sie lag an der wichtigsten Handelsstraße zwischen Bayern und Böhmen, die durch die Cham-Further-Senke führte und wurde zum Ausgangspunkt für die Besiedlung des Bayerischen Waldes. Die Senke diente nicht nur den Menschen als Verbindungsweg, sondern ist auch bis heute eine wichtige Vogelfluglinie.
Im Bereich der Senke herrscht relativ kontinentales Klima, d.h. die Winter sind zwar schneearm aber relativ kalt. Anteil daran hat auch der „Böhmische Wind“ der als Ostwind ungehindert durch die Senke pfeift.
Vom ursprünglich vorhandenen Auwald entlang des Regens und des Chambs sind durch Rodung und Nutzung als Grünland nur noch wenige Reste übrig. Die extensiv genutzten Auwiesen sind ein optimaler Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen. Diese Vielfalt wird besonders im Naturschutzprojekt Regentalaue geschützt und gefördert.
Zahlreiche seltene Arten wie Buschnelke, Wasserfeder, Preußisches Laserkraut oder der Brachvogel und der Weißstorch kommen hier vor. Die Regentalaue ist eines der bedeutendsten Wiesenbrütergebiete in Bayern.
Im Bereich von Schorndorf ist diese Landschaft von zahlreichen Hügeln geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Regen hin nach Norden entwässern.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Staatsstraße St 2146 durchschnitten.

2.2 Verkehrsräumliche Lage

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2146 (Chamer Straße) an den überregionalen Verkehr nach Osten in Richtung Cham und nach Westen Richtung Falkenstein /

Regensburg. Mit dem Orleitenweg sind die angrenzenden Wohngebiete aus Schorndorfs Norden angebunden. Zur sicheren Zufahrt zum Planungsgebiet ist eine Linksabbiegespur an der St 2146 vorgesehen. Durch einen Gehweg parallel zur Staatsstraße St 2146 ist das Planungsgebiet von Westen, von der Ortsmitte her fußläufig erreichbar.

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Naturschutz- noch in einem Landschaftsschutzgebiet.

2.4 Landwirtschaft

Auf den betroffenen Flurnummern 235 und 235/1 herrscht derzeit Landwirtschaft mit Ackernutzung vor.

2.5 Forstwirtschaft

Aus forstwirtschaftlicher Sicht sind keine Waldflächen betroffen.

2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

Unter Schutz stehende Landschaftsteile sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einführung

In der Gemeinde Schorndorf soll durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigtes Bauland als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ sowie die Darstellung eines „Mischgebiets“ ausgewiesen werden.
Innerhalb des Ortes Schorndorf liegt das Planungsgebiet direkt an der Staatsstraße St 2146. Im Westen besteht Anschluss an die Ortsstraße Orleitenweg, der die angrenzenden Wohngebiete erschließt. Im Norden und Osten des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Hinblick auf eine Erreichbarkeit aus dem Ort und die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, ist die Lage des Planungsgebietes geradezu prädestiniert für die Schaffung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ im Bereich Lebensmittel sowie die Darstellung eines „Mischgebiets“.
Als umweltrelevante Ziele sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutzgesetzgebung insbesondere ökologisch optimierte Lösungen der Freianlagen in Verbindung mit dem bestehenden Landschaftsgebiet und Biotopflächen zu nennen.

3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.2.1 Schutzgut Wasser

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch das geplante „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ sowie die Darstellung eines „Mischgebiets“ nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird hier bei ca. 0,8 anzusiedeln sein, beim geplanten Mischgebiet wird er 0,6 nicht überschreiten. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt ist, gestört. Aufgrund des Anschlusses an die gemeindliche Kanalisation sind im Planungsgebiet Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Ortsstraße zu den nördlichen Wohngebieten von Schorndorf, die Staatsstraße St 2146 und das südlich der Staatsstraße gelegene Gewerbegebiet vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem mäßigen Umfang zu erwarten.
Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine erheblichen Belastungen für die angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Um den Ortsbereich von Schorndorf befinden sich Überreste von frühgeschichtlichen Siedlungen. Im Geltungsbereich sind keine Spuren dieser Siedlungen bekannt.

3.2.4 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.
Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen in- und außerhalb des Planungsgebietes und die damit verbundene Aufwertung dieser Bereiche sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2.5 Arten und Lebensräume

Der gesamte Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt. Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.
Im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) sind im Planungsgebiet keine kartierten Biotope dargestellt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf intensiv genutztem Ackerland auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin. Daher ist eine spezielle Lebensraumfunktion für Tier und Pflanzenarten nicht gegeben; auf eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) kann somit verzichtet werden. Streng geschützte Arten nach der Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben.

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Regensenke“.

Dieser Landschaftsraum wird durch zahlreiche Bachläufe gegliedert, die zum Regen hin entwässern.

Das Relief weist verschiedene Hügelformen und Senken auf, wie sie für den Bayerischen Wald typisch sind.
Außerhalb der Waldflächen, die vorwiegend mit Fichte und Buche bestockt sind, herrscht Grün- oder Ackerlandnutzung vor.

Der überplante Bereich grenzt im Süden und Westen an die bestehende Bebauung an. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Das Planungsgebiet liegt auf einem Geländerücken, der nach Südosten hin leicht abfällt.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Staatsstraße St 2146 durchschnitten.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden so weit als möglich reduziert.

3.3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

3.3.2 Schutzgut Mensch

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

3.3.3 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern

3.3.5 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den Rändern des Sondergebiets
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes herangezogen. Der für das geplante „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ sowie die Darstellung eines „Mischgebiets“ erforderliche Ausgleich liegt bei 0,29 ha. Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes erfolgen. Der exakte erforderliche Ausgleich wird im Bebauungsplan geregelt.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt mit den Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Wasser	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen
Boden	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsstruktur und Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit