

**B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M
Z U M
V O R H A B E N B E Z O G E N E N
I N T E R K O M M U N A L E N
B E B A U U N G S P L A N
M I T I N T E G R I E R T E R
G R Ü N O R D N U N G
„Sondergebiet Landwirtschaft
Memberg II“**

**Gemarkung Malgersdorf
Gemeinde Malgersdorf**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn
Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1	Lage	6
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes, Festlegung Geltungsbereich	6
1.3	Derzeitige Nutzung	8
1.4	Topographie	9
1.5	Kultur- und Sachgüter	9
1.6	Bestehende Leitungen	9
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	10
2.2	Flächennutzungsplan	14
3.	PLANUNGSANLASS	16
3.1	Aufstellungsbeschluss	16
3.2	Ziel und Zweck der Planung	16
3.3	Vorhaben- und Erschließungsplanung	17
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	19
4.1	Städtebauliches Ziel	19
4.2	Art der baulichen Nutzung	20
4.3	Maß der baulichen Nutzung	20
4.4	Gestalterische und sonstige Festsetzungen	22
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	23
5.1	Straßen- und Wegeverbindungen	23
5.2	Bundesstraße B 20	24
5.3	Wasserversorgung	24
5.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	24
5.5	Abwasserentsorgung	25
5.5.1	Schmutzwasser	25
5.5.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	25
5.6	Stromversorgung	25
5.7	Bestandsleitung 110 kV-Freileitung	25
5.8	Telekommunikation	29
5.9	Gasversorgung	29
5.10	Bestandsleitung unterirdische Gasleitung	29
5.11	Abfallentsorgung	29
5.12	Altlasten und Bodenschutz	29
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	30
6.1	Lärm	30
6.2	Staub / Geruch	31
6.3	Lichtemissionen	31
6.4	Elektromagnetische Felder	32
7.	KLIMASCHUTZ	32
8.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	33
9.	UMWELTBERICHT	34
9.1	Einleitung	34
9.1.1	Grundlagen	34
9.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	34
9.1.1.2	Fachliche Grundlagen	34
9.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	35

9.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	37
9.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	38
9.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	40
9.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	41
9.1.3.4	Schutzgebiete	42
9.1.3.4.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000).....	42
9.1.3.4.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	42
9.1.3.4.3	Biotopkartierung Bayern.....	43
9.1.3.4.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	44
9.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	45
9.1.3.6	Wassersensibler Bereich	46
9.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	48
9.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	49
9.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	50
9.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	50
9.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	50
9.2.1.2	Schutzgut Boden	53
9.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	53
9.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	54
9.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	54
9.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	54
9.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	54
9.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	55
9.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	55
9.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..	55
9.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	55
9.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	56
9.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	56
9.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	56
9.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	58
9.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung ..	59
9.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	59
9.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	59
9.3.2	Schutzgut Boden.....	60
9.3.3	Schutzgut Wasser	60
9.3.4	Schutzgut Klima / Luft	60
9.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	60
9.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	61
9.3.7	Schutzgut Fläche.....	62
9.3.8	Kultur- und Sachgüter.....	62
9.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	62
9.4	Ausgleichsbedarf nach Leitfaden.....	63
9.4.1	Methodik	63
9.4.2	Berechnung nach Leitfaden	63

9.5	Ausgleichsbedarf	65
9.6	Nachweis der Ausgleichsflächen	65
9.6.1	Externe Ausgleichsfläche	66
9.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	72
9.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	77
9.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	78
9.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	78
9.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	78
9.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	78
9.13	Zusammenfassung.....	79
Literaturverzeichnis.....		81
Abbildungsverzeichnis		82

Übersichtslageplan ohne Maßstab

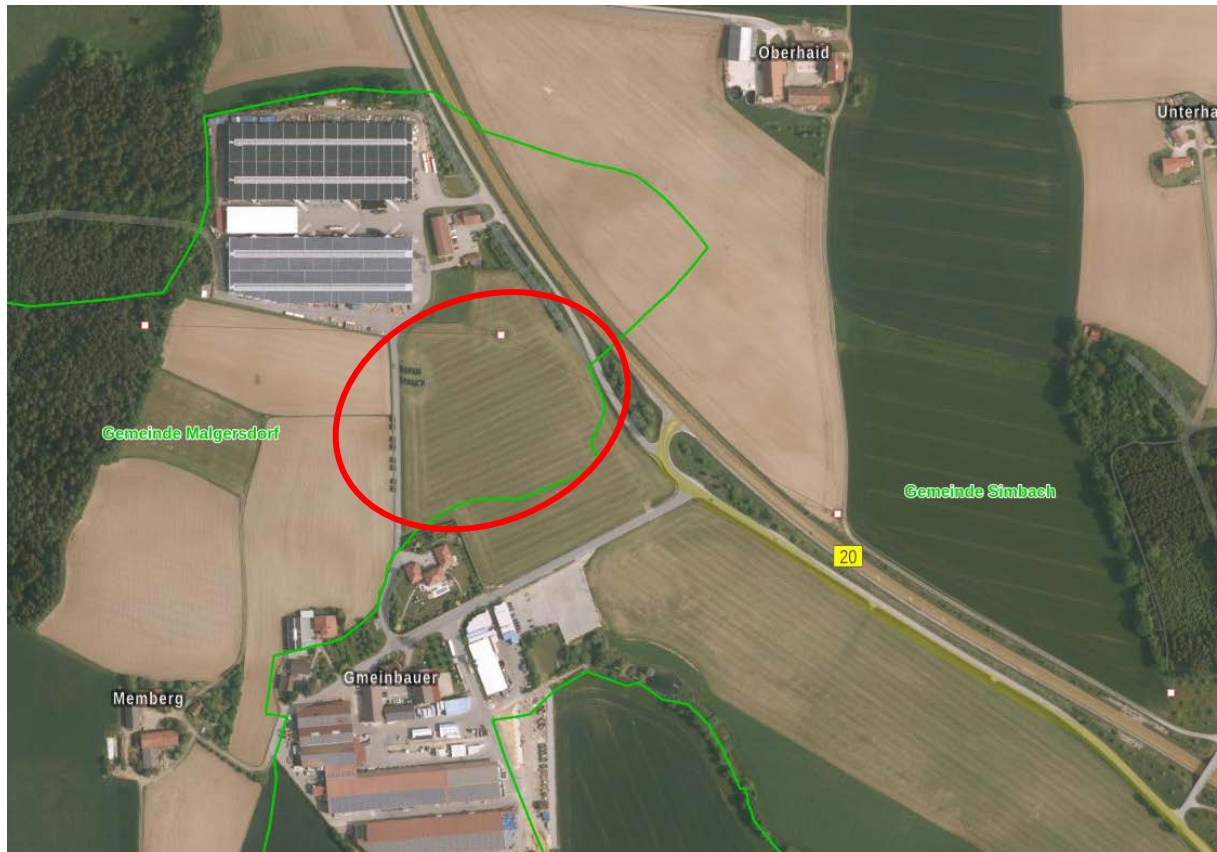


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Vorhabenbezogener interkommunaler Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche liegt nordwestlich der Ortschaft Malgersdorf, nördlich des Ortsteils Gmeinbauer, im direkten Anschluss an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Die Planungsfläche wird im Osten durch eine Gemeindestraße bzw. die parallel dazu verlaufende Bundesstraße B 20 und im Westen durch eine betriebliche Privatstraße begrenzt. Im Süden stößt der Geltungsbereich des Bereiches Malgersdorf an die Landkreisgrenze zum Landkreis Dingolfing-Landau und des Marktes Simbach. Eine Erweiterung der Sondergebietsfläche über diese Gemeindegrenze wird in einem parallelen separaten Verfahren durchgeführt.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Malgersdorf in der Region 13 Landshut. Malgersdorf ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, aufgeführt.¹ Malgersdorf liegt zudem auf der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Landau a.d. Isar und Eggenfelden.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes, Festlegung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 27.119 m².

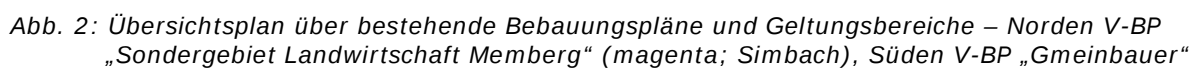
Dabei wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 603 Gemarkung Malgersdorf überplant.

Die geplante Betriebserweiterung ist gemeinde- und landkreisüberschreitend und betrifft neben der Gemeinde Malgersdorf im Landkreis Rottal-Inn auch eine Fläche des Marktes Simbach im Landkreis Dingolfing-Landau.

Nördlich des Geltungsbereiches wurde bereits 2009 ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg“ in der Gemeinde Malgersdorf für die Betriebsfläche erstellt. Auf der Gemeindefläche des Marktes Simbach besteht bereits seit 2005 für den Bestandsbetrieb ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gmeinbauer“. Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ der Gemeinde Malgersdorf in Verbindung mit einer parallelen Baugebietsausweisung auf dem Gemeindegebiet des Marktes Simbach soll somit einen „Lückenschluss“ zwischen den beiden bestehenden Betriebsflächen ermöglichen. Die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne werden dabei nicht betroffen. Die geplanten Geltungsbereiche schließen unmittelbar daran an.

¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

**zum Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“, Gemeinde Malgersdorf**



1.3 Derzeitige Nutzung

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche.



Abb. 3: Ansicht von Süden, Foto Jocham + Kellhuber (Nov. 2021)



Abb. 4: Ansicht von Südosten, Foto Jocham + Kellhuber (Nov. 2021)

Umgebende Bebauung

Nördlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich bereits betriebsinterne Produktions- und Lagerhallen sowie Betriebsleiterwohnungen.

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet fällt gemäßigt von Nordwesten mit ca. 451 m ü. NN. auf ca. 446 m ü. NN. im Südosten bzw. Osten. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.²

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 9.1.3.7 zu entnehmen.

1.6 Bestehende Leitungen

Im Geltungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Arnstorf - Marklkofen, Ltg. Nr. O39, Mast Nr. 21 – 23 der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 22,50 m beiderseits der Leitungsachse. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine unterirdische Gasleitung der Energie Südbayern GmbH mit einer beidseitigen Leitungsschutzzone von je 2,0 m. Diese wird in der weiterführenden Planung beachtet.

Der Erdgas-Netzbetreiber wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Erdgasleitung zwar außerhalb der Baufläche liegt, in diesem Bereich aber teils erhebliche Aufschüttungen und Verkehrsflächen geplant sind.

Die Energienetze Bayern teilte dazu am 13.06.2023 per E-Mail ergänzend mit: „Sofern die ON-Versorgungsleitung nicht unmittelbar überbaut oder überpflanzt wird, würden wir davon absehen, diese vorab zu verlegen. Es muss eine Zugänglichkeit zur Leitung sichergestellt sein, so dass wir zu Reparaturarbeiten jederzeit rankommen. Da durch die Aufschüttung dies mit einem zusätzlichen Mehraufwand verbunden ist, würden wir diesen Mehraufwand im Fall der Fälle an den Grundstückseigentümer verrechnen. Dies wird dann wohl vertraglich als Ergänzung zur Dienstbarkeit erfolgen müssen.“

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die betriebsinternen Leitungen zu beachten.

² (BayernAtlas, 2022)

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Malgersdorf ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) eingeordnet.³

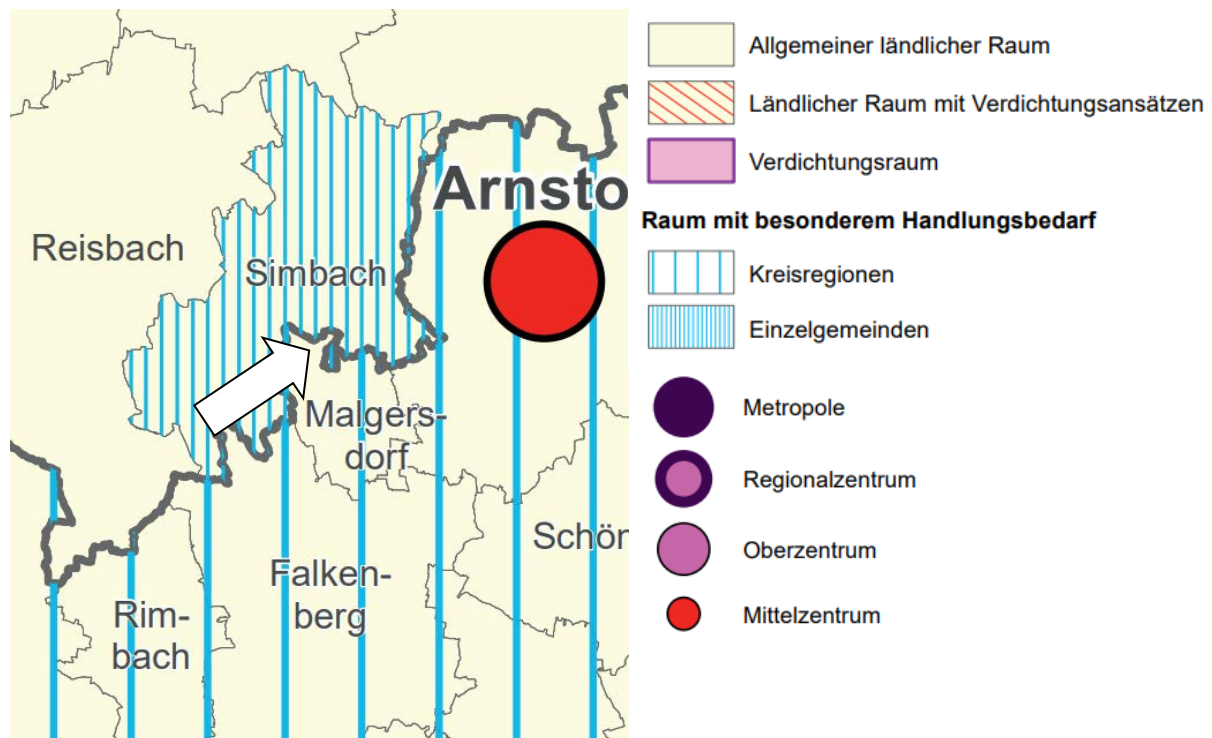


Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(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.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

5 Wirtschaft

5.4 Land- undForstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- (G) *Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Malgersdorf - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in den allgemeinen ländlichen Raum - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik das als nötig erachtete Angebot an landwirtschaftlichen Flächen (Sondergebiet Landwirtschaft) für die Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bereitstellen soll. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen soll durch das Vorhaben eine notwendige Lagerhalle ausschließlich für die vorhandene Produktion der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe gesichert werden. Zusätzlich sollen Mitarbeiterparkplätze geschaffen werden. Durch diese landwirtschaftliche Entwicklung soll eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln und der Verarbeitung vor Ort gesichert werden.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Malgersdorf sowie des Marktes Simbach, für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um eine betriebliche Erweiterungsfläche bereitzustellen. Hier wird eine Fläche am Ortsrand des Ortsteils Gmeinbauer im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände genutzt. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch zwei Seiten angebundene Lage an bebauten Flächen der unmittelbar angrenzenden Betriebe, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bereits bebauten Betriebsflächen zu ergänzen.

Nachdem diese Lagerhalle in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und dem bestehenden weiterverarbeitenden Betrieb (beide Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen VBP „Gmeinbauer“) erforderlich ist, um die Produktionsprozesse betriebswirtschaftlich sinnvoll

aufrecht erhalten zu können, sind andere alternative Standorte in angebundener Lage an bestehenden Siedlungseinheiten nicht möglich.
Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Malgersdorf in der Region 13 Landshut. Malgersdorf ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, aufgeführt.⁴ Malgersdorf liegt zudem auf der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Landau a.d. Isar und Eggenfelden.

Regionale Grünzüge, Vorbehaltsgebiete, Vorranggebiete, Biotopverbundsysteme sind von der Planung nicht betroffen.

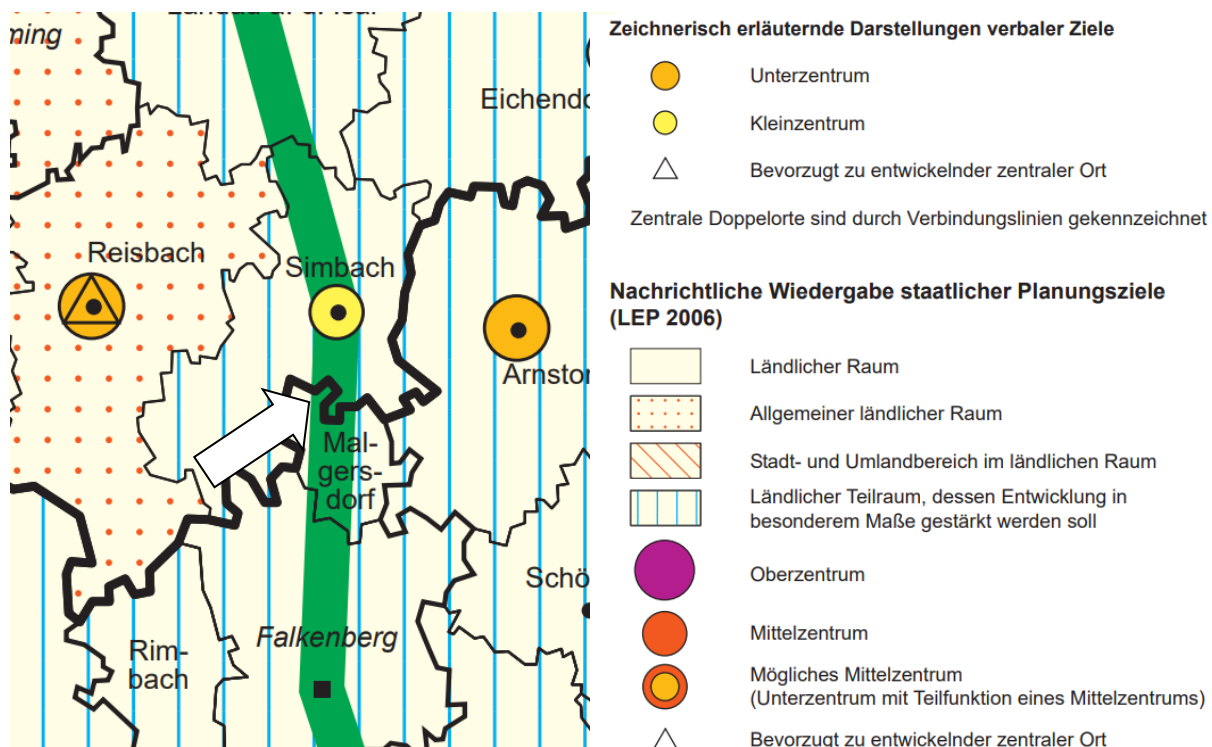


Abb. 6: Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 - Raumstruktur, Ausschnitt o.M.

Der Regionalplan der Region 13 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Eine Sicherung und Stärkung der Land- und Forstwirtschaft sind hinsichtlich ihrer bedeutenden landeskulturellen Stellung in der Region anzustreben. Die Region ist als überregional bedeutsames landwirtschaftliches Produktionsgebiet von Nahrungsmitteln und Rohstoffen von hoher Qualität und als Lieferant erneuerbarer Energien, insbesondere aus nachwachsenden Rohstoffen, von besonderer Bedeutung.
- bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume

⁴ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des allgemeinen ländlichen Raums getroffen. Der bestehende Betriebsstandort ist zu stärken und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Produktion von Lebensmitteln auszubauen. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standort unmittelbar an der Bundesstraße B 20 erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen der seit Jahrzehnten an diesem Standort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Dabei handelt es sich zum Einen um einen reinen landwirtschaftlichen Betrieb, zum Anderen um einen Betrieb zur Weiterverarbeitung und Aufbereitung der landwirtschaftlichen Produkte. Für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird dringend diese Erweiterungsfläche benötigt. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen (Sondergebiet Landwirtschaft) für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum dringend erforderlich.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Sondergebietsausweisung für Landwirtschaft erfüllt werden können.

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Malgersdorf für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Sondergebietsflächen zu schaffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die Trasse der elektrischen Hochspannungs-Freileitung (110 kV-Bayernwerk) ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Ebenfalls sind innerhalb des Geltungsbereiches die Anbauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone der östlich gelegenen Bundesstraße B 20 nachrichtlich dargestellt.

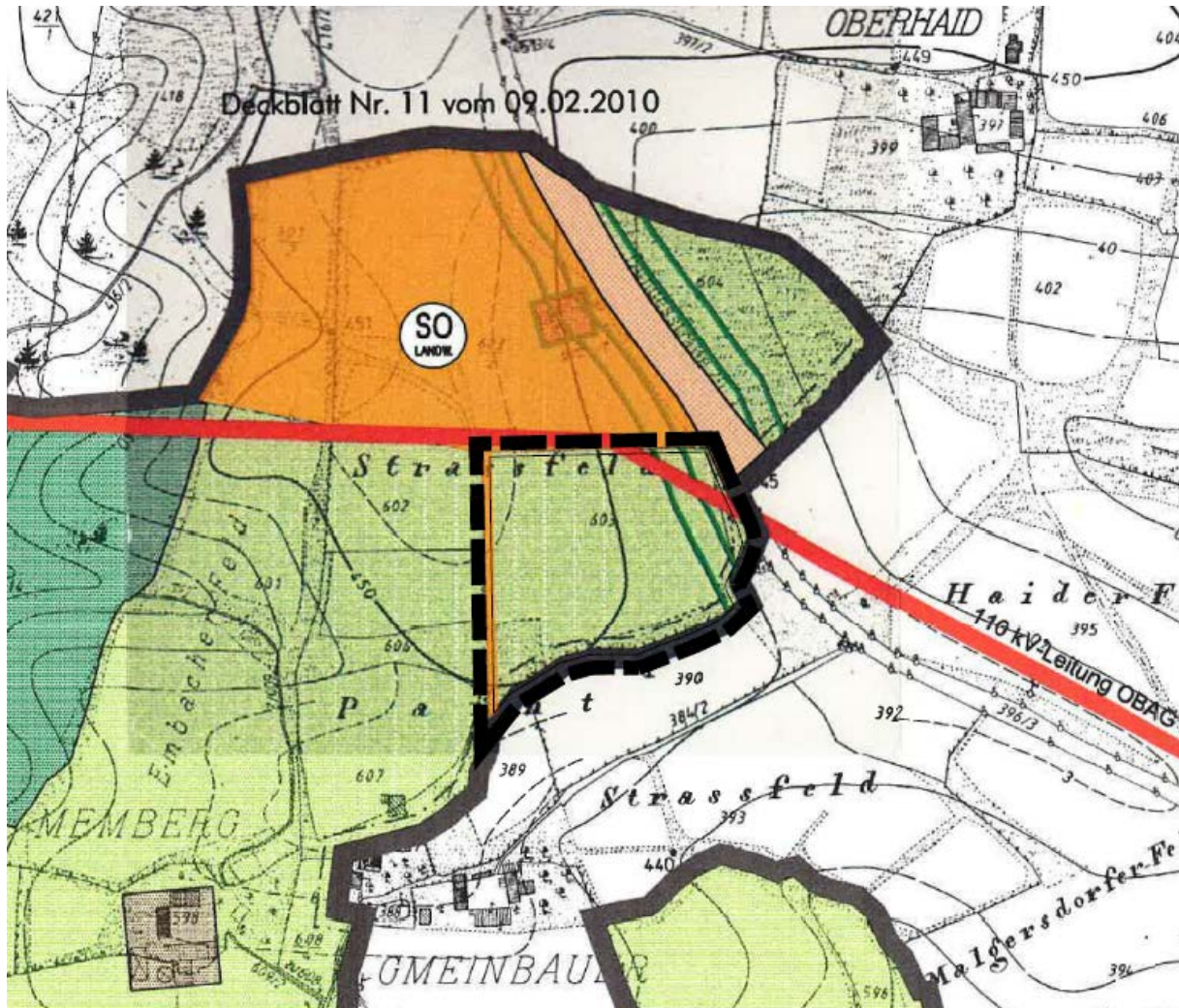


Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 18 durchgeführt. Darin soll ein ca. 2,7 ha großer Bereich als Sonstiges Sondergebiet Landwirtschaft dargestellt werden.

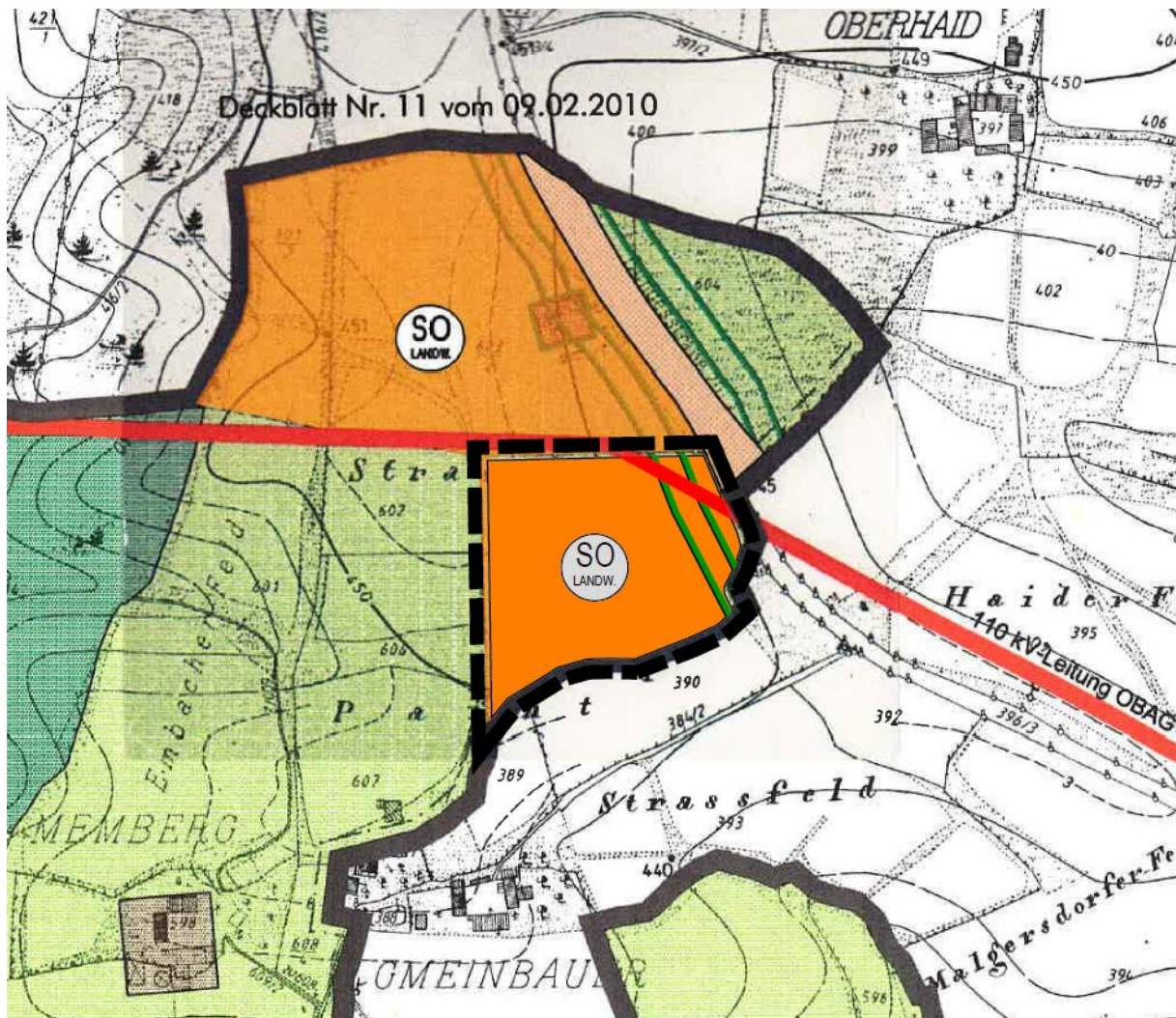


Abb. 8: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 18 (Parallelverfahren) der Gemeinde Malgersdorf; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Malgersdorf hat am 21.03.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ beschlossen.

Die dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit Bezeichnung SO Landwirtschaft auf einer Fläche im südlichen Anschluss an eine bestehende Sondergebietsfläche SO Landwirtschaft am nördlichen Rand des Gemeindegebietes von Malgersdorf. Hier befinden sich bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe, deren Betriebsfläche nach Osten hin erweitert werden soll. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen soll durch das Vorhaben eine notwendige Lagerhalle ausschließlich für die vorhandene Produktion der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe gesichert werden.

Die geplante Erweiterung ist gemeinde- und landkreisüberschreitend und betrifft neben der Gemeinde Malgersdorf im Landkreis Rottal-Inn auch eine Fläche des Marktes Simbach im Landkreis Dingolfing-Landau.

Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch zwei Seiten angebundene Lage an bebauten Flächen der unmittelbar angrenzenden Betriebe, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bereits bebauten Betriebsflächen zu ergänzen.

Der bestehende Betriebsstandort soll gestärkt und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Produktion von Lebensmitteln ausgebaut werden. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen der seit Jahrzehnten an diesem Standort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Dabei handelt es sich zum Einen um einen reinen landwirtschaftlichen Betrieb, zum Anderen um einen Betrieb zur Weiterverarbeitung und Aufbereitung der landwirtschaftlichen Produkte. Für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird dringend diese Erweiterungsfläche benötigt. Die vorhandene Lagerkapazitäten sind nicht mehr ausreichend, da extern angemietete Lagerflächen entfallen. Zudem können durch eine neue Lagerlogistik der Betriebsablauf verbessert werden und durch den Entfall ständiger Umlagerungen die Fahrbewegungen verringert werden. Nachdem die bestehenden Lagerkapazitäten daher nicht mehr ausreichen, benötigen die Betriebe für ihre Produkte dringend weitere Lagerkapazitäten.

Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen (Sondergebiet Landwirtschaft) für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum dringend erforderlich.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Die Planungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung SO Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO dargestellt werden.

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Deckblattänderung Nr. 18. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“.

Zur angrenzenden Erweiterung nach Süden wird in einem parallelen Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 9 des Marktes Simbach im Landkreis Dingolfing-Landau sowie ein Vorhabenbezogener interkommunaler Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ aufgestellt.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

3.3 Vorhaben- und Erschließungsplanung

Rechtliche Grundlagen

Innerhalb der Grenzen des Vorhabens ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Bezeichnung SO Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO für eine Betriebserweiterung vorgesehen. Das Vorhaben wird detailliert durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben. Diese Planung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Kommune kann durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des Sonstigen Sondergebietes nur solche Verfahren zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dadurch ist eine konkrete projektbezogene Festlegung der Planinhalte möglich.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die gesamte interkommunale Maßnahme auf dem Betriebsgrundstück für die Gemeindebereiche Malgersdorf und Simbach und somit den als Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ festgesetzten Bereich. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan fester Bestandteil

des dann sogenannten „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ und somit verbindlicher Inhalt.

Hierzu gehören der Freiflächengestaltungsplan, aus denen die Planung des Hochbaus und der Freianlagen (Lageplan der Freiflächen mit innerer Erschließung, Stellplatzflächen, Grünflächen, Pflanzbindungen und Lage und Größe der Baukörper) hervorgehen sowie Grundriss, Schnitt und Ansichten.

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung zu den Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplänen mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ (Teil Simbach), Markt Simbach, Landkreis Dingolfing-Landau und „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ (Teil Malgersdorf), Gemeinde Malgersdorf, Landkreis Rottal-Inn vom 11.10.2022 umfasst folgende Pläne:

- VE-P 1: Grundriss M 1:200 - Planfertiger Architekturbüro Stadler, Arnstorf
- VE-P 2: Schnitt, Westen, Osten M 1:100 - Planfertiger Architekturbüro Stadler, Arnstorf
- VE-P 3: Süden, Norden M 1:100 - Planfertiger Architekturbüro Stadler, Arnstorf
- VE-P 4: Freiflächengestaltungsplan M 1:500 - Planfertiger Jocham + Kellhuber GmbH, Iggenbach

Mit diesen Plänen werden die Kubatur und Lage des neu geplanten Bauwerks festgeschrieben. Dieses Bauwerk ist bezogen auf einen Höhenbezugspunkt, um Abgrabungen und Aufschüttungen zu reduzieren. Aus dem Lageplan bezüglich der Freiflächen geht auch hervor, inwieweit das Vorhaben durch die geplanten Pflanzungen in die Landschafts- bzw. Siedlungskulisse eingebunden wird.

Vorhabenträger

Als Vorhabenträger zeichnet die ETM Halle GbR, Gmeinbauer 56, 94436 Simbach.

Projektbeschreibung

In einem rechteckigen 1-geschossigen Gebäude sollen Lagerflächen in einer Lagerhalle ausschließlich für die vorhandene Produktion der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe entstehen. Das Gebäude erhält 3 aneinandergereihte Satteldächer mit 5° Dachneigung. Der Stahlbeton-Fertigteil-Skelettbau erhält eine gedämmte Dachdeckung aus beschichtetem Trapezblech und eine Wandverkleidung aus beschichteten Sandwichplatten.

Im Außenbereich werden die notwendigen Zufahrten, Umfahrungen und Andockflächen für die LKW an das Gebäude vorgesehen sowie mehrere LKW-Parkplätze. Das geplante Betriebsareal wird auf 4 Seiten eingegrünt.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für das neu geplante Sondergebiet sieht eine Änderung von bisherigen landwirtschaftlichen Flächen in ein Sonstiges Sondergebiet Landwirtschaft vor. Die Fläche schließt im Norden und Süden an die bestehende Bebauung mit gewerblichen Gebäuden der bestehenden Betriebe an (Lager- und Produktionshallen, Betriebsleiterwohnungen, Saisonarbeiterunterkünfte). Daher stellt diese Änderung eine sinnvolle Fortsetzung der Bebauung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe dar.

Bei der Erarbeitung dieses Konzeptes wurde großer Wert auf eine sparsame Erschließung sowie eine optimale Aufteilung der vorhandenen Fläche geachtet. Da bereits eine konkrete Planung für die Lagerhalle vorliegt, wird das Verfahren als Vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Dementsprechend wurden die Festsetzungen daraufhin konkretisiert. Diese Zielvorstellungen wurden folgendermaßen umgesetzt:

Die Erschließung der geplanten Bauparzelle erfolgt über die umgebenden gemeindlichen und privaten Straßen, die an die östlich gelegene Bundesstraße B 20 angeschlossen sind.

Um das Baugebiet ausreichend einzugrünen, werden Bäume I. Ordnung und Strauchhecken unter Berücksichtigung der Bestandsleitungen bzw. der 110 kV-Freileitung festgesetzt. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Entwicklung eines Sondergebiets in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für ein Sonstiges Sondergebiet Landwirtschaft, um eine Betriebserweiterung mit einer Lagerhalle und den benötigten Freiflächen realisieren zu können.

Auf Grund der ausschließlichen Nutzung als Lagerhalle wird kein Produktionslärm entstehen. Nachdem sich weder die Mitarbeiterzahl noch die Anzahl an LKW-Fahrten durch diesen Neubau erhöht, ist auch nicht mit einer relevanten Zunahme an Lärm zu rechnen.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen

- das Landschaftsbild

Der Vorhabenbezogene interkommunale Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft:

Zulässig ist die Errichtung von Lagerhallen für die land- und forstwirtschaftliche sowie eine land- und forstwirtschaftsnahe gewerbliche Nutzung, insbesondere für die Lagerung von land- und forstwirtschaftlichen Rohprodukten, konservierten und veredelten land- und forstwirtschaftlichen Produkten ausschließlich durch die folgenden Betriebe:

- Fa. Stangl GmbH & Co. Gemüse KG, Gmeinbauer 56, 94436 Simbach
- Stangl Agrar KG, Gmeinbauer 56, 94436 Simbach
- Stefan Stangl Land- und Forstwirtschaft e.K., Gmeinbauer 56, 94436 Simbach
- Best Garden GmbH, Gmeinbauer 56, 94436 Simbach
- sowie mit den vorgenannten Betrieben verbundene Unternehmen im Sinne von § 271 Abs. 2 Handelsgesetzbuch (HGB), die ausschließlich dem gemeinsamen Betriebszweck der Erzeugung, Verarbeitung und Vermarktung von Gemüseprodukten und anderer land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen.

Zulässig ist die gem. o.a. Zweckbestimmung festgesetzte Lagerhalle mit den befestigten Flächen (Verkehrs- und Lagerflächen) und Grünflächen, wie in den Plänen zur Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur des Lagergebäudes wird über die GRZ, die Wandhöhe und die Dachform mit der maximal erlaubten Dachneigung ausreichend begrenzt.

Ausweisung einer max. zulässigen Grundfläche (GR)

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde für das Vorhaben eine Grundflächenzahl festgesetzt. Diese Festsetzung wurde durch eine Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche, aufgeteilt auf die Grundfläche I (GR I) für Hauptgebäude und eine Grundfläche II (GR II) für befestigte Flächen und Nebenanlagen, ersetzt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, liegen die Angaben über tatsächlich überbaute Flächen im Rahmen der Gebäude- und Freiflächenpläne schon vor. Daraus lassen sich die tatsächlich benötigten Flächen zur Festsetzung einer maximal zulässigen GR (Grundfläche) ableiten. Zugleich können über getrennte GR für Gebäude und befestigte Flächen der Flächenverbrauch detailliert geregelt werden. Hinzu kommt, dass sich die Gesamtplanung auf das Gebiet von zwei Gemeinden erstreckt, von denen jede für ihr Gebiet einen Bebauungsplan erstellt. Somit wären zur Ermittlung der GRZ jeweils

unterschiedliche Bezugsflächen heranzuziehen, entsprechend der Lage in einem der beiden Bebauungspläne. Im Genehmigungsverfahren müsste somit die Prüfung des Maßes der baulichen Nutzung über die Gemeindegrenze hinweg erfolgen. Da es sich zugleich um eine Landkreisgrenze handelt, kann dies das Verfahren erheblich behindern.

Daher wird für den jeweils eigenen Geltungsbereich die dort, entsprechend der Vorhabenplanung, tatsächlich benötigten Flächen für Gebäude und befestigte Freiflächen als zulässige Grundfläche GR festgesetzt.

Für den Bereich im Gemeindebereich Malgersdorf wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans eine max. zulässige Grundfläche von 15.000 m² (GR I) für Hauptgebäude und von 6.500 m² (GR II) für befestigte Flächen und Nebenanlagen festgesetzt. Dies entspräche einer GRZ I (Grundflächenzahl) von 0,55 und einer GRZ II von 0,79.

maximale Wandhöhe

Für das Hauptgebäude wird eine max. zulässige Wandhöhe (WH) von 10,7 m festgesetzt. Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt von 449,50 m ü. NN. bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dadurch wird die Bauhöhe in Korrelation zur angrenzenden Bebauung festgelegt.

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt wird konkret für die Lagerhalle (= fertiger Fußboden Erdgeschoss der Vorhaben- und Erschließungsplanung) festgelegt. Der fertige Fußboden Erdgeschoß des Gebäudes ist in einem Spielraum von +/- 50 cm zum festgesetzten Höhenbezugspunkt verbindlich.

Dachaufbauten und technische Aufbauten

Dachaufbauten und technische Aufbauten sind zulässig, wenn

- die Dachaufbauten und technische Aufbauten eine maximale Grundfläche von insgesamt 100 m² nicht überschreiten,
- die Anlagen eine maximale Höhe von 2,5 m gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Wandhöhe nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt, und
- sie mindestens 2,0 m von der Außenwand zurückversetzt sind.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer das Gebäude zu errichten ist.

Bauweise

Auf eine Festsetzung der abweichenden Bauweise, da das Gebäude über 50 m beträgt, kann verzichtet werden, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Ausführung gem. Vorhaben- und Erschließungsplanung durchzuführen ist.

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 10.02.2023 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Freilagerflächen

Freilagerflächen sind außerhalb der Baugrenze für die Freilagerung von nicht staubenden Stückgütern auf den befestigten Flächen gem. der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig; dabei darf die Höhe der Lagerung max. 6,0 m betragen.

Schüttgüter dürfen nur gelagert werden, wenn Staubverwehungen durch bauliche und sonstige Maßnahmen ausgeschlossen sind.

Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den LKW-Stellplätzen,
- Aufstell- und Parkflächen für LKW auf den befestigten Flächen wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt,
- Freilagerflächen gem. der Festsetzung zu Freilagerflächen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt,
- Zaunanlagen (Einfriedungen) gem. den Festsetzungen zu Einfriedungen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Dächer

Bei Satteldächern ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- u. Grautönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Titanzink oder Zink sind nicht erlaubt.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form zulässig, um bei leicht geneigten Dächern einen ausreichenden Wirkungsgrad zu erzielen. Hierbei wird die Neigung der Solar-/PV-Module auf max. 30° zur Horizontalen begrenzt.

4.4 Gestalterische und sonstige Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung Grenzen gesetzt werden. Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

Dachform / Dachneigung

Dächer sind mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite zu gestalten. Es sind ausschließlich Satteldächer und gereihte Satteldächer mit 5° zulässig.

Fassadengestaltung

Es ist nur eine nicht reflektierende Fassadengestaltung zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind so zulässig, wie sie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben sind. Durch die bestehende Topographie (Höhenunterschied von Süden nach Norden ca. 5 m) ist eine Terrassierung des Geländes erforderlich. Nachdem für die Lagerhalle eine ebene Fläche in großer Dimension notwendig ist, ist dazu eine größere Erdbewegung Voraussetzung. Wesentlich ist, dass durch diese Geländemodellierung ein Massenausgleich erfolgt. Das bedeutet, dass der durch die Abgrabung gewonnene Boden wieder vor Ort eingebaut wird. Damit ist weder ein nennenswerter Abtransport noch ein Antransport von Boden erforderlich. Deshalb wurde in der Vorhaben- und Erschließungsplanung der Höhenbezugspunkt durch Modellrechnungen bereits so gewählt, dass dieses Ziel erreicht werden kann.

Werbeanlagen

Es ist max. eine Werbeanlage pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 50 m² flächig erlaubt. Dachwerbeanlagen, die über die Firsthöhe hinausgehen sind nicht erlaubt. Blinklichter, bewegliche und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Die Planungsfläche sowie das bestehende Betriebsareal wird im Osten über eine Gemeindestraße und im Westen über eine betriebliche Privatstraße, die in die Straße „Gmeinbauer“ mündet, erschlossen. Diese bestehenden Straßen sind an die Bundesstraße B 20 angebunden.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze bzw. Mitarbeiter-Stellplätze sind nicht innerhalb der Planungsfläche vorgesehen, sondern werden südlich des Geltungsbereiches im angrenzenden Geltungsbereich vom Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ auf dem Gemeindegebiet Simbach erstellt.

Wirtschaftswege

Die bestehenden umgebenden Wirtschaftswege bleiben von der Planung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

ÖPNV

Die Ortschaft Malgersdorf ist in den ÖPNV eingebunden. Die Bushaltestelle Memberg-Simbach befindet sich unmittelbar östlich der Planungsfläche.

5.2 Bundesstraße B 20

Die Bundesstraße B 20 führt östlich an dem Planungsgebiet vorbei. Die Anbauverbotszone überschneidet sich auf ca. 1,7 m Tiefe mit dem Geltungsbereich im Nordosten.

Innerhalb dieser 20 m breiten Anbauverbotszone (ab Straßenkante Bundesstraße) werden gem. § 9 FStrG keine Gebäude oder Bepflanzungen vorgesehen. Innerhalb der Baubeschränkungszone von 20 bis 40 m ab der Straßenkante der Bundesstraße B 20 sind Freiflächen und Bepflanzungen vorgesehen.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen innerhalb der Baubeschränkungszone der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Immissionen aus Verkehrslärm von der Bundesstraße B20 sind von der ansiedlungswilligen Firma hinzunehmen.

5.3 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung des Plangebietes ist auf Grund der Nutzung als Lagerhalle ohne Sozialräume nicht erforderlich.

5.4 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln. Da ein Wasseranschluss im Umfeld der Planung nicht vorhanden ist, sind die notwendigen Mengen auf dem Baugrundstück in Zisternen bzw. einem Löschwasserteich bereitzustellen.

Der Brandschutz wird derzeit durch die vorhandenen Teiche für den ersten Angriff, südlich, außerhalb des bestehenden Sondergebietes, mit einem Inhalt von ca. 2.000 m³ und der Feuerwehr Malgersdorf bzw. Simbach sichergestellt.

Das geplante Sondergebiet ist über öffentliche und private Straßen an die B 20 angebunden. Die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr sind jederzeit frei befahrbar und zugänglich, auch im Winter.

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen. Der bauliche, vorbeugende und abwehrende Brandschutz ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.

5.5 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem gewährleistet.

5.5.1 Schmutzwasser

Eine Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist auf Grund der Nutzung als Lagerhalle ohne Sozialräume nicht erforderlich.

5.5.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die Bodenverhältnisse erlauben keine vorrangige Versickerung der anfallenden Regenwassermengen. Daher ist eine gedrosselte Ableitung in einen Vorfluter notwendig.

Somit wird festgesetzt, dass die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer rückgehalten werden, über geeignete Einrichtungen geklärt und in mehrere Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 393/2, Gemarkung Langgraben, Markt Simbach, Landkreis Dingolfing-Landau zugeleitet werden. Anschließend erfolgte eine gedrosselte Ableitung in einen namenlosen Graben.

Die Niederschlagsentwässerung wurde durch ein Fachbüro geplant und in einem parallelen Wasserrechtsverfahren zum Vorhaben "Neubau Lagerhalle" beantragt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers wurde mit Bescheid vom 21.04.2023, Az 42-632/4/2 F268 durch das Landratsamt Dingolfing-Landau eine beschränkte Erlaubnis mit zusätzlichen Anforderungen erteilt. Der Lageplan vom 23.01.2023 zum Wasserrechtsverfahren ist als Anlage 1 dem Bebauungsplan beigelegt.

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind in der weiterführenden Bauleitplanung bzw. beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.7 Bestandsleitung 110 kV-Freileitung

Im Geltungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Arnstorf - Marklkofen, Ltg. Nr. O39, Mast Nr. 21 – 23 der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 22,50 m beiderseits der Leitungssachse.

Für die Richtigkeit der im Bebauungsplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.

Auflagen und Hinweise

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg,“ sofern die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchzuführen sind und auch die Erneuerung, Verstärkung

oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegt.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Schutzzone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

Innerhalb der Schutzzonen sind die Pläne für alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw. Die Bauakte der Ausführungsplanung ist der Bayernwerk Netz GmbH zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen (Bayerischer Bauordnung (BayBO)).

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 10,00 m um die Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Die Zufahrt zum Mast muss auch künftig mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein.

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Unter Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbetriebes und -bestandes fallen regelmäßige Korrosionsschutzarbeiten sowie Arbeiten zur Freihaltung der Leitungstrasse von betriebsgefährdendem Aufwuchs im Durchhangs- bzw. Ausschwingbereich der Leiterseile und das Säubern der Maststandorte von Büschen und Hecken entsprechend den gemäß einschlägigen VDE-Bestimmungen erforderlichen Mindestabständen. Die Maßnahmen beinhalten auch, dass die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitung auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzone keiner Beschränkung unterliegt.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone kann nicht zugestimmt werden. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Niveauveränderungen / Aufschüttungen

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Dachdeckung

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Vorbeugender Brandschutz

Die abschließende gutachtliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich zuständigen Fachstelle.

Antennen-, Blitzschutzanlagen

Antennen-, Blitzschutzanlagen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden.

Sonstige Bauwerke

Innerhalb der Schutzzone sind uns alle sonstigen Bauwerke (Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste, Werbeanlagen etc.) gesondert zur Stellungnahme vorzulegen.

Bepflanzung

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Zäune

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Geräuschemissionen

Es ist zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung wird gebeten, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Elektromagnetische Felder

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Gewerbliche und industrielle Nutzung

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u. U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, wird gebeten diese Sachlage zu berücksichtigen.

Unfallverhütung

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

In diesem Zusammenhang verweist die Bayernwerk Netz GmbH auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV-V3) der Berufsgenossenschaften.

Baumaschineneinsatz

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Witterungs- und naturbedingte Einflüsse

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Es wird um Beachtung gebeten, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Schattenwurf

Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen sind an die Fachabteilung zu richten:
Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Leitung Planung-Bau-Betrieb, Hallstadter
Straße 119, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82 4221, bag-fub-hs@bayernwerk.de

5.8 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

5.9 Gasversorgung

Die Infrastruktur zur Gasversorgung ist durch die Energie Südbayern GmbH sichergestellt.

5.10 Bestandsleitung unterirdische Gasleitung

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine unterirdische Gasleitung der Energie Südbayern GmbH mit einer beidseitigen Leitungsschutzzone von je 2,0 m. Diese wird in der weiterführenden Planung beachtet.

Der Erdgas-Netzbetreiber wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Erdgasleitung zwar außerhalb der Baufläche liegt, in diesem Bereich aber teils erhebliche Aufschüttungen und Verkehrsflächen geplant sind.

Die Energienetze Bayern teilte dazu am 13.06.2023 per E-Mail ergänzend mit: „Sofern die ON-Versorgungsleitung nicht unmittelbar überbaut oder überpflanzt wird, würden wir davon absehen, diese vorab zu verlegen. Es muss eine Zugänglichkeit zur Leitung sichergestellt sein, so dass wir zu Reparaturarbeiten jederzeit rankommen. Da durch die Aufschüttung dies mit einem zusätzlichen Mehraufwand verbunden ist, würden wir diesen Mehraufwand im Fall der Fälle an den Grundstückseigentümer verrechnen.

Dies wird dann wohl vertraglich als Ergänzung zur Dienstbarkeit erfolgen müssen.“

5.11 Abfallentsorgung

Der in den Planungsgebieten anfallende Abfall wird über den AWW Isar-Inn entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

5.12 Altlasten und Bodenschutz

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Abfallrecht und Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist auf Grund der in dem Bereich vorliegenden erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte im Rahmen von Baumaßnahmen nach Möglichkeit ausgebautes Bodenmaterial in diesem Bereich wieder zu verwenden.

Sollte im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial aus diesem Bereich die Baustelle verlassen, ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Untersuchung auf Arsen erforderlich. Hierzu wird auf das LFU- Merkblatt „Beprobung von Boden und

Bauschutt", sowie auf das Merkblatt „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" verwiesen.

Sofern die Verwertung auf einem anfallstellennahen Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit erfolgt, besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Oberbodenmaterial

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV) einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m² grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist durch den Bestandsbetrieb und die unmittelbar östlich gelegene Bundesstraße B 20 vorbelastet.

Für den Bebauungsplan wurde eine Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft, hervorgerufen durch das im Geltungsbereich geplante Vorhaben, durchgeführt. Das immissionschutztechnische Gutachten - Schallimmissionsschutz SMB-6215-01 / 6215-01_E02 vom

10.02.2023 durch das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut (sh. Anlage 2) belegt, dass der Betrieb der geplanten Lager- und Umschlagshalle im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Memberg II" nach den Maßgaben der Betriebsbeschreibung in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche steht und dass auch keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vorliegt. Festsetzungen zum Schallschutz sind nach Auffassung der Verfasser im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

Um die in den Vorhabens- und Erschließungsplänen konkretisierte Lager- und Umschlagshalle ohne Konflikte mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbezogene Geräusche realisieren zu können, ist diese so zu planen und betreiben, dass die nachstehenden Anforderungen erfüllt werden.

1. Unnötige Motorleerläufe sind durch organisatorische Maßnahmen so weit als möglich zu unterbinden.
2. Im Freien sind mit Ausnahme von Lieferverkehr, Be- und Entladetätigkeiten keine lärmintensiven Tätigkeiten zulässig.
3. Während der Nachtzeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) darf das südwestliche Tor (Tor 1) nicht genutzt werden.
4. Relevanten Abweichungen von diesen Bestimmungen kann ausschließlich dann zugestimmt werden, wenn der Genehmigungsbehörde diesbezüglich ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorgelegt wird.

Nördlich der Planungsfläche befinden sich Saisonarbeiterunterkünfte bzw. sind weitere Gebäude für die Saisonarbeiter geplant. Lt. telefonischer Mitteilung des Landratsamtes, SG Umwelt und Natur, ist das Gebiet für diese Bebauung für die Lärmberechnung nach der 16. BImSchV als Mischgebiet zu betrachten. Bei diesen Gebäuden sind die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für den Verkehrslärm in den Wohn- und Schlafräumen einzuhalten. Im konkreten Fall handelt es sich ausschließlich um saisonale, also nicht dauerhafte Wohnnutzung von Saisonarbeitern (keine betriebsfremden Personen). Daher können für diese Gebäude Maßnahmen zum passiven Schallschutz (z.B. Lärmschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungssystemen) ergriffen werden.

6.2 Staub / Geruch

Eine Zunahme des Schwerlastverkehrs erfolgt nicht. Daher ist von keiner Erhöhung der Staubbelastung durch den Fahrverkehr auszugehen. Die Verladetätigkeiten erfolgen im Gebäude bzw. über Andocktore.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung

mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden.⁵ Die nächstgelegenen Maststandorte liegen in ca. 1,5 km Entfernung in Hinteramberg bzw. Simbach. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Sondergebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.⁶ Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.⁷ Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ angewandt:

- Eingrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung (GRZ)

⁵ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2022)

⁶ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

⁷ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

- Festsetzung zur gedrosselten Ableitung von gereinigtem Niederschlagswasser in einen Vorfluter
- Festsetzung von energiesparenden LED-Leuchten mit 2.700 bis 3.000 Kelvin im Außenbereich

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 27.119 m ²
Nettobaufläche SO Landwirtschaft	ca. 27.119 m ²

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Grundlagen

9.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG⁸.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.⁹ In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

9.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“¹⁰ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan

⁸ (BNatSchG, 2020)

⁹ (BauGB, 2020)

¹⁰ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der nachfolgende Plan Bestand + Eingriff M 1:1.000 unter Punkt 9.2.1.1, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

9.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit Bezeichnung SO Landwirtschaft auf einer Fläche im südlichen Anschluss an eine bestehende Sondergebietsfläche SO Landwirtschaft am nördlichen Rand des Gemeindegebietes von Malgersdorf. Hier befinden sich bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe als Betriebskomplex, deren Betriebsfläche nach Osten hin erweitert werden soll. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen soll durch das Vorhaben eine notwendige Lagerhalle ausschließlich für die vorhandene Produktion der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe gesichert werden.

Die geplante Erweiterung ist gemeinde- und landkreisüberschreitend und betrifft neben der Gemeinde Malgersdorf im Landkreis Rottal-Inn auch eine Fläche des Marktes Simbach im Landkreis Dingolfing-Landau.

Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch zwei Seiten angebundene Lage an bebauten Flächen der unmittelbar angrenzenden Betriebe, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bereits bebauten Betriebsflächen zu ergänzen.

Der bestehende Betriebsstandort soll gestärkt und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Produktion von Lebensmitteln ausgebaut werden. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen der seit Jahrzehnten an diesem Standort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Dabei handelt es sich zum Einen um einen reinen landwirtschaftlichen Betrieb, zum Anderen um einen Betrieb zur Weiterverarbeitung und Aufbereitung der landwirtschaftlichen Produkte. Für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird dringend diese Erweiterungsfläche benötigt. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen (Sondergebiet Landwirtschaft) für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum dringend erforderlich.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Die Planungsfläche liegt nordwestlich der Ortschaft Malgersdorf, nördlich des Ortsteils Gmeinbauer, im direkten Anschluss an einen bestehenden

landwirtschaftlichen Betrieb. Die Planungsfläche wird im Osten durch eine Gemeindestraße bzw. die parallel dazu verlaufende Bundesstraße B 20 und im Westen durch eine betriebliche Privatstraße begrenzt. Im Süden stößt der Geltungsbereich des Bereiches Malgersdorf an die Landkreisgrenze zum Landkreis Dingolfing-Landau und des Marktes Simbach. Eine Erweiterung der Sondergebietsfläche über diese Gemeindegrenze wird in einem parallelen separaten Verfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 27.119 m².

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche.

Die Planungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung SO Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO dargestellt werden.

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Deckblattänderung Nr. 18. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“.

Zur angrenzenden Erweiterung nach Süden wird in einem parallelen Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 9 des Marktes Simbach im Landkreis Dingolfing-Landau sowie ein Vorhabenbezogener interkommunaler Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ aufgestellt.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten sonstigen Sondergebiets Landwirtschaft
- Eingrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

9.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes Landwirtschaft im direkten Anschluss an den Bestandsbetrieb und somit an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen und bestehende Infrastruktur. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden rückgehalten, über geeignete Einrichtungen geklärt und mehreren Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 393/2, Gemarkung Langgraben, Markt Simbach, Landkreis Dingolfing-Landau zugeleitet. Anschließend erfolgte eine gedrosselte Ableitung in einen namenlosen Graben.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung in Form einer Lagerhalle nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Vorbelastung durch den Bestandsbetrieb und die unmittelbar östlich gelegene Bundesstraße B 20. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein immissionschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz durch das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut erstellt, welches diesem Verfahren beigelegt wird. Die vorliegende schalltechnische Begutachtung belegt, dass der Betrieb der geplanten Lager- und Umschlagshalle im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Memberg II" nach den Maßgaben der Betriebsbeschreibung in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche steht und dass auch keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vorliegt. Festsetzungen zum Schallschutz sind nach Auffassung der Verfasser daher nicht erforderlich.

	Ziele	nach Fachge- setz, Fach- plan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebau- ungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Passive Schallschutzmaßnahmen für nördlich ge- legene Saisonarbeiterunterkünfte.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umwelt- gerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf der Fläche ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichti- gung ist hier neben den geltenden fachgesetzli- chen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umwelt- gerechte Ent- sorgung von Abwässern	Wasserhaus- haltsrecht	Eine Schmutzwasserentsorgung des Plangebie- tes ist auf Grund der Nutzung als Lagerhalle ohne Sozialräume nicht erforderlich. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden rückgehalten, über geeignete Einrichtun- gen geklärt und mehreren Regenrückhaltebe- cken südlich des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 393/2, Gemarkung Langgraben, Markt Simbach, Landkreis Dingolfing-Landau zugeleitet. An- schließend erfolgte eine gedrosselte Ableitung in einen namenlosen Graben.
7	Erhalt schüt- zenswerter Vegetations- bestände	Amtliche Bio- topkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kar- tiertes Biotop. Die naheliegenden Biotope wer- den nicht beeinträchtigt.
8	Schutz des Landschafts- bilds	Flächennut- zungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung des Be- standsbetriebes besteht bereits eine Verände- rung des Landschaftsbildes. Im Osten führt die Bundesstraße B 20 vorbei. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuaus- weisung des Sondergebietes Landwirtschaft und der Errichtung von Gebäuden das Landschafts- bild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch Festsetzungen zur Eingrünung in der weiterführenden Bauleitplanung wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff zusätzlich abgemildert.

9.1.3.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Malgersdorf in der Region 13 Landshut. Malgersdorf ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, aufgeführt.¹¹ Malgersdorf liegt zudem auf der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Landau a.d. Isar und Eggenfelden.

¹¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

Der Regionalplan der Region 13 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Eine Sicherung und Stärkung der Land- und Forstwirtschaft sind hinsichtlich ihrer bedeutenden landeskulturellen Stellung in der Region anzustreben. Die Region ist als überregional bedeutsames landwirtschaftliches Produktionsgebiet von Nahrungsmitteln und Rohstoffen von hoher Qualität und als Lieferant erneuerbarer Energien, insbesondere aus nachwachsenden Rohstoffen, von besonderer Bedeutung.
- bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des allgemeinen ländlichen Raums getroffen. Der bestehende Betriebsstandort ist zu stärken und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Produktion von Lebensmitteln auszubauen. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standort unmittelbar an der Bundesstraße B 20 erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen der seit Jahrzehnten an diesem Standort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Dabei handelt es sich zum Einen um einen reinen landwirtschaftlichen Betrieb, zum Anderen um einen Betrieb zur Weiterverarbeitung und Aufbereitung der landwirtschaftlichen Produkte. Für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird dringend diese Erweiterungsfläche benötigt. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen (Sondergebiet Landwirtschaft) für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum dringend erforderlich.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Sondergebietsausweisung für Landwirtschaft erfüllt werden können.

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Malgersdorf für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Sondergebietsflächen zu schaffen.

9.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der typische Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald in Erscheinung.¹²

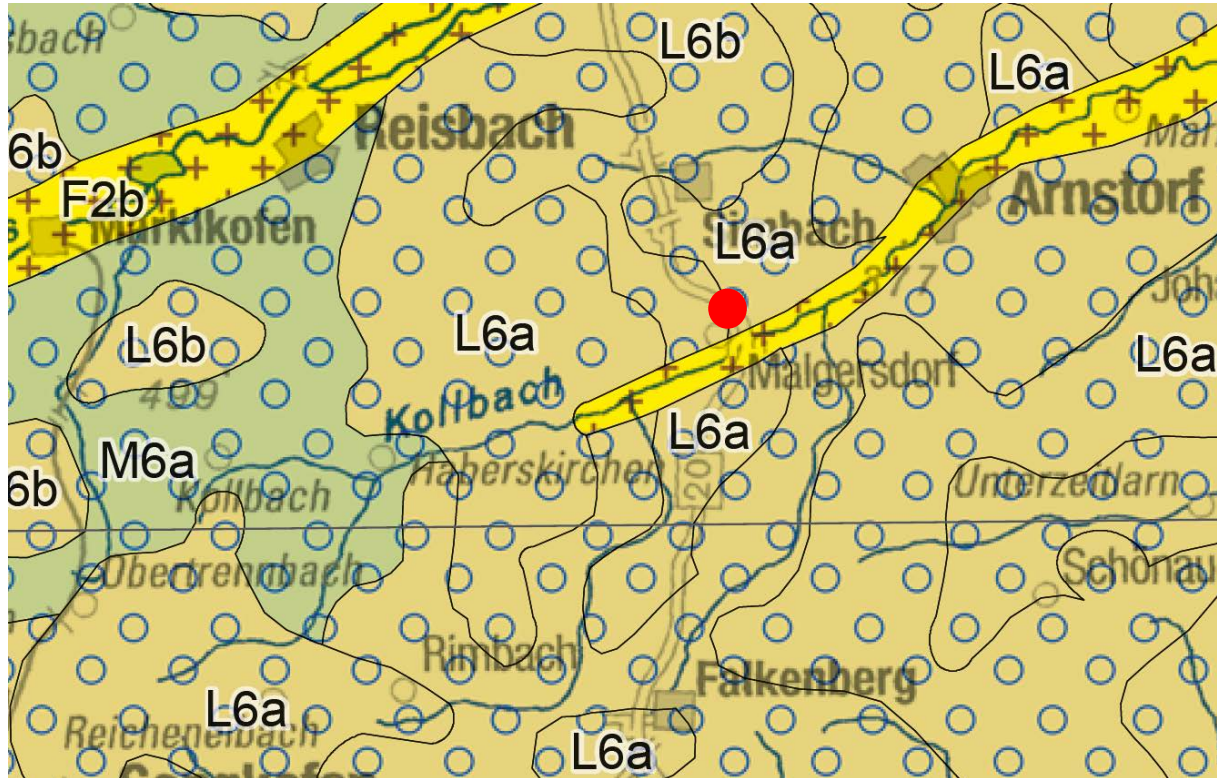


Abb. 9: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

¹² (pnV Bayern, 2017)

9.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die Trasse der elektrischen Hochspannungs-Freileitung (110 kV-Bayernwerk) ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Ebenfalls sind innerhalb des Geltungsbereiches die Anbauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone der östlich gelegenen Bundesstraße B 20 nachrichtlich dargestellt.

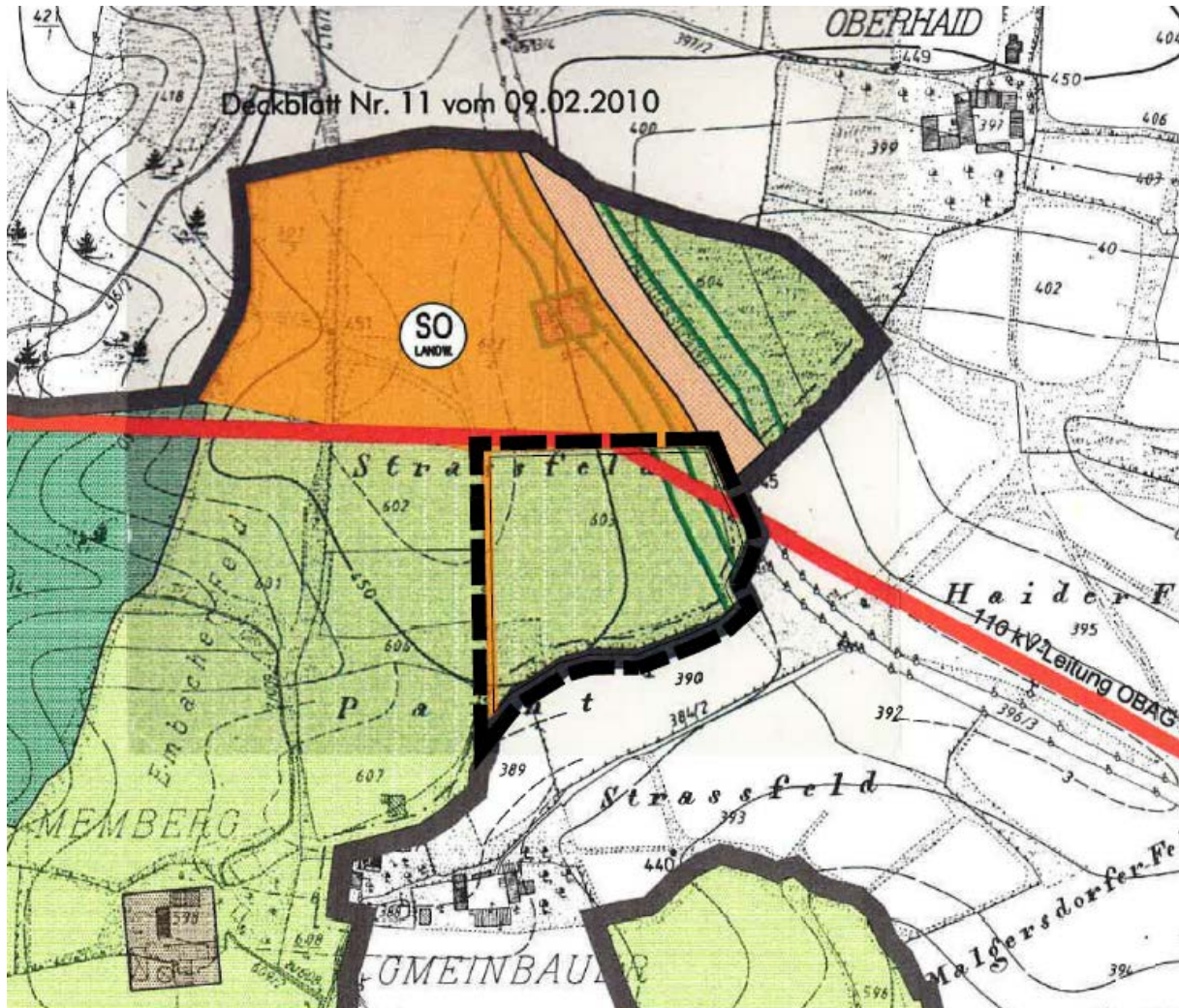


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 18 durchgeführt. Darin soll ein ca. 2,7 ha großer Bereich als Sonstiges Sondergebiet Landwirtschaft dargestellt werden.

9.1.3.4 Schutzgebiete

9.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹³.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, allgemein ausgeschlossen werden.

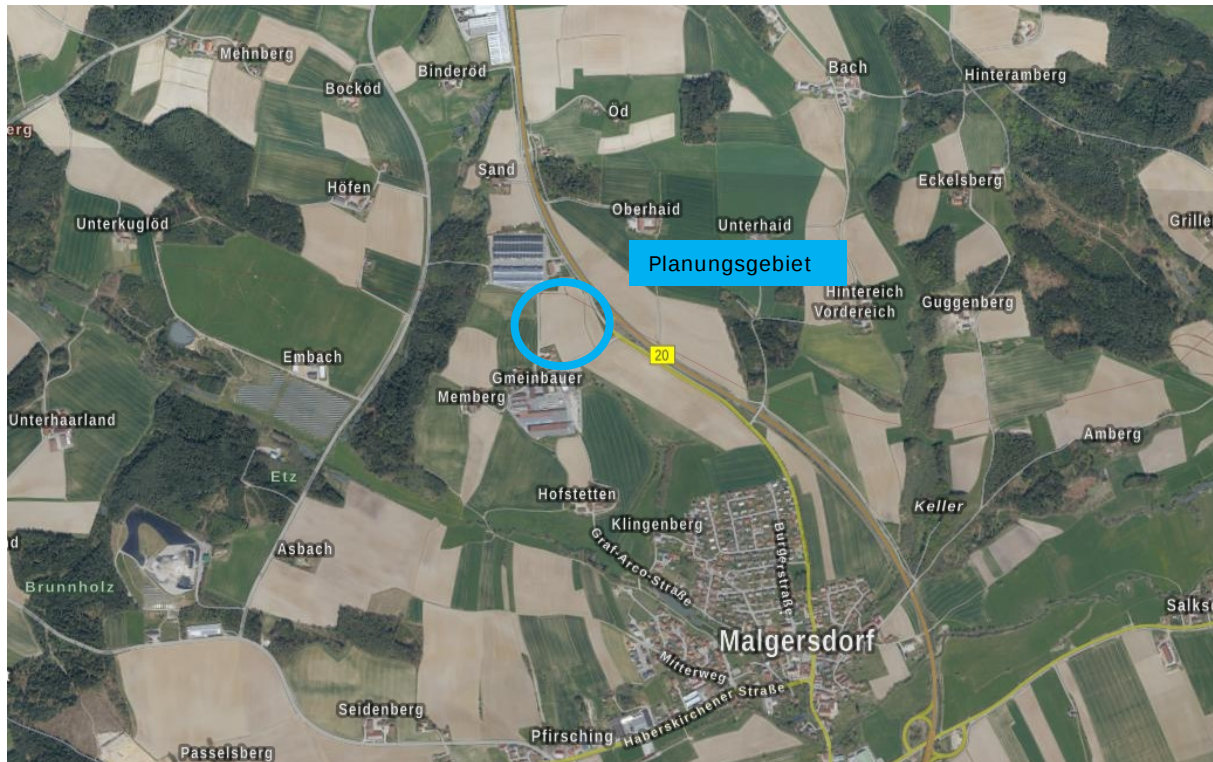


Abb. 11: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten oder nationalen Schutzgebieten (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

9.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Naturpark, Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.¹⁴

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

¹³ (FINWeb, 2022)

¹⁴ (FINWeb, 2022)

9.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹⁵

Das Biotop Nr. 7442-0192-001 „Alte Baumhecke an der Landkreisgrenze südlich von Sand“ befindet sich ca. 250 m nordwestlich der Planungsfläche. Durch die Entfernung des Bauvorhabens und die bereits bestehenden dazwischenliegenden landwirtschaftlichen Hallen wird von keiner Beeinflussung auf das Biotop ausgegangen.



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹⁵ (FINWeb, 2022)

9.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁶:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer
2. einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
3. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
4. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
5. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
6. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
7. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden-
gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁷:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁶ (BNatSchG, 2020)

¹⁷ (BayNatSchG, 2020)

9.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

Anhand der Karte des UmweltAtlas Bayern¹⁸ ist erkennbar, dass das Planungsgebiet nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Embachs bzw. des Kollbachs liegt und somit der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

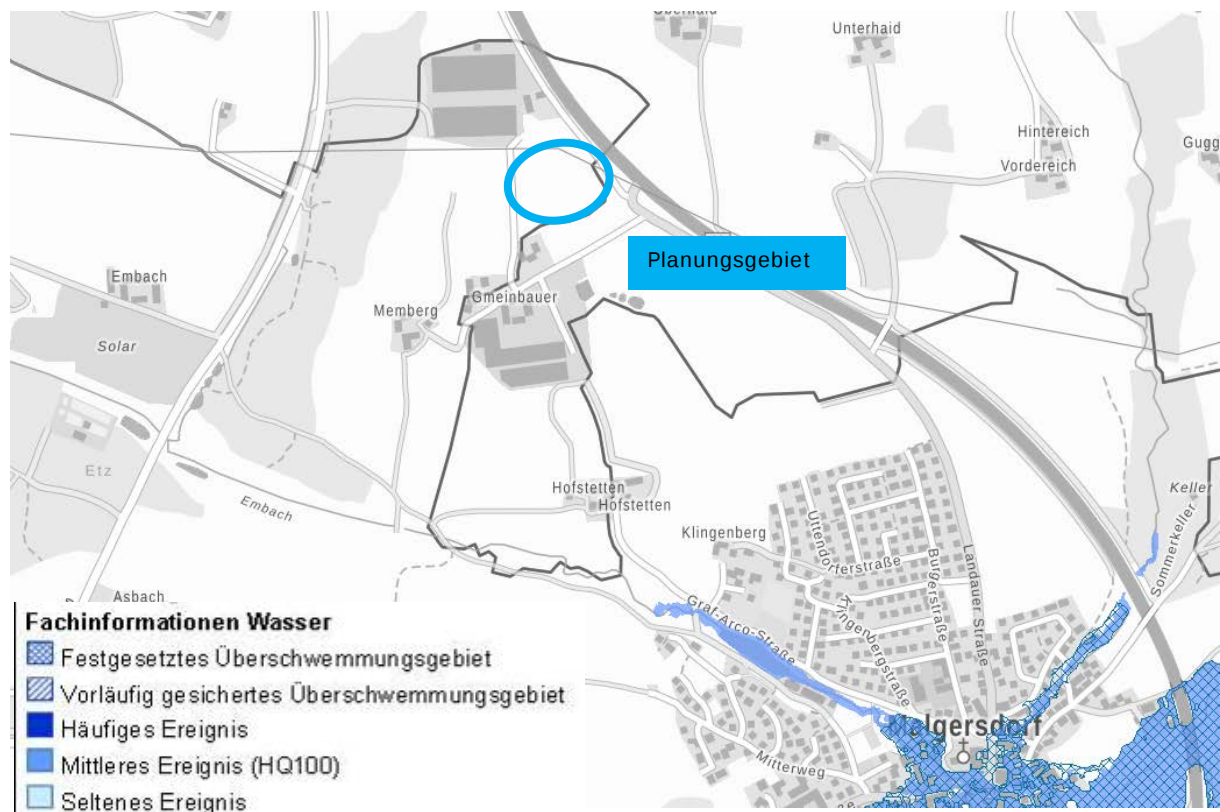


Abb. 13: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

¹⁸ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

9.1.3.6 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Anhand der Karte des BayernAtlas¹⁹ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort nicht in einem wassersensiblen Bereich liegt.



Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden durch Grund- und Hochwasser ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren

¹⁹ (BayernAtlas, 2022)

geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Gebäude sollten mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten:

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

9.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie im näheren Umfeld liegen gem. BayernAtlas²⁰ keine Bodendenkmäler.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Pink: Baudenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG²¹).

²⁰ (BayernAtlas, 2022)

²¹ (DSchG, 2019)

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche. Die nächsten denkmalgeschützten Gebäude liegen in ca. 1,4 km Entfernung in der Ortsmitte von Malgersdorf. Diese sind auf Grund der Lage und der dazwischen befindlichen Bebauung von der Planungsfläche aus nicht sichtbar. Daher kann von einer Beeinträchtigung nicht ausgegangen werden.

Im Malgersdorf liegt auch die Kath. Pfarrkirche St. Stephan (*„spätgotischer Saalbau, 2. Hälfte 15. Jh., Langhaus 1867/68 um zwei Joche verlängert, Turmaufbau neugotisch; mit Ausstattung“*, D-2-77-131-9). Der Turm der Pfarrkirche überragt die ihn umgebende Bebauung, ist jedoch von der Planungsfläche kaum sichtbar. Durch die Baumaßnahme büßt dieses Baudenkmal ihren religiösen und historischen Aussagewert nicht ein, da das Planungsareal durch bestehende Bebauung überdeckt wird und sich abseits der Sichtachsenbeziehung befindet.

Somit ist von einer Beeinträchtigung von Baudenkmalern ausgehend von der geplanten Bebauung nicht auszugehen.

9.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.

Durch eine Begehung am Donnerstag den 25.05.2023 durch den Fachgutachter Herrn Schmidt vom Büro Ökon GmbH aus Maxhütte-Haidhof konnte festgestellt werden, dass die Fläche auf Grund des seit 2 Jahren bestehenden Anbaus von Ackergras als Habitat für Bodenbrüter nicht geeignet ist. Zudem ist die Vegetation auf der Fläche zu dicht, es sind keine Habitatstrukturen vorhanden und durch die angrenzende Hochspannungsleitung geht eine erhebliche Kulissenwirkung aus. Die Fläche ist daher als Bruthabitat für Offenlandbrüter nicht geeignet. (sh. beiliegende Anlage 3: Kurzstellungnahme Vögel, Büro ÖKON GmbH, Daßwang, 31.05.2023) Somit sind Verbotstatbestände gemäß Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

9.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 27.119 m². Der Eingriff erfolgt auf der gesamten Fläche des Geltungsbereiches, der als intensiv bewirtschafteter Acker genutzt ist.

9.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand + Ausgleich“ zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden in Anlehnung an die BayKompV bewertet. Aus der Einstufung des Zustandes und der **Bewertung mit Wertpunkten nach BayKompV** wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

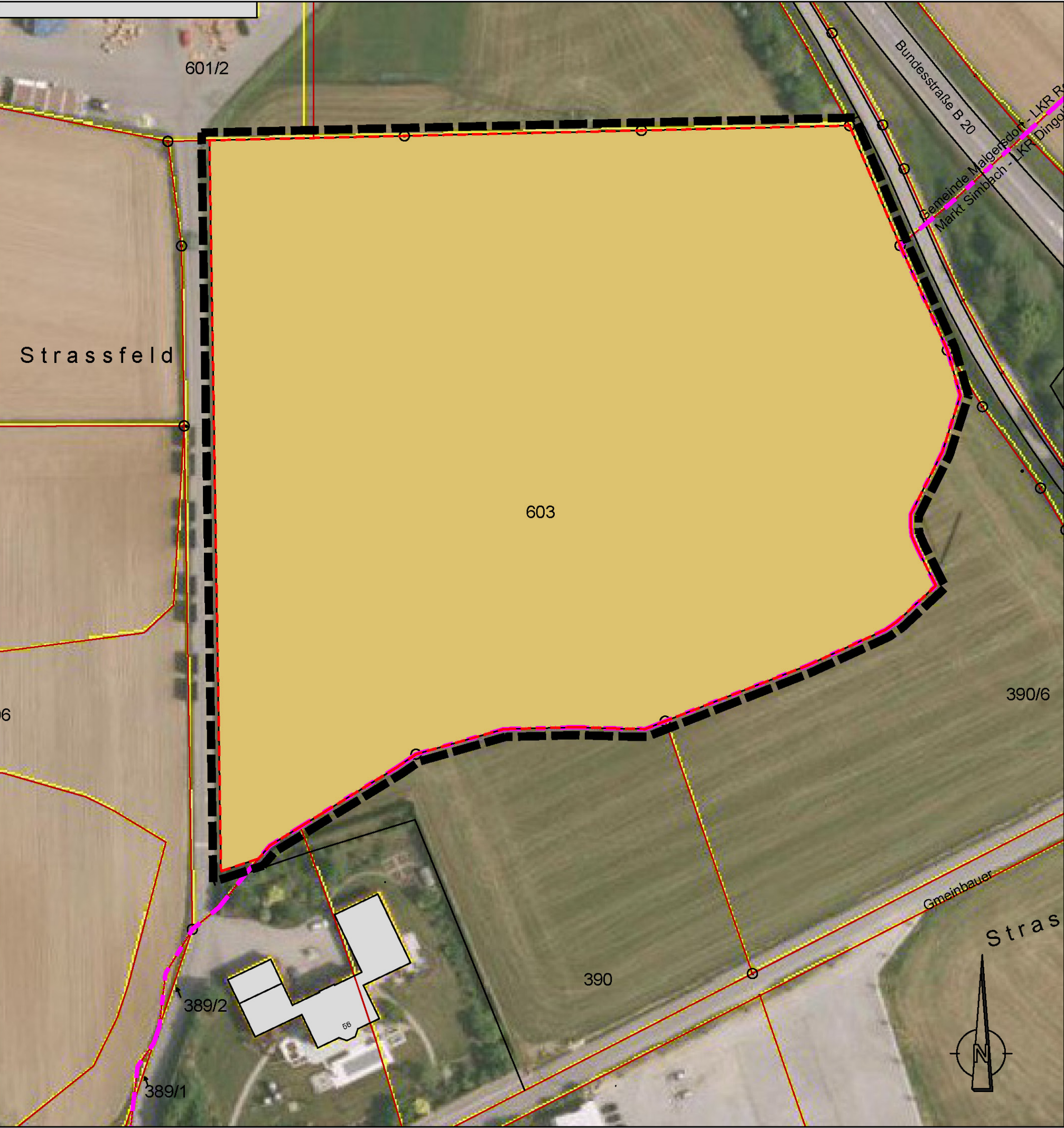
Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.

Durch eine Begehung am Donnerstag den 25.05.2023 durch den Fachgutachter Herrn Schmidt vom Büro Ökon GmbH aus Maxhütte-Haidhof konnte festgestellt werden, dass die Fläche auf Grund des seit 2 Jahren bestehenden Anbaus von Ackergras als Habitat für Bodenbrüter nicht geeignet ist. Zudem ist die Vegetation auf der Fläche zu dicht, es sind keine Habitatstrukturen vorhanden und durch die angrenzende Hochspannungsleitung geht eine erhebliche Kulissenwirkung aus. Die Fläche ist daher als Bruthabitat für Offenlandbrüter nicht geeignet. (sh. beiliegende Anlage 3: Kurzstellungnahme Vögel, Büro ÖKON GmbH, Daßwang, 31.05.2023) Somit sind Verbotstatbestände gemäß Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.



Abb. 16: Ansicht von Südwesten, Foto Jocham + Kellhuber (Nov. 2021)



Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplanes
- Eingriffsfläche
- Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Landkreis-, Gemeinde- und Gemarkungsgrenze
- Bestandsgebäude

Bestands- und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	27.119 m²	GRZ 0,8	43.390 WP
Summe				27.119 m²		43.390 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						- 8.678 WP
errechneter Kompensationsbedarf						34.712 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 1.000

Vorhabenbezogener
interkommunaler
Bebauungsplan
mit integrierter
Grünordnung
"Sondergebiet
Landwirtschaft Memberg II"
(Teil Malgersdorf)

Gemeinde Malgersdorf
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11)

Bei der Planungsfläche, die als Sonstiges Sondergebiet Landwirtschaft ausgewiesen werden soll, handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Im Westen und Osten grenzen Straßen an. Im Norden befindet sich der Bestandsbetrieb mit Lagerhallen und Saisonarbeiterunterkünften.

Dem intensiv bewirtschafteten Ackerland ist eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Arten und Lebensräume beizumessen.

Fläche: ca. 27.119 m²

Bewertung nach BayKompV: 2 WP

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

9.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse) vorkommen.²²

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingt werden wichtige Bodenfunktionen, wie Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen oder Retention von Niederschlagswasser nicht in optimaler Weise wahrgenommen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

²² (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

9.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

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

9.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die bereits bestehende Bebauung des Bestandsbetriebes mit großflächigen und hohen Produktions- und Lagergebäuden besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Westen und Osten wird der Geltungsbereich durch Bestandsstraßen begrenzt. Im Osten führt zudem die Bundesstraße B 20 vorbei.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

9.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an ein bestehendes Betriebsgebäude. Somit weist die Planungsfläche nur eine geringe bis mittlere Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Im Bestand gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

Der Geltungsbereich ist durch den umgebenden Gewerbelärm und den Verkehrslärm aus den angrenzenden Privat- und Gemeindestraßen sowie die östlich gelegene Bundesstraße B 20 vorbelastet.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

9.2.1.7 Schutzgut Fläche

Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an den bestehenden Betrieb und die Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

9.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 9.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

9.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten 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 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

9.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der in den Planungsgebieten anfallende Abfall wird über den AWW Isar-Inn entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Eine Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist auf Grund der Nutzung als Lagerhalle ohne Sozialräume nicht erforderlich.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden rückgehalten, über geeignete Einrichtungen geklärt und mehreren Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 393/2, Gemarkung Langgraben, Markt Simbach, Landkreis Dingolfing-Landau zugeleitet. Anschließend erfolgte eine gedrosselte Ableitung in einen namenlosen Graben.

Die Niederschlagsentwässerung wurde durch ein Fachbüro geplant und in einem parallelen Wasserrechtsverfahren zum Vorhaben "Neubau Lagerhalle" beantragt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers wurde mit Bescheid vom 21.04.2023, Az 42-632/4/2 F268 durch das Landratsamt Dingolfing-Landau eine beschränkte Erlaubnis mit zusätzlichen Anforderungen erteilt. Der Lageplan vom 23.01.2023 zum Wasserrechtsverfahren ist als Anlage 1 dem Bebauungsplan beigelegt.

9.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Malgersdorf befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

9.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Eine Beheizung der geplanten Lagerhalle ist auf Grund ihrer Nutzung nicht erforderlich.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden im Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

9.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Malgersdorf liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung in Form einer Lagerhalle nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

9.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlere Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

9.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt werden. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

9.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die Eingriffsfläche auf der landwirtschaftlichen Fläche.

9.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.

Durch eine Begehung am Donnerstag den 25.05.2023 durch den Fachgutachter Herrn Schmidt vom Büro Ökon GmbH aus Maxhütte-Haidhof konnte festgestellt werden, dass die Fläche auf Grund des seit 2 Jahren bestehenden Anbaus von Ackergras als Habitat für Bodenbrüter nicht geeignet ist. Zudem ist die Vegetation auf der Fläche zu dicht, es sind keine Habitatstrukturen vorhanden und durch die angrenzende Hochspannungsleitung geht eine erhebliche Kulissenwirkung aus. Die Fläche ist daher als Bruthabitat für Offenlandbrüter nicht geeignet. (sh. beiliegende Anlage 3: Kurzstellungnahme Vögel, Büro ÖKON GmbH, Daßwang, 31.05.2023) Somit sind Verbotstatbestände gemäß Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Somit findet der Eingriff für die Baufläche des Sonstigen Sondergebietes auf den Flächen statt, die eine geringe Qualität als Lebensraum für Tiere aufweisen. Auch als Lebensraum für Pflanzen haben diese Planungsflächen nur eine sehr geringe Qualität.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. wird diese Fläche zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der

Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln sowie Pflanzaufgaben zur Eingrünung. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzelle werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Bau- maßnahmen sind größere Erdbewegungen unvermeidbar. Auf Grund der bereits zu diesem Zeitpunkt erfolgten Planung eines Massenausgleichs muss kein Boden in größerem Umfang weg- oder zugefahren werden. Der vor Ort ausgebaute Boden wird an andere Stelle vor Ort wiedereingebaut. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder ange- deckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Bau- fensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der na- turschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des beleb- ten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden rückgehalten, über ge- eignete Einrichtungen geklärt und mehreren Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 393/2, Gemarkung Langgraben, Markt Simbach, Landkreis Dingolfing-Landau zugeleitet. Anschließend erfolgte eine gedrosselte Ableitung in einen namenlosen Graben.

Die Niederschlagsentwässerung wurde durch ein Fachbüro geplant und in einem parallelen Wasserrechtsverfahren zum Vorhaben "Neubau Lagerhalle" beantragt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers wurde mit Bescheid vom 21.04.2023, Az 42-632/4/2 F268 durch das Landratsamt Dingolfing-Landau eine beschränkte Erlaubnis mit zusätzlichen Anforderungen erteilt. Der Lageplan vom 23.01.2023 zum Wasserrechtsverfahren ist als Anlage 1 dem Bebauungsplan bei- gelegt.

9.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

9.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die bereits bestehende Bebauung der Bestandsbetriebe mit großflächigen und hohen Produktions- und Lagergebäuden besteht bereits eine Veränderung

des Landschaftsbildes. Im Westen und Osten wird der Geltungsbereich durch Bestandsstraße begrenzt. Im Osten führt zudem die Bundesstraße B 20 vorbei.

Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Sondergebietes Landwirtschaft und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt. Die nähere Umgebung wird sowohl von landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch den großflächigen und hohen Produktions- und Lagergebäuden der Bestandsbetriebe geprägt.

Durch Festsetzungen zur Eingrünung in der Bauleitplanung wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff zusätzlich abgemildert.

Als Minimierungsmaßnahme wird auf der Bauparzelle eine umlaufende Eingrünung mit Bäumen I. Ordnung und Strauchhecken festgesetzt. Durch diese Eingrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgemildert.

9.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an ein bestehendes Betriebsgebäude. Somit weist die Planungsfläche nur eine geringe bis mittlere Erholungsfunktion auf. Durch die Entstehung des Sondergebietes ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Der Geltungsbereich ist durch den umgebenden Gewerbelärm und den Verkehrslärm aus den angrenzenden Privat- und Gemeindestraßen sowie die östlich gelegene Bundesstraße B 20 vorbelastet.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein immisionsschutztechnische Gutachten - Schallimmissionsschutz SMB-6215-01 / 6215-01_E02 vom 10.02.2023 durch das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut (sh. Anlage 2) erstellt, welches diesem Verfahren beigelegt wird. Die vorliegende schalltechnische Begutachtung belegt, dass der Betrieb der geplanten Lager- und Umschlagshalle im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Memberg II" nach den Maßgaben der Betriebsbeschreibung in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche steht und dass auch keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vorliegt. Festsetzungen zum Schallschutz sind nach Auffassung der Verfasser daher nicht erforderlich.

Nördlich der Planungsfläche befinden sich Saisonarbeiterunterkünfte bzw. sind weitere Gebäude für die Saisonarbeiter geplant. Lt. telefonischer Mitteilung des Landratsamtes, SG Umwelt und Natur, ist das Gebiet für diese Bebauung für die Lärmberechnung nach der 16. BImSchV als Mischgebiet zu betrachten. Bei diesen Gebäuden sind die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für den Verkehrslärm in den Wohn- und Schlafräumen einzuhalten.

Im konkreten Fall handelt es sich ausschließlich um saisonale, also nicht dauerhafte Wohnnutzung von Saisonarbeitern (keine betriebsfremden Personen). Daher können für diese Gebäude Maßnahmen zum passiven Schallschutz (z.B. Lärmschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungssystemen) ergriffen werden.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

9.3.7 Schutzgut Fläche

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Sondergebietsflächen des bereits bestehenden Betriebsgeländes dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

9.3.8 Kultur- und Sachgüter

Die Fläche wird der Kulturlandschaft nördliches Isar-Inn-Hügelland zugeordnet, einer Gehölz- bzw. waldreicher ackergeprägten Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.²³

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 9.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

9.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten 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 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

²³ (Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz, 2022)

9.4 Ausgleichsbedarf nach Leitfaden

9.4.1 Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume. Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biototypen (≥ 11 WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m^2], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:
 $\text{Fläche } [\text{m}^2] \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf } [\text{WP}]$

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

9.4.2 Berechnung nach Leitfaden

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ Punkt 9.2.1.1 zur Begründung „Eingriff“ grafisch dargestellt.

Wertpunkte Bestand

A11 intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation **2 WP**

Somit ist hier kein hochwertiger Biototyp betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biototypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zum Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“, Gemeinde Malgersdorf**

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde für das Vorhaben eine Grundflächenzahl festgesetzt. Diese Festsetzung wurde durch eine Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche, aufgeteilt auf die Grundfläche I (GR I) für Hauptgebäude und eine Grundfläche II (GR II) für befestigte Flächen und Nebenanlagen, ersetzt (sh. Punkt 4.3). Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, in diesem Fall eine Grundflächenzahl von 0,8 für sonstige Sondergebiete herangezogen. Die Berechnung der festgesetzten Grundfläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks würde eine wesentlich geringere Eingriffsschwere ergeben.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP): GRZ

0,8

Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach Bay-KompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	27.119 m ²	0,8	43.390 WP
Summe				27.119 m²		43.390 WP

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20 %** angesetzt:

Abschlag Planungsfaktor Begründung		Sicherung
Durchgrünung des Baugrundstücks durch Festsetzung der Begrünung der nicht überbauten Flächen mit Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %).		Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Pflanzgebot für Ortsrand mit Pflanzung einer mehrreihigen Hecke und Überstellung mit Bäumen I. Ordnung - Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft		Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung von Außenanlagen mit Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin		Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“, Gemeinde Malgersdorf

naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung zur Durchgrünung: Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Pflanzgebot mit Einzelbäumen I. Ordnung und Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen für Ortsrand - Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		20 % =
		-8.678 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		34.712 WP

Durch weitere planliche und textliche Festsetzungen werden für das Sondergebiet Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das sonstige Sondergebiet Landwirtschaft in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von **34.712 Wertpunkten** erforderlich.

9.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt für das sonstige Sondergebiet Landwirtschaft rund 34.712 Wertpunkte zu erbringen.

9.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 34.712 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 241 Gemarkung Jägerndorf Gemeinde Arnstorf erbracht. Der Ausgleich in einer Höhe von 37.527 Wertpunkten ist in beiliegendem Plan „Ausgleichsflächenplan –

Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 241 (TF) Gmk. Jägerndorf, Gmd. Arnstorf – Bestand, Planung, Aufwertung M 1:500" mit den darin beschriebenen Maßnahmen lage- und flächenscharf dargestellt.

9.6.1 Externe Ausgleichsfläche

Die zur Verfügung stehende externe Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 241 Gemarkung Jägerndorf Gemeinde Arnstorf.

Folgende naturräumliche Zuordnungen und naturschutzrechtliche Schutzgebiete/Schutzobjekte sind für die geplante Kompensationsfläche bekannt:²⁴

Großlandschaft: Alpenvorland

biogeographische Region: kontinental

naturräumliche Haupteinheit: D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“

naturräumliche Einheit: 060 „Isar-Inn-Hügelland“

naturräumliche Untereinheit: 060-A „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“

Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut: 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“

Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze: 6.1 „Alpenvorland“

Lage in nationalen oder europäischen Schutzgebieten: nein

Biotopkartierung Bayern: angrenzendes Biotop 7442-0077-001 im Norden

Entfernung zwischen Eingriffs- und Ausgleichsgrundstücken: etwa 2,1 Kilometer („Luftlinie“).

Die Ausgleichsfläche liegt im Westen der Ortschaft Salksdorf. Im Süden verläuft die asphaltierte Staatsstraße im Norden grenzt der naturnahe Bach Kollbach an. In der Mitte des Grundstückes verläuft ein naturferner Graben, der gerade einmal eine Breite von ca. 1,0 - 1,20 m aufweist (Oberkante Böschung). Die Sohle liegt etwa 80cm tiefer als die Böschungsoberkante. Die Böschungen fallen steil, fast senkrecht zur Sohle hin ab. Die Sohle selbst und damit auch die Mittelwasserlinie beträgt ca. 20-30 cm.

Der überwiedende Bereich wird als intensives Grünland genutzt. Entlang des Kollbachs befindet sich eine nass-feuchte Staudenflur. Die Ausgleichsfläche ist überwiegend eben auf ca. 392 m ü. NHN.

Diese Fläche eignet sich ideal zur Aufwertung für Natur und Landschaft. Sie liegt im Anschluss an den Gehölz- und Röhrichtsaum (Biotop) entlang des Kollbachs.

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)²⁵.

Auf Grund der Entfernung der geplanten Ausgleichsfläche zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

²⁴ (FINWeb, 2022)

²⁵ (FINWeb, 2022)



Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete; (FinWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Niedermoore und Quellsämpfe im Isar-Inn-Hügelland“

Die Ausgleichsfläche schließt unmittelbar an das Biotop 7442-0077-001 („Gehölz- und Röhrichtsaum am Kollbach von Malgersddorf bis Jägerndorf“) im Norden an.²⁶

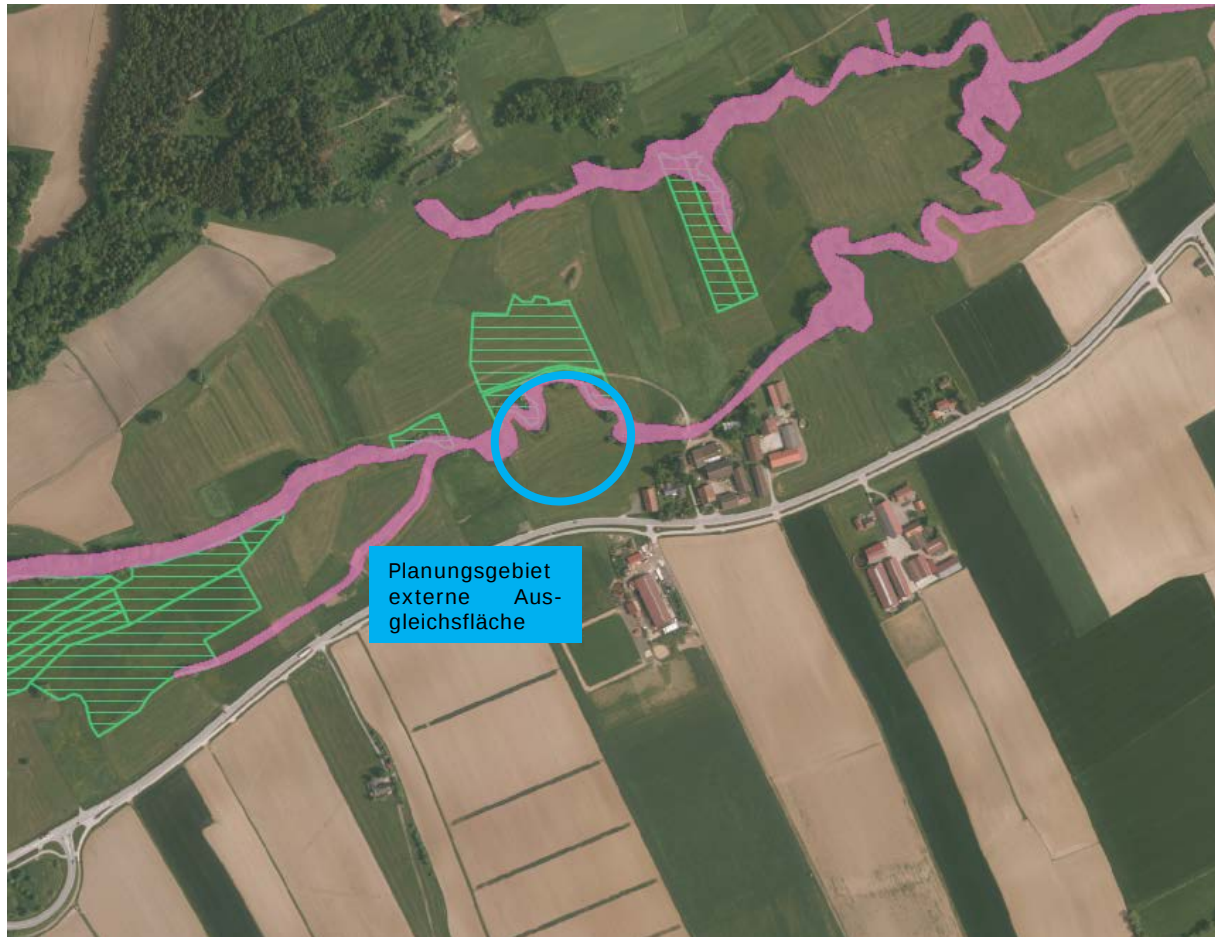


Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Biotope; (FinWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: Biotope
Grün gestreift: Ausgleichs- und Ökoflächen

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar.²⁷ Daraus ist ersichtlich, dass sich die geplante Ausgleichsfläche im wassersensiblen Bereich entlang des Kollbachs liegt.

Die Planungsfläche liegt außerdem in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

²⁶ (FINWeb, 2022)

²⁷ (BayernAtlas, 2022)



Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche (grün) und Überschwemmungsgebiete (blau kariert); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche sind keine Bau- oder Bodendenkmäler kartiert.²⁸

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

²⁸ (BayernAtlas, 2022)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“, Gemeinde Malgersdorf

Der überwiedende Bereich wird als intensives Grünland genutzt. Entlang des Kollbachs befindet sich eine nass-feuchte Staudenflur.



Abb. 20: Grünlandfläche; Foto Jocham + Kellhuber (November 2022)



Abb. 21: Graben entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze; Foto Jocham + Kellhuber (November 2022)

In der Mitte des Grundstückes verläuft ein naturferner Graben, der gerade einmal eine Breite von ca. 1,0 - 1,20 m aufweist (Oberkante Böschung). Die Sohle liegt etwa 80cm tiefer als die Böschungsoberkante. Die Böschungen fallen steil, fast senkrecht zur Sohle hin ab. Die Sohle selbst und damit auch die Mittelwasserlinie beträgt ca. 20-30 cm.



Abb. 22: Kollbach und Staudenflur im Norden; Foto Jocham + Kellhuber (November 2022)

Als Entwicklungsziel soll auf der überwiegend intensiv genutzten Grünlandfläche ein artenreiches Extensivgrünland mit flachen Mulden entstehen. Der Graben soll durch eine Grabenaufweitung mit flacher Böschungsneigung, einer Ansaat einer feuchten Staudenflur und durch Anpflanzung von Einzelbäumen naturnah entwickelt werden.

Die bestehenden flächigen oder dicht gewachsenen Gehölzstrukturen entlang des Kollbachs werden erhalten. Die vorhandene Staudenflur wird erhalten und gepflegt.

Der Ausgleich in einer Höhe von 37.527 Wertpunkten ist in beiliegendem Plan „Ausgleichsflächenplan – Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 241 (TF) Gmk. Jägersdorf, Gmd. Arnstorf – Bestand, Planung, Aufwertung M 1:500“ mit den darin beschriebenen Maßnahmen lage- und flächenscharf dargestellt.

Die Maßnahmen, die Lage der einzelnen Maßnahmen und die erforderlichen Angaben zur Durchführung der Maßnahmen und der Pflege werden vollständig auf dem Fachplan dargestellt.

9.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Pflanzgebote, intensive Eingrünung, Vermeidungsmaßnahmen	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> -----	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen	<u>Tiere/Artenschutz</u> Pflanzgebote, intensive Eingrünung, Festsetzung von LED-Leuchten mit Kapse- lung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“, Gemeinde Malgersdorf

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzgebote, intensive Eingrünung, Festsetzung von LED-Leuchten mit Kapselung	<u>Biologische Vielfalt</u> ---
Boden	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen	Keine Auswirkungen	- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Pflanzbindungen und Pflanzgebote - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung. Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden.
Wasser	- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	- Festsetzungen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“, Gemeinde Malgersdorf

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Klima / Luft	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Pflanzbindungen und Pflanzgebote	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes durch den Bau des geplanten Gebäudes im Spannungsfeld bereits vorhandener Bebauung der Bestandsgebäude	- Pflanzbindungen und Pflanzgebote - Ortsrandeingrünung - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - keine Auswirkungen auf Nachbarschaft (sh. beiliegendes immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz) - keine zusätzliche Luftbelastung durch Verkehr	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> ---	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung.
	<u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> - optische Störungen durch den Betrieb	<u>Erholung</u> - Eingrünung	

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“, Gemeinde Malgersdorf

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, Festsetzung der max. GRZ.	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfallentsorgung erfolgt über den AWV Isar-Inn. Eine Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist auf Grund der Nutzung als Lagerhalle ohne Sozialräume nicht erforderlich. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden rückgehalten, über geeignete Einrichtungen geklärt und mehreren Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 393/2, Gemarkung Langgraben, Markt Simbach, Landkreis Dingolfing-Landau zugeleitet.		- gedrosselte Rückhaltung des Niederschlagswassers	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“, Gemeinde Malgersdorf

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	Anschließend erfolgte eine gedrosselte Ableitung in einen namenlosen Graben.			
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		- Festsetzung der Nutzung ausschließlich zur Lagerung von landwirtschaftlichen veredelten oder rohen Produkten	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.
Wechselwirkungen	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 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.

9.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Eingrünung des Grundstücks mit Bäumen I. Ordnung und 2-3-reihigen Strauchhecken
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, Bodenfreiheit beim Zaun von mindestens 15 cm
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Festsetzung von warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers zu einem Vorfluter
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung eines kompakten Baugrundstückes und Nutzung der vorhandenen Erschließung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Eingrünung des Grundstücks mit Bäumen I. Ordnung und 2-3-reihigen Strauchhecken
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume und Hecken)
- Eingrünung des Grundstücks
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

9.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

9.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargestellt.²⁹

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit Bezeichnung SO Landwirtschaft auf einer Fläche im südlichen Anschluss an eine bestehende Sondergebietsfläche SO Landwirtschaft am nördlichen Rand des Gemeindegebietes von Malgersdorf. Hier befinden sich bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe, deren Betriebsfläche nach Osten hin erweitert werden soll. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen soll durch das Vorhaben eine notwendige Lagerhalle ausschließlich für die vorhandene Produktion der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe gesichert werden.

Das Planungsgebiet liegt in direktem Anschluss an die bestehenden Betriebe. Die Gemeinde Malgersdorf erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im unmittelbaren Anschluss an die Bestandsgebäude als verträglich.

9.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Zudem ist die Haupteerschließung des Planungsgebietes im Bestand bereits vorhanden. Somit ist bereits eine grobe Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

9.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als gering bis mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden verwendet.

²⁹ (BauGB, 2020)

Bei den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Es wurde jedoch eine Begehung am Donnerstag den 25.05.2023 durch den Fachgutachter Herrn Schmidt vom Büro Ökon GmbH aus Maxhütte-Haidhof hinsichtlich Bodenbrüter durchgeführt. Zum Schutzgut Boden und Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Bei dem Schutzgut Mensch (Lärm) wurde ein immissionschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz herangezogen.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

9.13 Zusammenfassung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit Bezeichnung SO Landwirtschaft auf einer Fläche im südlichen Anschluss an eine bestehende Sondergebietsfläche SO Landwirtschaft am nördlichen Rand des Gemeindegebietes von Malgersdorf. Hier befinden sich bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe, deren Betriebsfläche nach Osten hin erweitert werden soll. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen soll durch das Vorhaben eine notwendige Lagerhalle ausschließlich für die vorhandene Produktion der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe gesichert werden.

Die geplante Erweiterung ist gemeinde- und landkreisüberschreitend und betrifft neben der Gemeinde Malgersdorf im Landkreis Rottal-Inn auch eine Fläche des Marktes Simbach im Landkreis Dingolfing-Landau.

Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch zwei Seiten angebundene Lage an bebauten Flächen der unmittelbar angrenzenden Betriebe, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bereits bebauten Betriebsflächen zu ergänzen.

Der bestehende Betriebsstandort soll gestärkt und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Produktion von Lebensmitteln ausgebaut werden. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen der seit Jahrzehnten an diesem Standort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Dabei handelt es sich zum Einen um einen reinen landwirtschaftlichen Betrieb, zum Anderen um einen Betrieb zur Weiterverarbeitung und Aufbereitung der landwirtschaftlichen Produkte. Für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird dringend diese Erweiterungsfläche benötigt. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen (Sondergebiet Landwirtschaft) für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum dringend erforderlich.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Die Planungsfläche liegt nordwestlich der Ortschaft Malgersdorf, nördlich des Ortsteils Gmeinbauer, im direkten Anschluss an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Die Planungsfläche wird im Osten durch eine Gemeindestraße bzw. die parallel dazu verlaufende Bundesstraße B 20 und im Westen durch eine betriebliche Privatstraße begrenzt. Im Süden stößt der

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“, Gemeinde Malgersdorf

Geltungsbereich des Bereiches Malgersdorf an an die Landkreisgrenze zum Landkreis Dingolfing-Landau und des Marktes Simbach. Eine Erweiterung der Sondergebietsfläche über diese Gemeindegrenze wird in einem parallelen separaten Verfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 27.119 m².

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche.

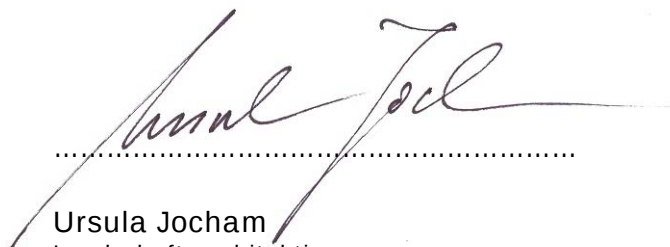
Die Planungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung SO Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO dargestellt werden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Das gleiche gilt, auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, für das Schutzgut Klima und Mensch. Für die Erholungseignung sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden als mittel eingestuft.

Trotz der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Eingrünung des Sondergebietes können die Auswirkungen minimiert werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe wird der erforderliche Ausgleichsbedarf auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 241 Gemarkung Jägerndorf Gemeinde Arnstorf erbracht. Der Ausgleich in einer Höhe von 37.527 Wertpunkten ist in beiliegendem Plan „Ausgleichsflächenplan – Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 241 (TF) Gmk. Jägerndorf, Gmd. Arnstorf – Bestand, Planung, Aufwertung M 1:500“ mit den darin beschriebenen Maßnahmen lage- und flächenscharf dargestellt.

Iggensbach, den 21.03.2023, 04.07.2023, 16.01.2024



.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas;> Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2022). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz. (2022). <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe>.
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 13 - Landshut. (30. Januar 2020). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). 11. *Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2: Übersichtsplan über bestehende Bebauungspläne und Geltungsbereiche – Norden V-BP „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg“ (magenta; Simbach), Süden V-BP „Gmeinbauer“	7
Abb. 3: Ansicht von Süden, Foto Jocham + Kellhuber (Nov. 2021)	8
Abb. 4: Ansicht von Südosten, Foto Jocham + Kellhuber (Nov. 2021)	8
Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 6: Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 - Raumstruktur, Ausschnitt o.M.	12
Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 8: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 18 (Parallelverfahren) der Gemeinde Malgersdorf; (FNP), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 9: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich	40
Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	41
Abb. 11: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten oder nationalen Schutzgebieten (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	43
Abb. 13: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich	45
Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	46
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	48
Abb. 16: Ansicht von Südwesten, Foto Jocham + Kellhuber (Nov. 2021)	51
Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete; (FinWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	67
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Biotope; (FinWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	68
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche (grün) und Überschwemmungsgebiete (blau kariert); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich	69
Abb. 20: Grünlandfläche; Foto Jocham + Kellhuber (November 2022)	70
Abb. 21: Graben entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze; Foto Jocham + Kellhuber (November 2022)	70
Abb. 22: Kollbach und Staudenflur im Norden; Foto Jocham + Kellhuber (November 2022)	71