



18. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen interkommunalen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“

Zusammenfassende Erklärung

1. Allgemeines

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplan-Änderung und gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan zum Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Nachdem sich die 18. Flächennutzungsplan-Änderung und der Bebauungsplan „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ auf die gleiche Planung für ein Sondergebiet Landwirtschaft auf dem Grundstück Flurnr. 603, Gemarkung Malgersdorf, Nähe Memberg beziehen und die Bauleitplan-Verfahren parallel abgewickelt wurden, gilt nachfolgende zusammenfassende Erklärung für beide Planungsverfahren.

Die Planungen wurden auf Antrag des Vorhabenträgers EMT Halle GbR eingeleitet.

2. Ziel der Bauleitplanung

Mit der o.g. Flächennutzungsplan-Änderung wird auf dem Grundstück Flurnr. 603, Gemarkung Malgersdorf, bei Memberg, ein Sondergebiet Landwirtschaft (§ 11 BauNVO) eingeplant (ca. 2,7 ha). Die Fläche war bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellt und wurde intensiv als Ackerfläche genutzt. Gleichzeitig wird für die deckungsgleiche Fläche ein vorhabenbezogener interkommunaler Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg II“ aufgestellt. Damit wurden die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer weiteren großen Lagerhalle geschaffen, welche der Gemüse-verarbeitende Betrieb Stangl, Gmeinbauer, für die Lagerung von landwirtschaftlichen Rohprodukten und veredelten bzw. konservierten Fertigprodukten benötigt.

Das Planungsgebiet erstreckt sich auch auf südlich angrenzende Flächen im Gebiet des Marktes Simbach, der hierfür eine entsprechende Bauleitplanung durchgeführt hat.

Neben der Baufläche für die Lagerhalle beinhaltet die Planung auch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie eine Ausgleichsfläche bei Salksdorf, Markt Arnstorf.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar südlich an den im Jahr 2010 aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Landwirtschaft Memberg“ an.

3. Verfahrensablauf

- a) Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2023; ortsüblich bekannt gemacht am 04.04.2023 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- b) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den Entwürfen vom 21.03.2023 in der Zeit vom 04.04.2023 bis 12.05.2023 durch ortsübliche Bekanntmachung, Zeitungsanzeige und Anschreiben der Grundstücksnachbarn (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen vom 21.03.2023 in der Zeit vom 03.04.2023 bis 12.05.2023 (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- d) Veröffentlichung der Bauleitplan-Entwürfe vom 04.07.2023 in der Zeit vom 30.08.2023 bis 01.10.2023 auf der Internet-Homepage der VG Falkenberg sowie gleichzeitige öffentliche Auslegung dieser Planungsunterlagen im Rathaus Falkenberg; ortsüblich bekannt gemacht am 29.08.2023 (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- e) Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu den Bauleitplan-Entwürfen vom 04.07.2023 in der Zeit vom 28.08.2023 bis 01.10.2023.
- f) Feststellungsbeschluss bzw. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 16.01.2024 zu den Bauleitplänen in der Fassung vom 16.01.2024, die gegenüber den Entwürfen vom 04.07.2023 unverändert geblieben sind.
- g) Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung mit Bescheid des Landratsamts Rottal-Inn vom 26.03.2024.
- h) Bestätigung der Verfahrensvermerke und Ausfertigung der Bauleitpläne am 04.04.2024.
- i) Die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurden am 05.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bauleitplanungen sind damit wirksam geworden bzw. in Kraft getreten.
- j) Die Pläne werden bei der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht zur Bauleitplanung wurden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse und deren Berücksichtigung in der Planung sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

a) 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. 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 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.

b) 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 Baumaßnahmen 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 anderer Stelle vor Ort wiedereingebaut. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angeeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

c) Schutzgut Wasser

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

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.

d) 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.

e) 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.

f) 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 immissionschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz SMB-6215-01 / 6215-01_E02 vom 10.02.2023 durch das Büro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut) erstellt. 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.

g) 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.

h) Kultur- und Sachgüter

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

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.

i) 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.

Der nicht vermeidbare Eingriff wurde nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (vom Dez. 2021) sowie nach der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt (Ausgleichsbedarf 34.712 Wertpunkte).

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 241, Gemarkung Jägerndorf, Markt Arnstorf, westlich von Salksdorf. Als Entwicklungsziel soll auf der bisher überwiegend intensiv genutzten Grünlandfläche ein artenreiches Extensivgrünland mit flachen Mulden entstehen. Der bestehende Graben soll durch eine Grabenaufweitung mit flacher Böschungsneigung, einer Ansaat einer feuchten Staudenflur und durch Anpflanzung von Einzelbäumen naturnah entwickelt werden.

5. Alternativenprüfung

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.

6. Berücksichtigung/Abwägung der Stellungnahmen aus den Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

a) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB):

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu den Planungsentwürfen vom 21.03.2023 wurden am 04.07.2023 im Gemeinderat Malgersdorf behandelt. Das Ergebnis ist der beigefügten Abwägungstabelle vom 04.07.2023 zu entnehmen (= **ANLAGE 1**).

b) Internet-Veröffentlichung/öffentliche Auslegung und zweite Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stellungnahmen aus der Internet-Veröffentlichung/öffentlichen Auslegung und zweiten Behördenbeteiligung zu den Planentwürfen vom 04.07.2023 wurden am 16.01.2024 im Gemeinderat Malgersdorf behandelt. Das Ergebnis ist der beigefügten Abwägungstabelle vom 16.01.2024 zu entnehmen (= **ANLAGE 2**).

Nach ordnungsgemäßer Abwicklung des Bauleitplanverfahrens konnte das Landratsamt Rottal-Inn mit Bescheid vom 26.03.2024 die Genehmigung für das Deckblatt zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans erteilen.

Die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurden am 05.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht und sind damit wirksam geworden bzw. in Kraft getreten.

Die damit zusammenhängenden Bauleitplanungen auf dem Gebiet des Marktes Simbach sind am 01.03.2024 wirksam geworden bzw. in Kraft getreten.

Malgersdorf, 22.04.2023.

Weber
Erster Bürgermeister