

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**

Deckblatt Nr. 18 des Flächennutzungsplanes

**Gemarkung Malgersdorf
Gemeinde Malgersdorf**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn
Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Lage.....	5
3.	Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung	7
3.1	Vorgaben aus der Raumordnung.....	7
3.2	Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000).....	11
3.3	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	11
3.4	Biotopkartierung Bayern.....	12
3.5	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	13
3.6	Überschwemmungsgebiete	14
3.7	Wassersensibler Bereich.....	15
3.8	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht.....	16
3.9	Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz	17
3.10	Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.....	17
4.	Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung	19
4.1	Anlass	19
4.2	Planungsidee	20
4.3	Straßen und Wegeanbindungen	20
4.4	Wasserversorgung.....	20
4.5	Löschwasserversorgung	20
4.6	Abwasserbeseitigung	21
4.7	Stromversorgung	21
4.8	Bestandsleitung 110 kV-Freileitung	21
4.9	Telekommunikation	25
4.10	Gasversorgung	25
4.11	Bestandsleitung unterirdische Gasleitung	25

4.12	Abfallentsorgung	25
4.13	Altlasten und Bodenschutz	25
5.	Immissionsschutz	27
5.1	Lärm	27
5.2	Staub / Geruch	27
5.3	Lichtemissionen	27
5.4	Elektromagnetische Felder	27
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung	28
7.	Grünordnerische Maßnahmen	28
8.	Umweltbericht	30
8.1	Allgemeines	30
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden	31
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	35
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)	39
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	45
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	45
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	45
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	45
8.9	Zusammenfassung	45
	Literaturverzeichnis	47
	Abbildungsverzeichnis	47

1. Allgemeines

Die Gemeinde Malgersdorf beabsichtigt, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Malgersdorf durch Deckblatt Nr. 18 zu ändern, um diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung 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. 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.

Diese Sondergebietsausweisung ist für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Stangl mit dem weiteren bestehenden Betrieb zur Weiterverarbeitung und Aufbereitung der landwirtschaftlichen Produkte der Fa. Stangl GmbH & Co Gemüse KG auf dem Gemeindegebiet von Simbach, Landkreis Dingolfing - Landau dringend erforderlich. Diese Betriebe haben ihren Sitz und Produktionsstätte im Ortsteil „Gmeinbauer“ im Markt Simbach, Hofname „Gmeinbauer“. Für die Lagerung der landwirtschaftlichen Rohprodukte und der weiter veredelten landwirtschaftlichen Produkte wurden nördlich der Betriebsstätte bereits Lagerhallen im Ortsteil „Memberg“ auf dem Gemeindegebiet Malgersdorf, Landkreis Rottal-Inn gebaut. 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. Deshalb soll auf den dazwischen liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eine notwendige Lagerhalle ausschließlich für die vorhandene Produktion der unmittelbar angrenzenden Betriebe gesichert werden.

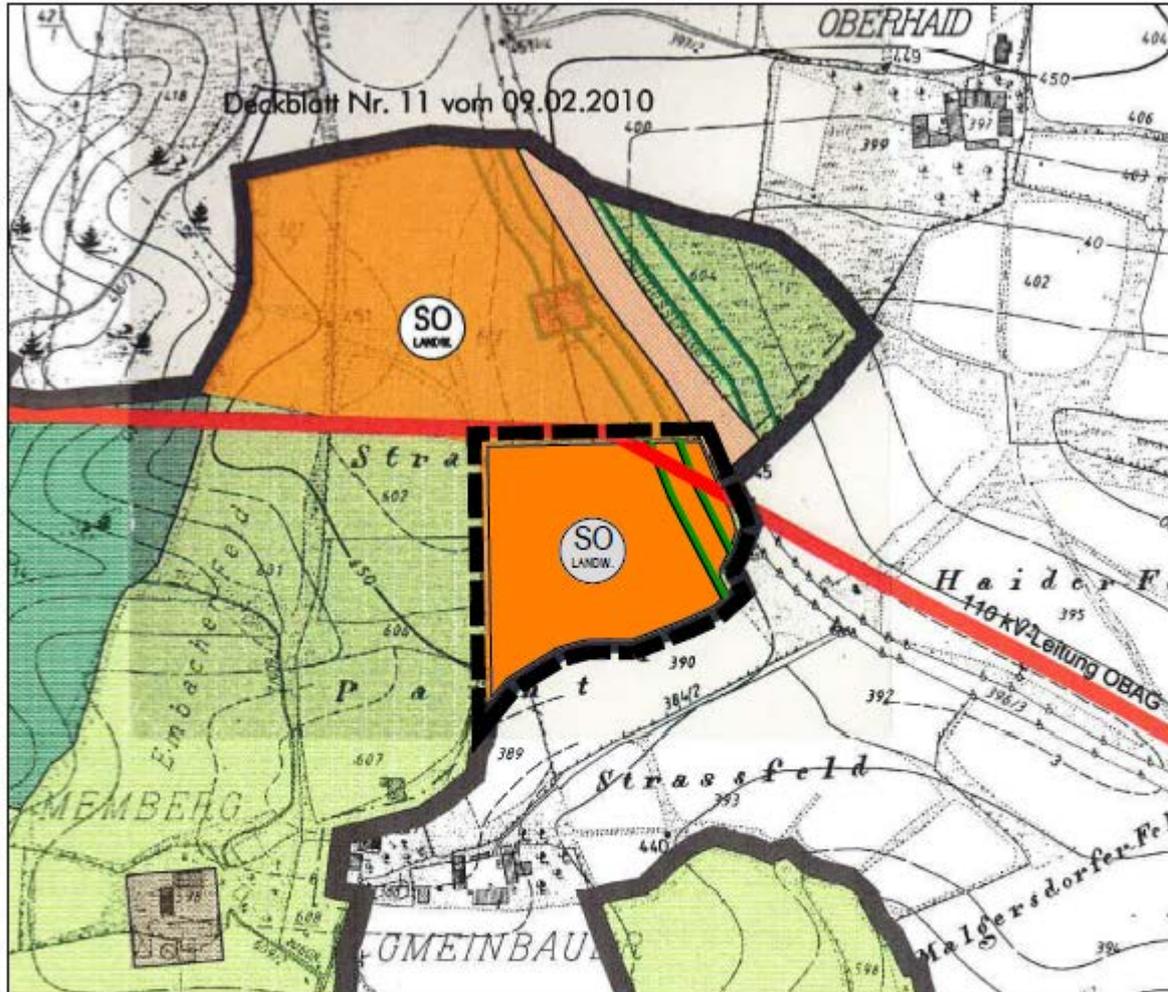
Auf der Planungsfläche ist derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche als Acker dargestellt.

Die Planungsfläche soll im Rahmen des Deckblattes Nr. 18 zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung SO Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO dargestellt werden (ca. 2,7 ha).

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malgersdorf durch Deckblatt Nr. 18 wird für den Änderungsbereich ein Vorhabenbezogener interkommunaler Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“, der in Bereichen der Gemeinde Malgersdorf und des Marktes Simbach übergreifend ist, aufgestellt.

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 der vorherbeschriebene

Vorhabenbezogene interkommunale Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ aufgestellt.



Legende Änderung

-  Änderungsbereich Deckblatt Nr. 18
-  Sonstiges Sondergebiet mit Bezeichnung (§ 11 BauNVO)
hier: SO Landwirtschaft
-  elektrische Hochspannungs-Freileitung
-  überörtliche Hauptverbindungsstraße
mit Ortsdurchfahrtsgrenze -
hier: Anbauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone

Abb. 1: Geplante Deckblattänderung FNP Nr. 18 Gemeinde Malgersdorf; Darstellung unmaßstäblich

2. 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 Geltungsbe-
reich 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 Mal-
gersdorf liegt zudem auf der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren
Landau a.d. Isar und Eggenfelden.

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 Ge-
gebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und
den Zweck der Planung.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022),
Darstellung unmaßstäblich

¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Malgersdorf ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) eingeordnet.²

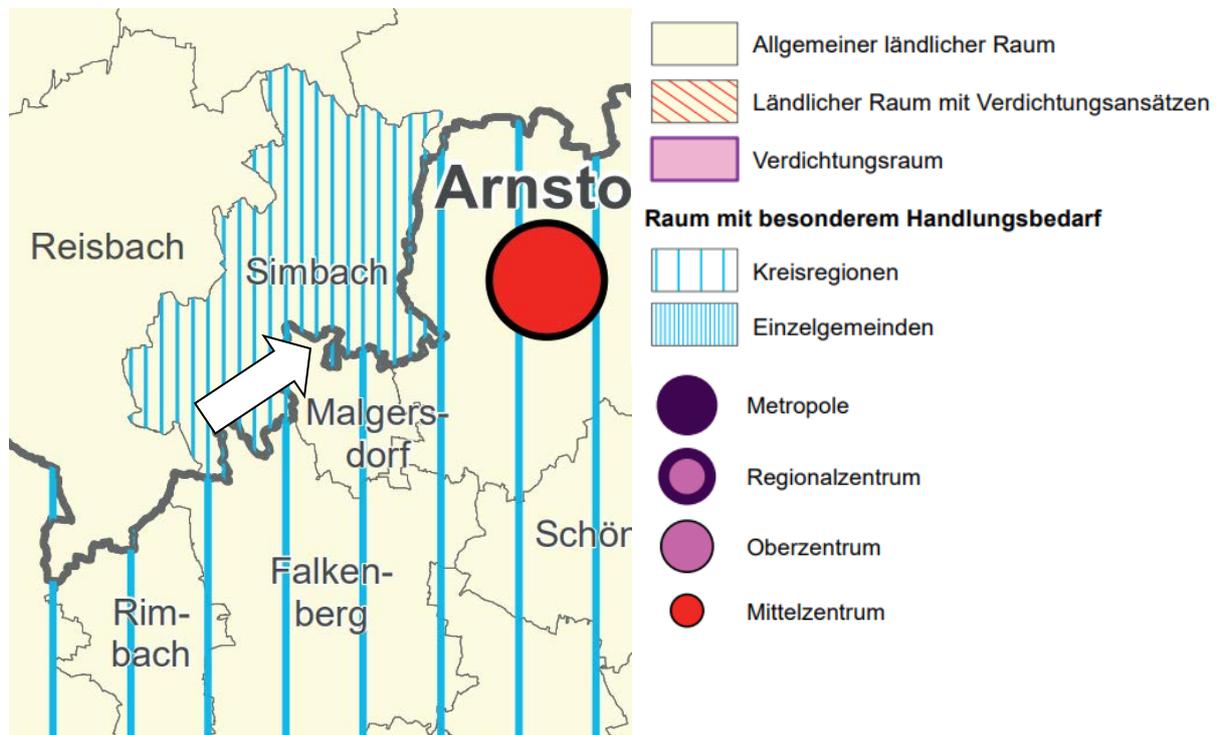


Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

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.

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

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

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

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 gewerblichen Flächen (Sondergebiet Landwirtschaft) für die Erweiterung von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben bereitstellen will. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen soll durch das Vorhaben eine notwendige Lagerhalle ausschließlich für die vorhandene Produktion des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes 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 unmittelbare Lage an bebauten Flächen der bestehenden Betriebe, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche im Zusammenhang zu den bestehenden Betrieben zu ergänzen. Nachdem diese Lagerhalle in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und dem bestehenden weiterverarbeitenden Betrieb 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.³ 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.

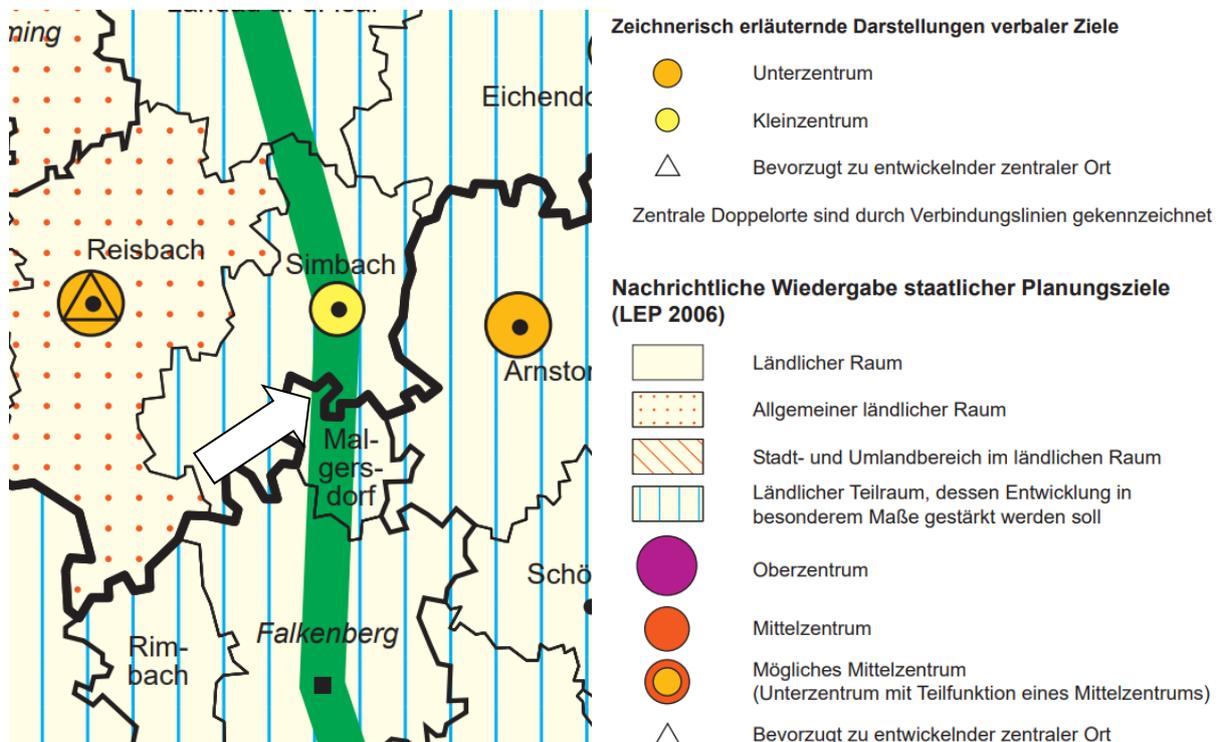


Abb. 4: Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 - Raumstruktur, Ausschnitt o.M.

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.

³ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

- 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 Lagerflächen für die 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.

3.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.⁶

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

Rosa: *amtlich kartierte Biotope*

⁶ (FINWeb, 2022)

3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen⁷:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer 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 Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf 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 betrachten⁸:

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.

⁷ (BNatSchG, 2020)

⁸ (BayNatSchG, 2020)

3.6 Überschwemmungsgebiete

Anhand der Karte des UmweltAtlas Bayern⁹ 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.

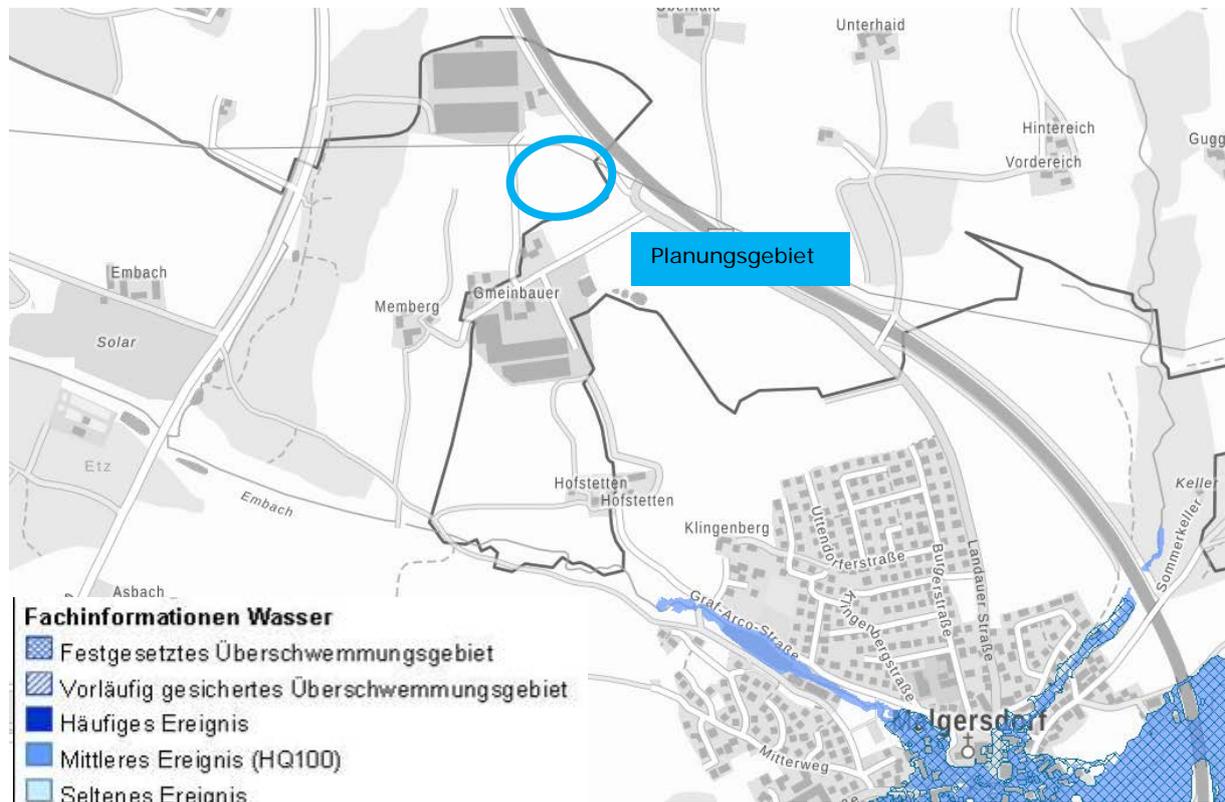


Abb. 7: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

3.7 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 BayernAtlas¹⁰ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort nicht in einem wassersensiblen Bereich liegt.



Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022),
Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

¹⁰ (BayernAtlas, 2022)

3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie im näheren Umfeld liegen gem. BayernAtlas¹¹ 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. 9: 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 DSchG¹²).

¹¹ (BayernAtlas, 2022)

¹² (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.

3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 18 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

Ebenso sind in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

3.10 Aussagen des rechtswirksamen 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.

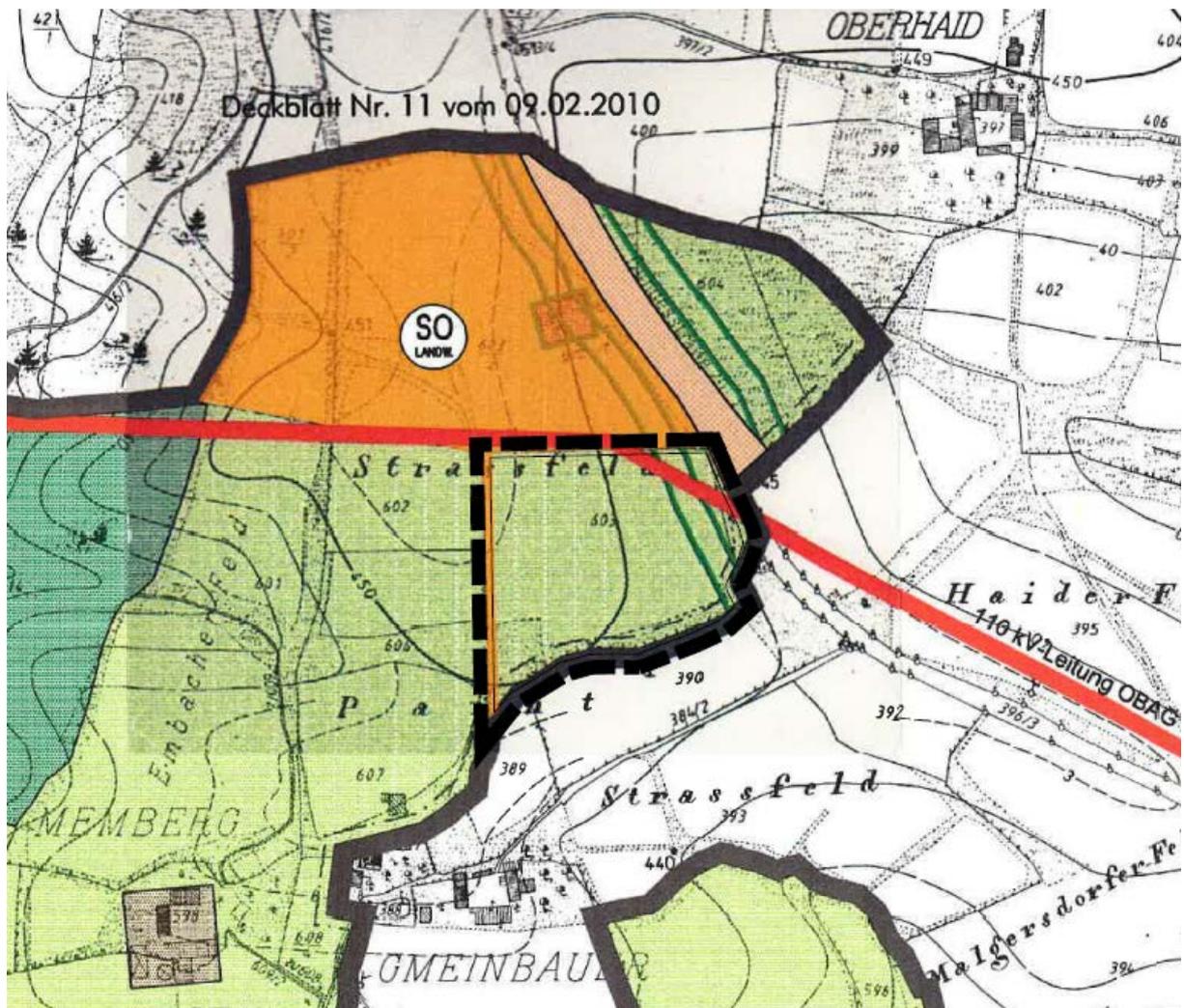


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

Im derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die beanspruchte Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die Gemeinde Malgersdorf beabsichtigt, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Malgersdorf durch Deckblatt Nr. 18 zu ändern, um diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung 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. Auf dieser bestehenden Sondergebietsfläche SO Landwirtschaft befindet sich bereits eine Lagerhalle für die Lagerung der landwirtschaftlichen Produkte bzw. der veredelten Produkte des landwirtschaftlichen Betriebes und der Stangl GmbH & Co Gemüse KG. Im Süden befinden sich der landwirtschaftliche Betrieb und die Produktionsstätte der Verarbeitung der landwirtschaftlichen Produkte. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen soll durch das Vorhaben eine neue notwendige Lagerhalle ausschließlich für die vorhandene Produktion dieser angrenzenden 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 die bereits bebauten Betriebsflächen, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den Zusammenhang des bebauten Betriebskomplex 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 soll im Rahmen des Deckblattes Nr. 18 zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung SO Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO dargestellt werden (ca. 2,7 ha).

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“, der in Bereichen der Gemeinde Malgersdorf und des Marktes Simbach übergreifend ist.

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 der vorbeschriebene Vorhabenbezogene interkommunale Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ aufgestellt.

4.2 Planungsidee

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 2,7 ha. Dabei wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 603 Gemarkung Malgersdorf überplant.

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

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.

Wirtschaftswege

Die bestehenden umgebenden Wirtschaftswege bleiben von der Deckblattänderung 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.

4.4 Wasserversorgung

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

4.5 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 und die notwendigen Mengen auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

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.

4.6 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem gewährleistet.

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

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 erfolgt eine gedrosselte Ableitung in einen namenlosen Graben.

Die Niederschlagsentwässerung wird durch ein Fachbüro geplant und in einem parallelen Wasserrechtsverfahren zum Vorhaben "Neubau Lagerhalle" beantragt.

4.7 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.

4.8 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 Schutzzone 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.

Niveauperänderungen/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 unmittelbare 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 Maste 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

4.9 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

4.10 Gasversorgung

Die Infrastruktur zur Gasversorgung durch die Energie Südbayern GmbH wird angenommen.

4.11 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.

4.12 Abfallentsorgung

Der in den Planungsgebieten anfallende Abfall wird über den AWV 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.

4.13 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 Dingolfing-Landau 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 Bodenschutzes (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.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärm

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

Im Rahmen des parallellaufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz durch das Büro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut erstellt, welches diesem Parallelverfahren 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 im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.¹³ Die nächstgelegenen Maststandorte liegen in ca. 1,5 km Entfernung in Hinteramberg bzw.

¹³ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2022)

Simbach. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Sondergebiet ausgeschlossen sein.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt.

Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

7. Grünordnerische Maßnahmen

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

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)¹⁴ vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

G geplante Nutzung	Sonstiges Sondergebiet SO Landwirtschaft
im Plan	am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Gmeinbauer
Flurnummer (Teilflächen)	603 (TF) Gemarkung Malgersdorf
Größe des Deckblattes in ha	ca. 2,7 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	geringe bis mittlere Bedeutung

¹⁴ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

Begründung	Es handelt sich bei der Fläche im Bestand um eine landwirtschaftliche intensiv genutzte Ackerfläche. Amtlich kartierte Biotop sind im Bereich nicht vorhanden. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in geringem bis mittleren Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter Kompensationsbedarf	39.051 Wertpunkte (WP)
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche bzw. Kompensation ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Ermittlung des Planungsfaktors, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Deckblattänderung Nr. 18 des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen befinden sich nordwestlich der Ortschaft Malgersdorf, nördlich des Ortschaftsteils 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 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.

Das Planungsgebiet fällt gemäßigt von Nordwesten mit ca. 451 m ü. NN. auf ca. 446 m ü. NN. im Südosten bzw. Osten.

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.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Der Gemeinderat von Malgersdorf hat am 21.03.2023 beschlossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 18 zu überplanen. Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung SO Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO darzustellen.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung 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. Auf dieser bestehenden Sondergebietsfläche SO Landwirtschaft befindet sich bereits eine Lagerhalle für die Lagerung der landwirtschaftlichen Produkte bzw. der veredelten Produkte des landwirtschaftlichen Betriebes und der Stangl GmbH & Co Gemüse KG. Im Süden befinden sich der landwirtschaftliche Betrieb und die Produktionsstätte der Verarbeitung der landwirtschaftlichen Produkte. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen soll durch das Vorhaben eine neue notwendige Lagerhalle ausschließlich für die vorhandene Produktion dieser angrenzenden 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.

Die Planungsflächen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Mit der Deckblattänderung Nr. 18 des Flächennutzungsplanes werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung des sonstigen Sondergebiets mit der Bezeichnung SO Landwirtschaft
- Darstellung der Trasse der elektrischen Hochspannungs-Freileitung (110 kV-Bayernwerk)
- Darstellung der Anbauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone der östlich gelegenen Bundesstraße B 20

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Ziele der Raumordnung

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.¹⁵ Malgersdorf liegt zudem auf der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Landau a.d. Isar und Eggenfelden.

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

¹⁵ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

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.

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
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	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
			sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Vorbelastung durch den Bestandsbetrieb und die unmittelbar östlich gelegene Bundesstraße B 20. Im Rahmen des parallellaufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz durch das Büro Hoock & 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.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf der Fläche ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	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. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Ableitung in einen namenlosen Graben.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop. Die naheliegenden Biotope werden nicht beeinträchtigt.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung des Bestandsbetriebes besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Osten führt die Bundesstraße B 20 vorbei. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Sondergebietes Landwirtschaft und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch Festsetzungen zur Eingrünung in der weiterführenden Bauleitplanung wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff zusätzlich abgemildert.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			<p>Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Eingriffsfläche des geplanten Sondergebietes nicht vorhanden.</p> <p>Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.</p> <p>Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.</p> <p>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.</p> <p>Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.</p>

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Boden		x		x				x		Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.
Klima/ Luft	x			x			x			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.
Wasser	x				x			x		Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.
Landschafts-bild und Erholung	x			x			x	x		Durch die bereits bestehende Bebauung des Bestandsbetriebes besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Osten führt die Bundesstraße B 20 vorbei. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Sondergebietes Landwirtschaft und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch Festsetzungen zur Eingrünung in der weiterführenden Bauleitplanung wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff zusätzlich abgemildert. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Somit weist

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										die Planungsfläche eine geringe Erholungsfunktion auf.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich keine Bau- oder Bodendenkmäler
Mensch und Gesundheit, Lärm		x			x			x		<p>Vorbelastung durch den Bestandsbetrieb und die unmittelbar östlich gelegene Bundesstraße B 20. Im Rahmen des parallellaufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz durch das Büro Hooek & 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.</p> <p>In der weiterführenden Bauleitplanung sind die notwendigen Maßnahmen ausführlich darzustellen.</p>
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an den bestehenden Betrieb und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			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 zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

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 es sich hier um eine reine Lagerhalle von landwirtschaftlichen Produkten handelt und im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene		X		<p><u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Vorbelastung durch den Bestandsbetrieb und die unmittelbar östlich gelegene Bundesstraße B 20. Im Rahmen des parallellaufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein immissionschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz durch das Büro Hock & 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.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				<p>Festsetzungen zum Schallschutz sind nach Auffassung der Verfasser daher nicht erforderlich.</p> <p>In der weiterführenden Bauleitplanung sind die notwendigen Maßnahmen ausführlich darzustellen.</p>	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	X			<p>Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.</p> <p>Die Änderung zu einer Sondergebietsfläche führt zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume.</p> <p>Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bauflächen werden Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Boden		X		Durch die Deckblattänderung Nr. 18 im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur des Bestandsbetriebes wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser	X			Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
Schutzgut Luft und Klima		X		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.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X			Durch die bereits bestehende Bebauung des Bestandsbetriebes besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Osten führt die Bundesstraße B 20 vorbei. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Sondergebietes Landwirtschaft und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch Festsetzungen zur Eingrünung in der weiterführenden Bauleitplanung wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff zusätzlich abgemildert.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				Das Gebiet befindet sich im Anschluss an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Somit weist die Planungsfläche keine Erholungsfunktion auf.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter		X		Innerhalb des Änderungsbereiches der Deckblattänderung Nr. 18 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			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 zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 18 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-aufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt bleiben.

Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung des Bestandsbetriebes, vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können.

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die direkt angebundene Lage an die bestehenden Betriebsflächen ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den Zusammenhang des bereits bebauten Betriebskomplex zu ergänzen.

Diese städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Malgersdorf kann aus den vorgeannten Gründen als sinnvoll betrachtet werden und kann als positiv eingestuft werden.

8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

8.9 Zusammenfassung

Die von der Deckblattänderung Nr. 18 des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen befinden sich 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 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 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.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung SO Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Betriebserweiterung geschaffen und die Fläche dahingehend geordnet werden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter werden insgesamt als gering bis mittel eingestuft. Diese werden durch intensive Eingrünung der Fläche minimiert. Die nicht minimierbaren Auswirkungen werden ausgeglichen.

Iggensbach, den 21.03.2023, 04.07.2023, 16.01.2024



.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- 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).
- 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). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- 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

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Geplante Deckblattänderung FNP Nr. 9 Markt Simbach; Darstellung unmaßstäblich _____ 5
- Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich _____ 6
- Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich ____ 7
- Abb. 4: Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 - Raumstruktur, Ausschnitt o.M. __ 9
- Abb. 5: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten oder nationalen Schutzgebieten (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich _____ 11
- Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich _____ 12
- Abb. 7: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich _____ 14
- Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich _____ 15
- Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich _____ 16
- Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich _____ 18