

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

ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES "SONDERGEBIET SAISONARBEITERUNTERKUNFT EMBACH"

**Gemarkung Malgersdorf
Gemeinde Malgersdorf**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn
Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1	Lage	6
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes, Festlegung Geltungsbereich	6
1.3	Derzeitige Nutzung	6
1.4	Topographie	9
1.5	Kultur- und Sachgüter	9
1.6	Bestehende Leitungen	10
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	11
2.2	Flächennutzungsplan	15
3.	PLANUNGSANLASS	17
3.1	Aufstellungsbeschluss	17
3.2	Ziel und Zweck der Planung	17
3.3	Vorhaben- und Erschließungsplanung	18
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	20
4.1	Städtebauliches Ziel	20
4.2	Art der baulichen Nutzung	22
4.3	Maß der baulichen Nutzung	22
4.4	Gestalterische und sonstige Festsetzungen	25
4.5	Grünordnung	26
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	27
5.1	Straßen- und Wegeverbindungen	27
5.2	Wasserversorgung	27
5.3	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	27
5.4	Abwasserentsorgung	28
5.4.1	Schmutzwasser	28
5.4.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	28
5.5	Stromversorgung	28
5.6	Bestandsleitung 110 kV-Freileitung	28
5.7	Telekommunikation	28
5.8	Abfallentsorgung	29
5.9	Altlasten und Bodenschutz	29
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	30
6.1	Lärm	30
6.2	Staub / Geruch	30
6.3	Lichtemissionen	30
6.4	Elektromagnetische Felder	31
7.	KLIMASCHUTZ	31
8.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	32
9.	UMWELTBERICHT	33
9.1	Einleitung	33
9.1.1	Grundlagen	33
9.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	33
9.1.1.2	Fachliche Grundlagen	33
9.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	34
9.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	36

9.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	38
9.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	39
9.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	40
9.1.3.4	Schutzgebiete	41
9.1.3.4.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000).....	41
9.1.3.4.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	41
9.1.3.4.3	Biotopkartierung Bayern.....	43
9.1.3.4.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	44
9.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	45
9.1.3.6	Wassersensibler Bereich	47
9.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	48
9.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	49
9.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	50
9.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	50
9.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	50
9.2.1.2	Schutzgut Boden	53
9.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	54
9.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	54
9.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	54
9.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	54
9.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	55
9.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	55
9.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	55
9.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..	55
9.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	55
9.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	56
9.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	56
9.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	57
9.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	58
9.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	59
9.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	59
9.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	59
9.3.2	Schutzgut Boden	60
9.3.3	Schutzgut Wasser	60
9.3.4	Schutzgut Klima / Luft	60
9.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	60
9.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	61
9.3.7	Schutzgut Fläche.....	61
9.3.8	Kultur- und Sachgüter.....	62
9.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	62
9.4	Ausgleichsbedarf nach Leitfaden.....	62
9.4.1	Methodik	62
9.4.2	Berechnung nach Leitfaden	63
9.5	Ausgleichsbedarf	65
9.6	Nachweis der Ausgleichsflächen	66

9.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	67
9.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	73
9.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	74
9.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	74
9.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	74
9.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	74
9.13	Zusammenfassung.....	75
	Literaturverzeichnis	77
	Abbildungsverzeichnis	78

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach"

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche liegt im Norden der Gemeinde Malgersdorf ca. 2 km Nordwestlich des Hauptortes Malgersdorf. Der Geltungsbereich umfasst neben den geplanten Erweiterungsflächen im Westen und Osten die gesamte Einöde Embach.

Die Planungsfläche des Sondergebietes wird im Süden durch einen Privatweg begrenzt. Um die Erschließung sicherzustellen, wurde dieser Weg in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Westen, Osten und Norden setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Südlich befindet sich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage.

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

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes, Festlegung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 26.064 m². Davon entfallen ca. 13.977 m² auf die ursprüngliche Fläche der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" und ca. 12.087 m² auf die neuen Erweiterungsflächen im Westen, Osten und Norden der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft.

Dabei werden die Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurnummern der Gemarkung Malgersdorf überplant:

Flächen Flur-Nrn. 617/1 und 625/1;

Teilflächen Flur-Nrn. 616/2, 619, 622, 622/2, 624, 624/2, 625, 627, 628 und 630/2.

1.3 Derzeitige Nutzung

Der Privatweg zur Erschließung ist bereits Bestand und ist wasserdurchlässig befestigt. Ebenso sind die PKW-Stellplätze südlich des Weges bereits Bestand und geschottert. Da diese nicht im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt waren, ist hier jedoch als Ausgangszustand für die Eingriffsermittlung von einem Straßenbegleitgrün auszugehen.

¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)



Abb. 2: Ansicht von Osten – Privatweg und Pumpstation, Foto Jocham + Kellhuber (März 2024)

Die Einöde Embach besteht derzeit aus 5 Gebäudekomplexen für Saisonarbeiterunterkünfte. Die 2- bis 3-geschossigen Gebäude haben Sattel- und flach geneigte Pultdächer. Im Norden befindet sich eine langgezogene überdachte Fläche, die als Aufenthaltsfläche dient. Diese ist im rechtskräftigen Bebauungsplan noch nicht enthalten. Hier wird für die Eingriffsermittlung von der ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche als strukturreicher Privatgarten ausgegangen.



Abb. 3: Luftbild von Nordwesten, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2023)

Innerhalb des bestehenden Saisonarbeiterunterkunftsareals sind Stellplätze, Zu- und Umfahrten wassergebunden befestigt. Die innere Hoffläche und die Zugangsbereiche zu den Unterkünften sind gepflastert.



Abb. 4: Luftbild von Süden, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2023)

Die Bestandsfläche ist im Westen mit einer Gehölzhecke und im Osten mit einer einreihigen Gehölzreihe eingegrünt. Im Norden befindet sich eine Streuobstwiese, die im Rahmen der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes als interne Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Diese ist in das Ökoflächenkataster Nr. 178890 Gemeinde Malgersdorf, Landkreis Rottal-Inn (22.03.2016) eingetragen.

Bei der Erweiterungsfläche im Osten handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche.



Abb. 5: Ansicht von Norden – Ackerfläche und eingrünende Gehölzreihe, Foto Jocham + Kellhuber (März 2024)

Bei der Erweiterungsfläche im Westen handelt es sich zum Teil um eine bereits geschotterte Fläche, die mit Wiesenstreifen gegliedert ist. Bei der restlichen überplanten Fläche handelt es sich ebenfalls um eine Ackerfläche.

Umgebende Bebauung

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Freiflächen-Photovoltaik. Die nächste Wohnbebauung liegt in ca. 320 m Entfernung nördlich im Ortsteil Höfen, Markt Simbach.

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet fällt von Norden mit ca. 438 m ü. NHN auf ca. 417 m ü. NHN im Süden. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.²

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

² (BayernAtlas, 2024)

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 9.1.3.7 zu entnehmen.

1.6 Bestehende Leitungen

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die 110-kV-Freileitung Arnstorf - Marklkofen, Ltg. Nr. O39 der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 30 m beiderseits der Leitungsachse. Die Planungsfläche wird dadurch nicht berührt.

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich Bestandsleitungen von Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser. Diese werden in der weiterführenden Planung beachtet.

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

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

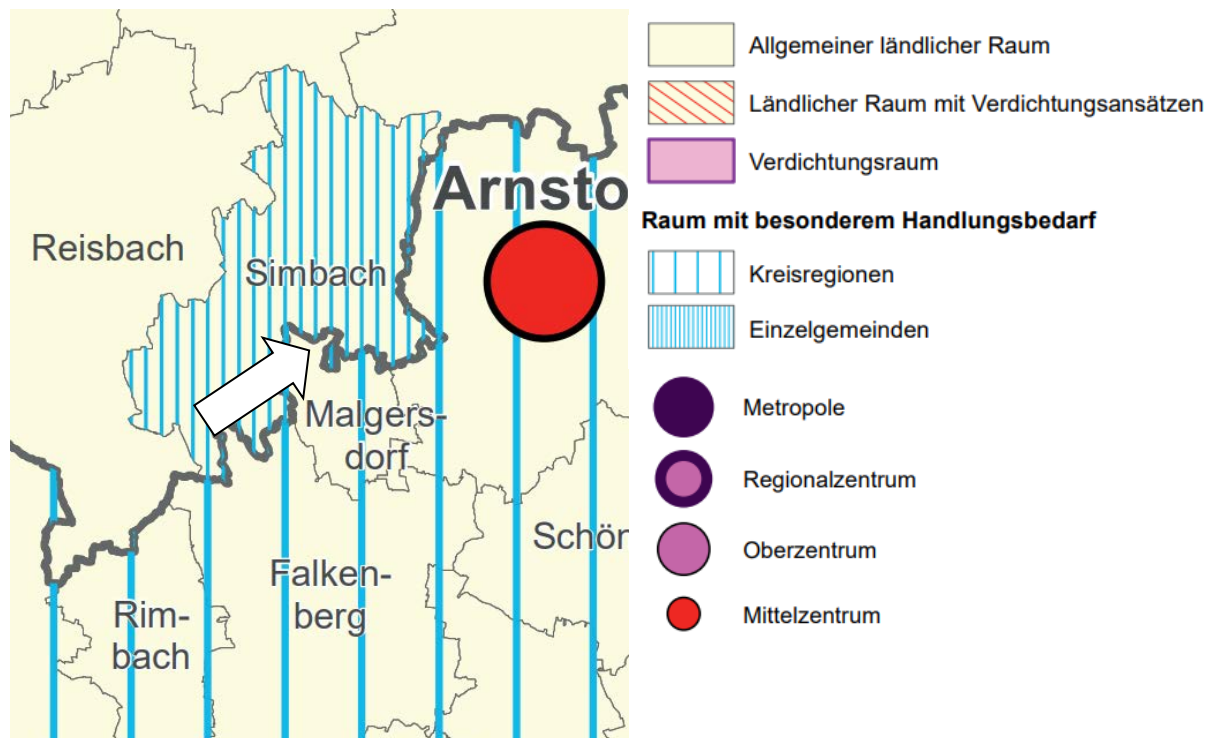


Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

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

5 Wirtschaft

5.1 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.*

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Malgersdorf - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in den allgemeinen ländlichen Raum - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik das als nötig erachtete Angebot an Flächen für die Erweiterung von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben bereitstellen will. Dies umfasst auch die Bereitstellung von Flächen für Saisonarbeiterunterkünfte. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen soll durch das Vorhaben eine notwendige Erweiterung der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft in Embach um eine weitere Container-Wohnanlage inklusive eines Parkplatzes für die dort untergebrachten Mitarbeiter gesichert werden.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Malgersdorf, für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um eine betriebliche Erweiterungsfläche bereitzustellen. Hier werden Erweiterungsflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Saisonarbeiterunterkunft in Embach geschaffen.

Durch die bereits vorhandene Erschließung und die unmittelbare Lage an bebauten Flächen ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche im Zusammenhang zur bestehenden Saisonarbeiterunterkunft zu ergänzen. Nachdem sich hier bereits die Bestandsbauten auf einer Sondergebietsfläche befinden, sind andere alternative

Standorte in angebundener Lage an bestehenden Siedlungseinheiten nicht möglich.

Zusätzlich wird eine Rückbauverpflichtung vereinbart. Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung sind alle Anlagen vollständig abzubauen, die auf Grundlage dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und den vorangegangenen Bebauungsplänen auf dieser Fläche errichtet wurden. Der ursprüngliche Zustand des Geländes ist wieder herzustellen. Die Nutzungsaufgabe gilt auch dann als eingetreten, wenn alle in Punkt II.1.1.1 a) der planlichen Festsetzungen genannten Betriebe aufgegeben werden. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Ackerfläche) zugeführt.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

Regionalplan

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

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

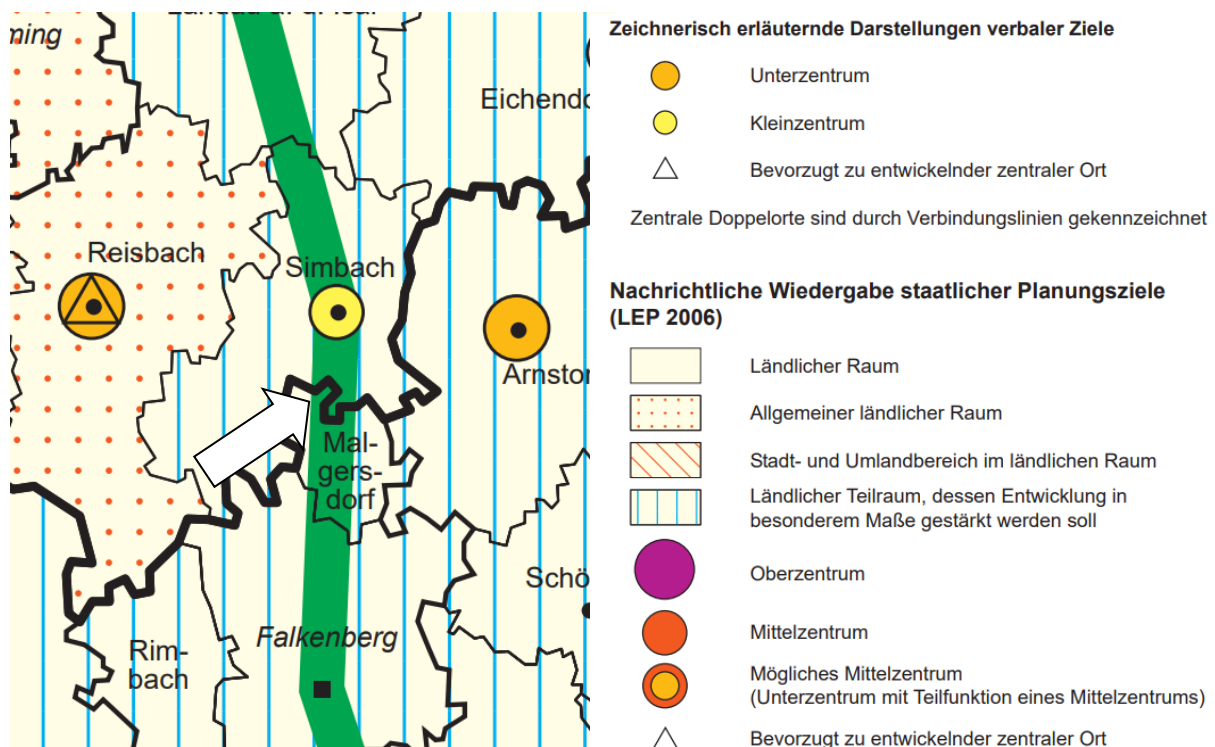


Abb. 7: Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 - Raumstruktur, Ausschnitt o.M.

⁴ (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)

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

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

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des allgemeinen ländlichen Raums getroffen. Der bestehende Betriebsstandort ist zu stärken und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Produktion von Lebensmitteln auszubauen. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft in Embach.

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 SO „Saisonarbeiterunterkunft Embach“ erfüllt werden können.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf stellt die Erweiterungsflächen im Westen und Osten als landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der Änderungsbereich ist bereits durch das Deckblatt Nr. 16 seit 2016 als sonstiges Sondergebiet „SO Saisonarbeiterunterkunft Embach“ einschließlich der Erschließung dargestellt.

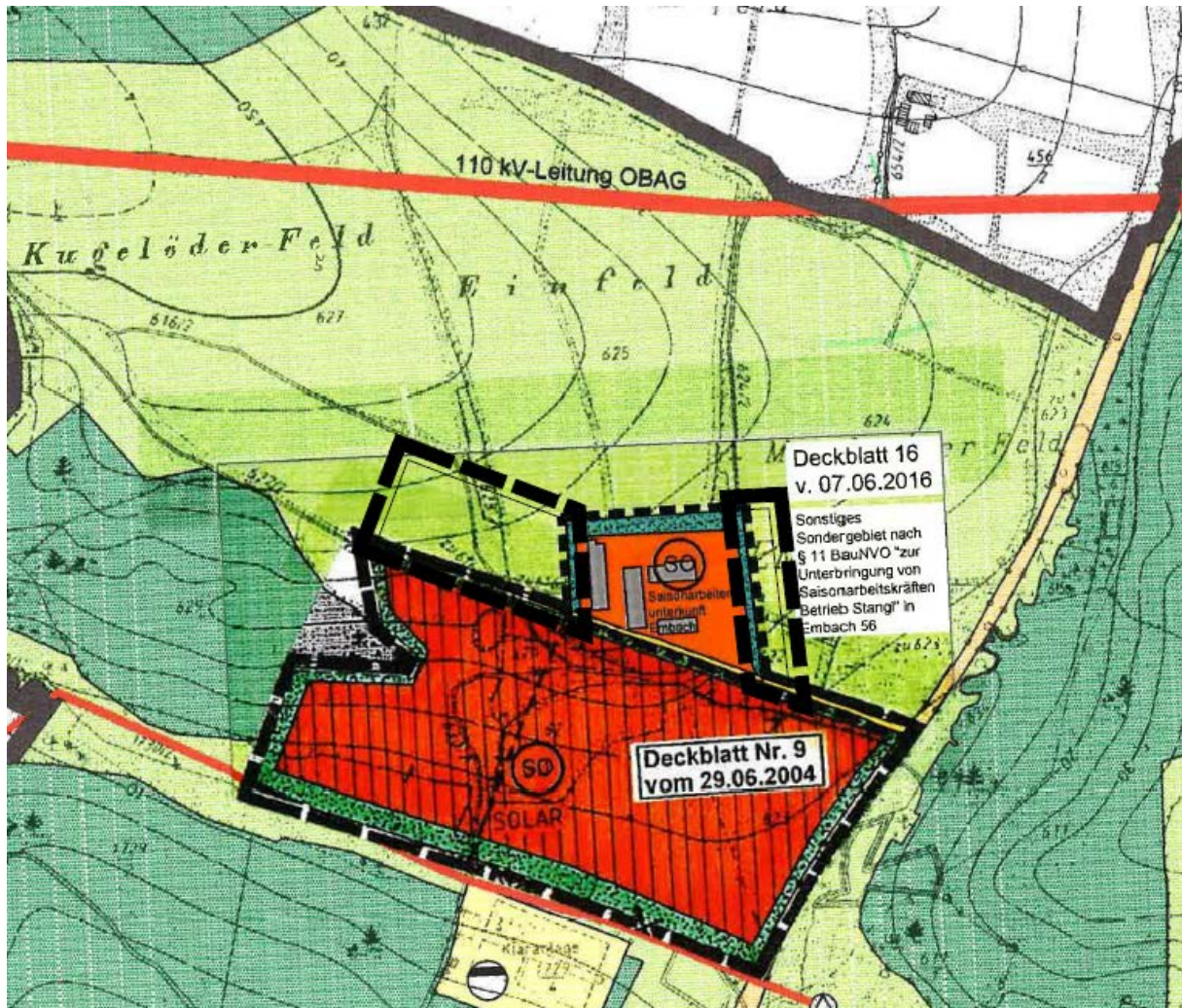


Abb. 8: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 19 durchgeführt. Darin soll ein ca. 1,2 ha großer Bereich als Sonstiges Sondergebiet „SO Saisonarbeiterunterkunft Embach“ dargestellt werden.

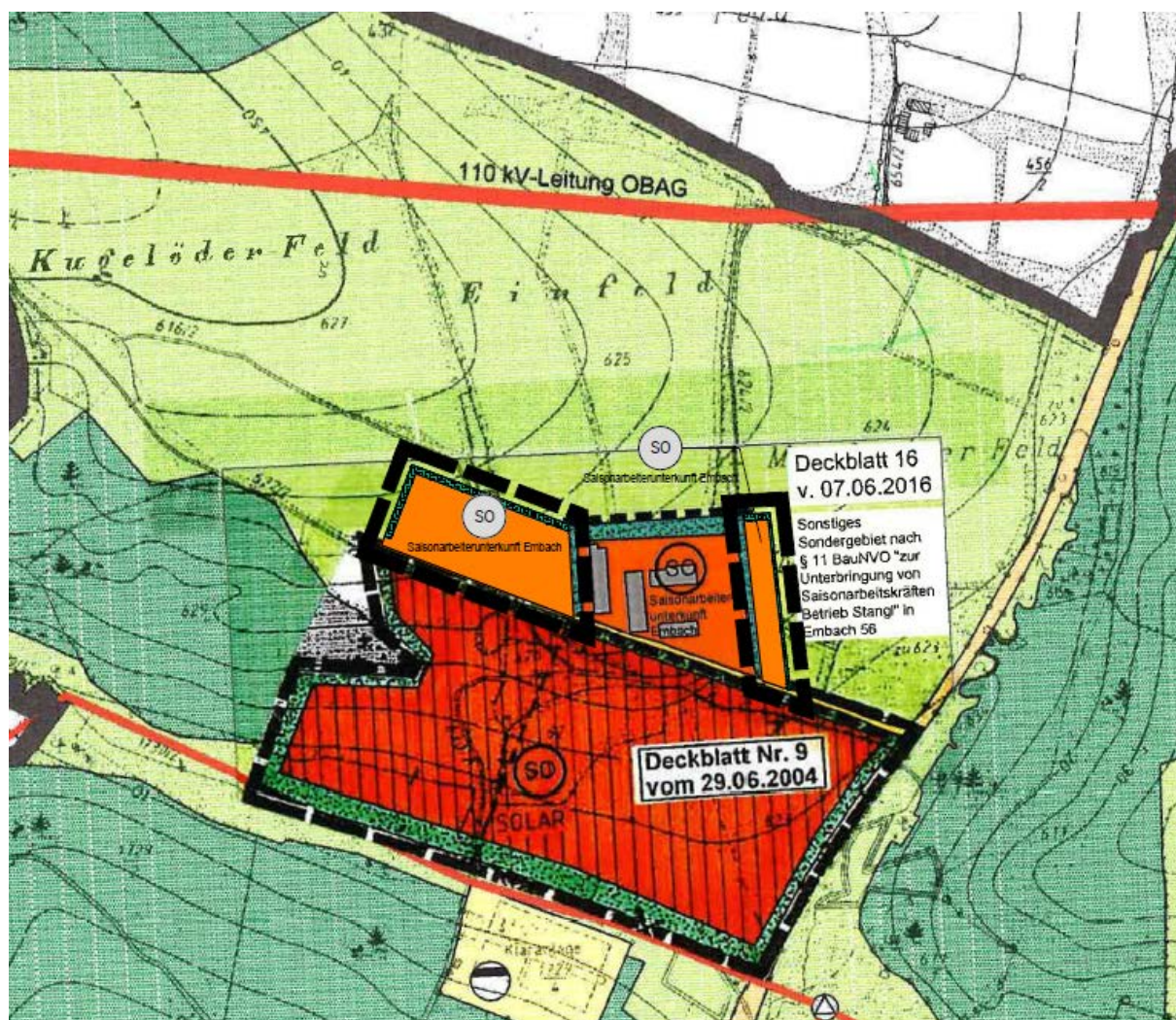


Abb. 9: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 19 (Parallelverfahren) der Gemeinde Malgersdorf; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Malgersdorf hat am 28.11.2023 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" beschlossen.

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

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Änderung und Erweiterung ist zum einen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des sonstigen Sondergebietes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Saisonarbeiterunterkunft durch ein weiteres Gebäude und zugehörige PKW-Stellplätze, zum anderen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit geringfügigen Anpassungen an den Bestand und der Anpassung an die heutigen formalen Gegebenheiten.

Diese Sondergebietsausweisung ist für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Stangl auf dem Gemeindegebiet dringend erforderlich. Die Firma plant eine Erweiterung der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft in Embach um eine weitere Container-Wohnanlage inklusive eines Parkplatzes für die dort untergebrachten Mitarbeiter. Durch die wachsenden Ansprüche der Mitarbeiter ist es erforderlich, ihnen mehr privaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch stellen die überschneidenden An- und Abreisezeiten der Arbeiter die Firma vor das Problem, einen gewissen Leerstand an Wohnungen bereit zu stellen.

Nachdem es sich hier nicht um eine ganzjährig genutzte Arbeiterunterkunft handelt, die in Anbindung an irgendeine infrastrukturelle Einrichtung steht, sind die Arbeiter alle angewiesen, zu den jeweiligen befristeten Zeiträumen zu den Unterkünften anreisen zu können. In der Regel handelt es sich um osteuropäische Saisonarbeiter, die im zunehmenden Maße mit dem eigenen PKW anreisen. Auf Grund der fehlenden Infrastruktureinrichtungen auf dem Land sind sie für alle Fahrten während ihrer Freizeit auf das Auto angewiesen. Deshalb hat sich in den letzten Jahren durch die steigende individuelle Mobilität der Bedarf an Parkplätzen deutlich erhöht. Unter den oben geschilderten Gesichtspunkten erscheint die Anwendung der GaStellV in diesem Fall nicht zielführend. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen belegt dies. Auch möchte der Betreiber auf keinen Fall den Saisonarbeiter die Anreise mit dem eigenen PKW verwehren, um ihnen in ihrer Freizeit die gewünschte Mobilität zu ermöglichen und die dringend benötigten ausländischen Saisonkräfte nicht zu verlieren. Die steigende Zahl der Mitarbeiter, die mit eigenem PKW und nicht mehr mit Reise- oder Kleinbussen anreisen, zwingt die Firma daher zur Schaffung von mehr Parkfläche.

Die Anzahl der Bewohner wird sich durch den Bau der Containeranlage nicht erhöhen.

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

Die Planungsflächen der Erweiterung sollen im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" gem. § 11 BauNVO dargestellt werden. Die bestehende Sondergebietsfläche wird in die Planung mit einbezogen und hinsichtlich des tatsächlichen Bestandes überplant.

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" einschließlich der 1. Änderung werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" aufgehoben und durch die Festsetzungen dieser 2. Änderung und Erweiterung vollständig ersetzt.

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

Die geplante Erweiterung erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Deckblattänderung Nr. 19. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach".

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung in der 2. Änderung und Erweiterung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gesichert.

3.3 Vorhaben- und Erschließungsplanung

Rechtliche Grundlagen

Innerhalb der Grenzen des Vorhabens ist die Festsetzung eines sonstiges Sondergebietes mit der Bezeichnung "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" gem. § 11 BauNVO für eine Erweiterung der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft vorgesehen. Der Bestand ist bereits durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich einer Vorhaben- und Erschließungsplanung und durch einen Durchführungsvertrag gesichert. Das Vorhaben der Erweiterung wird detailliert durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben. Diese Planung ist Bestandteil der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Die Kommune kann durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage

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

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Erweiterungsflächen westlich und östlich des Bestandes. Neben den Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird die Vorhaben- und Erschließungsplanung fester Bestandteil des dann sogenannten „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ und somit verbindlicher Inhalt.

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung mit den dazugehörigen Durchführungsverträgen haben weiterhin Bestand und sind somit ebenso Bestandteil der 2. Änderung. Nachdem sich an diesen nichts ändert, sind sie aber nicht Bestandteil dieses Verfahrens.

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

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" ist Bestandteil der Satzung und umfasst folgende Pläne:

Planfertiger Architekturbüro Stadler, Arnstorf, vom 15.04.2024

Projekt: Errichtung einer Containeranlage zur Unterbringung von Erntehelfern „westlich“ der Hofstelle

VE-P-1 Grundrisse M 1:100

VE-P-2 Ansicht von Süden, Westen, Norden und Osten,
Schnitt A-A M 1:100

VE-P-3 Lageplan M 1:1.000

Mit diesen Plänen werden die Kubatur und Lage der neu geplanten Bauwerke festgeschrieben. Diese Bauwerke sind bezogen auf einen Höhenbezugspunkt, um Abgrabungen und Aufschüttungen zu reduzieren. Im Lageplan sind die geplanten Stellplätze ersichtlich. Aus dem Lageplan bezüglich der Freiflächen geht auch hervor, inwieweit das Vorhaben durch die geplanten Pflanzungen in die Landschafts- bzw. Siedlungskulisse eingebunden wird.

Vorhabenträger

Als Vorhabenträger zeichnet die Stangl Agrar KG, Gmeinbauer 56, 94436 Simbach.

Projektbeschreibung

In einem rechteckigen 3-geschossigen Gebäude sollen 73 zusätzliche Unterkunftsräume für Saisonarbeiter entstehen. Im Erdgeschoss sind die erforderlichen Sanitär- und Aufenthaltsräume untergebracht. Im Süden und Norden ist je ein Treppenhaus angeordnet. Das Gebäude erhält ein Pultdach mit 3° Dachneigung. Das Gebäude in Containerbauweise erhält eine Dachdeckung aus beschichtetem Trapezblech.

Westlich der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft werden 191 und östlich 76 PKW-Stellplätze zusätzlich geschaffen. Die Zufahrten erfolgen von der südlich gelegenen privaten Erschließungsstraße.

Das Areal wird nach Westen, Norden und Osten eingegrünt. Die bestehenden Eingrünungsstrukturen und die Ausgleichsfläche auf der Fläche der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft bleiben erhalten.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" umfasst den ursprünglichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der privaten Erschließungsstraße und dem Bestandsareal der Saisonarbeiterunterkunft als SO 1. Zusätzlich werden die Erweiterungsflächen im Westen als SO 2 und im Osten und Süden als SO 3 einbezogen.

Die städtebauliche Konzeption für das sonstige Sondergebiet „Saisonarbeiterunterkunft Embach“ sieht im Bereich der Erweiterung eine Änderung von bisherigen landwirtschaftlichen Flächen in ein sonstiges Sondergebiet vor. Diese Flächen schließen im Westen und Osten an die bestehende Bebauung der Saisonarbeiterunterkünfte an. Daher stellt diese Änderung eine sinnvolle Fortsetzung der Bebauung dar. Im SO 2 werden eine zusätzliche Saisonarbeiterunterkunft und PKW-Stellplätze geplant. Die bestehenden provisorischen Parkplätze werden somit bauleitplanerisch gesichert. Im SO 3 werden ausschließlich PKW-Stellplätze untergebracht. Auch die Stellplätze südlich der privaten Erschließungsstraße werden als SO 3 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bestandteil der „Saisonarbeiterunterkunft Embach“ einbezogen.

Im Bereich der vorhandenen Saisonarbeiterunterkunft der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" (SO 1) wird die Planung an den tatsächlichen Bestand geringfügig angepasst. Die baulichen Anlagen entsprechen im Wesentlichen der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben unverändert. Nur im nördlichen Areal des Bestandes wird zusätzlich ein eingeschossiges Gebäude, das als Gemeinschaftsfläche genutzt wird, in die Baugrenze mit einbezogen. Dadurch entsteht ein Eingriff in die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche. Die Grünordnung wird umfassend überplant. Die vorhandenen Gehölze werden gem. dem tatsächlichen Bestand dargestellt und zum Erhalt festgesetzt. Ebenso wird die interne Ausgleichsfläche (eingetragen in Ökoflächenkataster Nr. 178890 Gemeinde

Malgersdorf, Landkreis Rottal-Inn, 22.03.2016) in ihrer Flächenfestlegung korrekt dargestellt. Um die Ein- und Durchgrünung des Areals auch im Bestand sicherzustellen, wird die Grundflächenzahl II (GRZ II) auf max. 0,7 begrenzt.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die bestehende private Erschließungsstraße, die im Osten in die Kreisstraße PAN 50 einmündet.

Um das Baugebiet im Bereich der Erweiterung ausreichend einzugrünen, werden im Osten eine Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung und im Westen und Norden eine 5 m breite 2-reihige Strauchhecke festgesetzt. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

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

Das wesentliche Ziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Saisonarbeiterunterkunft Embach", um die Erweiterung der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft in Embach um eine weitere Container-Wohnanlage inklusive eines Parkplatzes für die dort untergebrachten Mitarbeiter realisieren zu können.

Zusätzlich werden der bestehende Bebauungsplan und die 1. Änderung in den Geltungsbereich aufgenommen und überarbeitet, um für dieses Sondergebiet nur noch einen rechtskräftigen Bebauungsplan zu haben.

Die nächste Wohnbebauung liegt in ca. 320 m Entfernung nördlich im Ortsteil Höfen, Markt Simbach. Auf Grund der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm zu erwarten.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

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

Die 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gem. dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ändert sich die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Saisonarbeiterunterkunft Embach" nicht:

Zulässig ist somit für das SO 1 und SO 2

a) die Errichtung und Nutzung von Wohnunterkünften ausschließlich durch die folgenden Betriebe:

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

Eine dauerhafte oder auch nur zeitweise Überlassung oder Vermietung verfügbarer Wohnräume an andere Personen wird ausgeschlossen.

b) Das Abstellen und Lagern landwirtschaftlicher / forstwirtschaftlicher Geräte und Produkte, die den vorstehend genannten Betrieben zuzuordnen sind.

c) Die den vorstehend genannten Nutzungszwecken dienenden Erschließungsmaßnahmen und Nebenanlagen wie z.B. Zufahrten, Parkplätze, Garagen, Nebengebäude, Grünflächen / Grünanlagen, Einfriedungen, Freizeiteinrichtungen für die Bewohner, Abwasserbeseitigungsanlagen.

Im sonstigen Sondergebiet SO 3 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Saisonarbeiterunterkunft Embach" sind die den vorstehend genannten Nutzungszwecken dienenden Erschließungsmaßnahmen und Nebenanlagen wie z.B. Zufahrten, Parkplätze, Garagen, Grünflächen / Grünanlagen, Einfriedungen, Abwasserbeseitigungsanlagen zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des Sonstigen Sondergebietes "Saisonarbeiterunterkunft Embach" nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Ausweisung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, liegen die Angaben über tatsächlich überbaute Flächen im Rahmen der Gebäude- und

Freiflächenpläne vor. Daraus lassen sich die tatsächlich benötigten Flächen zur Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ (Grundflächenzahl) ableiten. Zugleich kann über getrennte Festsetzungen für die GRZ I für Gebäude und die GRZ II für Gebäude und befestigte Flächen der Flächenverbrauch detailliert geregelt werden.

Für das SO 1 wird eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Ergänzend wird dazu festgesetzt, dass die GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 überschritten werden darf. Diese bildet den tatsächlichen Bestand ab und sichert ein ausreichendes Maß an unversiegelten Flächen innerhalb der Planungsfläche.

Im SO 2 und SO 3 ist eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.

Für das SO 1 wird eine max. zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Diese entspricht dem tatsächlichen Bestand.

Im SO 2 ist gem. der Vorhaben- und Erschließungsplanung eine max. zulässige Geschossflächenzahl von 0,3 zulässig.

Traufseitige Wandhöhe (TH)

Die max. zulässigen traufseitigen Wandhöhen sind für die jeweiligen Gebäude bzw. Gebäudegruppen im Plan festgesetzt. Im SO 1 orientieren sich diese am tatsächlichen Bestand. Im SO 2 wird gem. der Vorhaben- und Erschließungsplanung eine max. zulässige traufseitige Wandhöhe von 9,10 m festgesetzt. Dies ermöglicht die 3-geschossige Bauweise.

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Gem. der Vorhaben- und Erschließungsplanung entspricht dieser Höhenfestpunkt in etwa dem Niveau des Erdgeschosses.

Da in den Bereichen des SO 3 ausschließlich PKW-Parkplätze vorgesehen sind, kann hier auf eine Festsetzung der TH verzichtet werden.

Firsthöhe (FH)

Analog zur traufseitigen Wandhöhe sind für die jeweiligen Gebäude bzw. Gebäudegruppen die Firsthöhen im Plan festgesetzt. Im SO 1 orientieren sich diese ebenfalls am tatsächlichen Bestand. Im SO 2 wird gem. der Vorhaben- und Erschließungsplanung eine max. zulässige Firsthöhe von 9,90 m festgesetzt.

Für die Firsthöhe gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt im SO 1 + 2 bis zum First.

Baugrenzen

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

Bauweise

Im SO 1 ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich, da die Länge des westlichen Gebäudes 50 m überschreitet. Die abweichende Bauweise wird wie die offene festgesetzt, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

Im SO 2 wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, da das geplante Gebäude 50 m Gebäudelänge nicht überschreitet.

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

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

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

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

Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- befestigte Wege und Plätze,
 - Zufahrten zum Gebäude und zu den PKW-Stellplätzen,
 - Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
 - Zaunanlagen (Einfriedungen) gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen Punkt II.3.4 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.3.3 zulässig.

PKW-Stellplätze und Wege

Zum Schutz der Schutzgüter Boden und Wasser sind PKW-Stellplätze und Wege zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten). Es sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit folgendem mittleren Abflussbeiwert (= Quotient aus Abflussvolumen und Niederschlagsvolumen für einen definierten Zeitraum) zulässig:

- max. 0,6 für Stellplätze, deren Zufahrten, Plätze, Zugänge und Lagerplätze,
- max. 0,3 für Fußwege.

4.4 Gestalterische und sonstige Festsetzungen

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

Dachform / Dachneigung

Dächer sind mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite zu gestalten. Es sind ausschließlich Pult- und Satteldächer zulässig. Die jeweiligen zulässigen Dachneigungen sind im Plan je Gebäude bzw. Gebäudegruppen gem. dem Bestand bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplanung festgesetzt.

Fassadengestaltung

Es ist nur eine nicht reflektierende Fassadengestaltung zulässig.

Dach-Sonnenenergieanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form zulässig. Sie müssen jedoch mindestens 1,0 Meter von der Attika bzw. vom Dachrand zurückversetzt sein.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Teilbereichen zugelassen, zur Einhausung von Technikanlagen o.ä. oder einzelnen Freiflächen- / Gartenbereichen. Eine Umfriedung des gesamten Geländes ist nicht zulässig. Es ist ein feuerverzinkter Industriezaun, Maschendrahtzaun oder Holzzaun mit max. 1,5 m Höhe ab OK fertiges Gelände gestattet.

Die Zaunanlage ist von landwirtschaftlichen Flächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten sind Zaunsockel unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Im SO 1 und SO 3 sind Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 0,5 m ausgehend vom bestehenden Gelände zulässig. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

Aufschüttungen und Abgrabungen im SO 2 sind zulässig, wie sie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben sind.

Stützmauern

Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m ausgehend vom bestehenden Gelände zulässig.

Rückbauverpflichtung

Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung sind alle Anlagen vollständig abzubauen, die auf Grundlage dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und den vorangegangenen Bebauungsplänen auf dieser Fläche errichtet wurden. Der ursprüngliche Zustand des Geländes ist wieder herzustellen. Die Nutzungsaufgabe gilt auch dann als eingetreten, wenn alle in Punkt II.1.1.1 a) der planlichen Festsetzungen genannten Betriebe aufgegeben werden.

Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Ackerfläche) zugeführt.

Max. Personenbelegung des Sondergebiets

Nachdem die 2. Änderungen die bisherigen Planinhalte des ursprünglichen Bebauungsplans mit 1. Änderung vollständig ersetzt, muss zwingend die damalige Festsetzung zur maximalen Belegungszahl übernommen werden. Eine Erhöhung der Belegungszahl erfolgt nicht. Die max. Anzahl der Bewohner/ Saisonarbeiter im Sondergebiet wird daher auf 445 beschränkt. Dauerhaft können dort max. 20 Beschäftigte wohnen. Das dauerhafte Wohnen muss in den Bestandsgebäuden erfolgen. Die Container-Wohnanlagen dürfen ausschließlich für die saisonale Unterbringung genutzt werden.

4.5 Grünordnung

Um das Baugebiet im Bereich der Erweiterung SO 2 und SO 3 ausreichend einzugrünen, werden im Osten eine Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung und im Westen und Norden eine 5 m breite 2-reihige Strauchhecke festgesetzt. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Die Grenzabstände der Bäume im Osten mit ca. 1,6 m entsprechen nicht den gesetzlichen Bestimmungen. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall möglich, da die angrenzende Fläche demselben Eigentümer gehört und kein Konflikt mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gesehen wird.

Die bestehenden Eingrünungsstrukturen und die Ausgleichsfläche auf der Fläche der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft SO 1 bleiben erhalten.

Zur Sicherung der Durchgrünung des Baugrundstückes sind die nicht mit Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind davon ausgenommen.

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

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Die Erschließung des Areals erfolgt über die bestehende private Erschließungsstraße, die im Osten in die Kreisstraße PAN 50 einmündet. Die Sichtdreiecke mit 200,0 m Länge (zur Kreisstraße PAN 50, 100 km/h) sind im Plan eingetragen.

Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen. An den Einmündungen in die Kreisstraße sind beiderseits Sichtfelder von 200 m freizuhalten.

PKW-Stellplätze

Private Parkplätze werden durch die geplante Sondergebietsausweisung geschaffen. Die steigende Zahl der Mitarbeiter, die mit eigenem PKW und nicht mehr mit Reise- oder Kleinbussen anreisen, zwingt die Firma zur Schaffung von mehr Parkfläche.

Wirtschaftswege

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

ÖPNV

Die Ortschaft Malgersdorf ist in den ÖPNV eingebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 1,6 km östlich im Hauptort Malgersdorf.

5.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Oberes Kollbachtal.

Da sich die Anzahl der Bewohner in dem Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach nicht erhöht und die Wasserversorgung über die öffentliche Trinkwasserversorgung bis jetzt ausreichend gegeben ist, besteht demnach keine Notwendigkeit der Erweiterung der Wasserversorgung.

5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

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

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen

Mengen auf seinem Baugrundstück bereitstellen. Ein Löschwasserteich ist im Südosten des Geltungsbereiches mit ca. 150 m³ vorgesehen. Die Lage und Größe ist dem beiliegenden Vorentwurf zur Entwässerung zu entnehmen.

Das geplante Sondergebiet ist über einen Privatweg an die Kreisstraße PAN 50 angebunden. Die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr sind jederzeit frei befahrbar und zugänglich, auch im Winter.

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

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem gewährleistet.

5.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird über private Sammelleitungen mit zwischengeschalteten Klärbecken in die Pumpstation südlich des Geltungsbereiches abgeleitet und mittels einer Druckleitung der gemeindlichen Kanalisation in Simbach zugeführt.

5.4.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer aus dem Bestand (SO 1) werden in einem bestehenden Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und über einen bestehenden Ableitungskanal dem Embach zugeführt (Niederschlagswasserableitung genehmigt durch Bescheid vom 03.03.2017). Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer aus den neuen versiegelten Flächen (SO 2+3) werden im geplanten Löschwasser- und Regenrückhaltebecken mit einer Rückhaltung von ca. 140 m² gesammelt und mit 7 l/s gedrosselt einem namenlosen Graben südlich des Geltungsbereiches dem Embach zugeführt.

5.4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich Bestandsleitungen. Bei Baumaßnahmen sind die Spartenpläne vom Versorgungsträger anzufordern und ggf. Umbauarbeiten mit diesem abzustimmen.

5.5 Bestandsleitung 110 kV-Freileitung

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die 110-kV-Freileitung Arnstorf - Marklkofen, Ltg. Nr. O39 der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 30 m beiderseits der Leitungsachse. Die Planungsfläche wird dadurch nicht berührt.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich Bestandsleitungen. Bei Baumaßnahmen sind die Spartenpläne vom Versorgungsträger anzufordern und ggf. Umbauarbeiten mit diesem abzustimmen.

5.7 Abfallentsorgung

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

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

5.8 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 benachbarten 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 Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV) einzuhalten. Insbesondere ist nur

Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

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

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Die Kreisstraße PAN 50 befindet sich ca. 130 m östlich. Die Anzahl der Bewohner bleibt trotz des geplanten Neubaus unverändert. Durch die Erweiterung der PKW-Stellplätze erhöht sich der Parkverkehr geringfügig.

Die nächste Wohnbebauung liegt in ca. 320 m Entfernung nördlich im Ortsteil Höfen, Markt Simbach. Auf Grund der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm zu erwarten.

6.2 Staub / Geruch

Es ist von einer geringen Zunahme des PKW-Verkehrs auszugehen. Daher ist von einer geringen Erhöhung der Staubbelastung durch den Fahrverkehr auszugehen. Nachbarschaft ist jedoch nicht in unmittelbarer Umgebung, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden.⁵ Die nächstgelegenen Maststandorte liegen in ca. 2,8 km Entfernung bei Matzöd. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Sondergebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

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

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

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

- Eingrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung (GRZ)
- Festsetzung zur gedrosselten Ableitung von gereinigtem Niederschlagswasser in einen Vorfluter
- Festsetzung von energiesparenden LED-Leuchten mit 2.700 bis 3.000 Kelvin im Außenbereich

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

⁵ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2024)

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

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

8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU- FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 26.064 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	ca. 1.704 m ²
Interne Ausgleichsfläche	ca. 761 m ²
Nettobaupläche SO Saisonarbeiterunterkunft	ca. 23.599 m ²

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Grundlagen

9.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

9.1.1.2 Fachliche Grundlagen

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

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

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

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

9.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Ziel dieser Änderung und Erweiterung ist zum einen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des sonstigen Sondergebietes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Saisonarbeiterunterkunft durch ein weiteres Gebäude und zugehörige PKW-Stellplätze, zum anderen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit geringfügigen Anpassungen an den Bestand und der Anpassung an die heutigen formalen Gegebenheiten.

Diese Sondergebietsausweisung ist für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Stangl auf dem Gemeindegebiet dringend erforderlich. Die Firma plant eine Erweiterung der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft in Embach um eine weitere Container-Wohnanlage inklusive eines Parkplatzes für die dort untergebrachten Mitarbeiter. Durch die wachsenden Ansprüche der Mitarbeiter ist es erforderlich, ihnen mehr privaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch stellen die überschneidenden An- und Abreisezeiten der Arbeiter die Firma vor das Problem, einen gewissen Leerstand an Wohnungen bereit zu stellen. Die steigende Zahl der Mitarbeiter, die mit eigenem PKW und nicht mehr mit Reise- oder Kleinbussen anreisen, zwingt die Firma zur Schaffung von mehr Parkfläche. Die Anzahl der Bewohner wird sich durch den Bau der Containeranlage nicht erhöhen.

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

Die Planungsfläche liegt im Norden der Gemeinde Malgersdorf ca. 2 km Nordwestlich des Hauptortes Malgersdorf. Der Geltungsbereich umfasst neben den geplanten Erweiterungsflächen im Westen und Osten die gesamte Einöde Embach.

Die Planungsfläche des Sondergebietes wird im Süden durch einen Privatweg begrenzt. Um die Erschließung sicherzustellen, wurde dieser Weg in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Westen, Osten und Norden setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Südlich befindet sich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft

Embach" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 26.064 m². Davon entfallen ca. 13.977 m² auf die ursprüngliche Fläche der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" und ca. 12.087 m² auf die neuen Erweiterungsflächen überwiegend im Westen und Osten der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft.

Dabei werden die Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurnummern der Gemarkung Malgersdorf überplant:

Flächen Flur-Nrn. 617/1 und 625/1;

Teilflächen Flur-Nrn. 616/2, 619, 622, 622/2, 624, 624/2, 625, 627, 628 und 630/2.

Die Planungsflächen der Erweiterung sollen im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" gem. § 11 BauNVO dargestellt werden. Die bestehende Sondergebietsfläche wird in die Planung mit einbezogen und hinsichtlich des tatsächlichen Bestandes überplant.

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" einschließlich der 1. Änderung werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" aufgehoben und durch die Festsetzungen dieser 2. Änderung und Erweiterung vollständig ersetzt.

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

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung in der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" gesichert.

Die Ziele der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten sonstigen Sondergebiets "mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach"
- Eingrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

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

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Erweiterung des sonstigen Sondergebietes „Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach“ auf Flächen im Anschluss an eine bestehende Sondergebietsfläche SO „Saisonarbeiterunterkunft Embach“ und somit an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende private Erschließungsstraße 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 aus dem Bestand (SO 1) werden in einem bestehenden Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und über einen bestehenden Ableitungskanal dem Embach zugeführt (Niederschlagswasserableitung genehmigt durch Bescheid vom 03.03.2017). Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer aus den neuen versiegelten Flächen (SO 2+3) werden im geplanten Löschwasser- und Regenrückhaltebecken mit einer Rückhaltung von ca. 140 m ² gesammelt und mit 7 l/s gedrosselt einem namenlosen Graben südlich des Geltungsbereiches dem Embach zugeführt.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Die Kreisstraße PAN 50 befindet sich ca. 130 m östlich. Die Anzahl der Bewohner bleibt trotz des geplanten Neubaus unverändert. Durch die Erweiterung der PKW-Stellplätze erhöht sich der Parkverkehr geringfügig. Die nächste Wohnbebauung liegt in ca. 320 m Entfernung nördlich im Ortsteil Höfen, Markt Simbach. Auf Grund der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm zu erwarten.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
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	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird über private Sammelleitungen mit zwischengeschalteten Klärbecken in die Pumpstation südlich des Geltungsbereiches abgeleitet und mittels einer Druckleitung der gemeindlichen Kanalisation in Simbach zugeführt. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer aus dem Bestand (SO 1) werden in einem bestehenden Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und über einen bestehenden Ableitungskanal dem Embach zugeführt (Niederschlagswasserableitung genehmigt durch Bescheid vom 03.03.2017). Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer aus den neuen versiegelten Flächen (SO 2+3) werden im geplanten Löschwasser- und Regenrückhaltebecken mit einer Rückhaltung von ca. 140 m² gesammelt und mit 7 l/s gedrosselt einem namenlosen Graben südlich des Geltungsbereiches dem Embach zugeführt.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop. Die naheliegenden Biotope werden nicht beeinträchtigt.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung der Saisonarbeiterunterkunft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Norden führt eine 110kV-Freileitung vorbei. Die Planungsfläche befindet sich in Hanglage. Ausgehend vom Bestand wird mit der Erweiterung des Sondergebietes und der Errichtung eines neuen Gebäudes das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Um das Baugebiet im Bereich der Erweiterung ausreichend einzugrünen, werden im Osten eine Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung und im Westen und Norden eine 5 m breite 2-reihige Strauchhecke festgesetzt. Die bestehenden Eingrünungsstrukturen im Änderungsbereich bleiben erhalten.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Durch die Festsetzungen zur Eingrünung wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff zusätzlich abgemildert.

9.1.3.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Malgersdorf in der Region 13 Landshut. Malgersdorf ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, aufgeführt.⁸ 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 auszubauen. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft in Embach.

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 SO „Saisonarbeiterunterkunft Embach“ 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.

⁸ (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)

9.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der typische Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald in Erscheinung.⁹

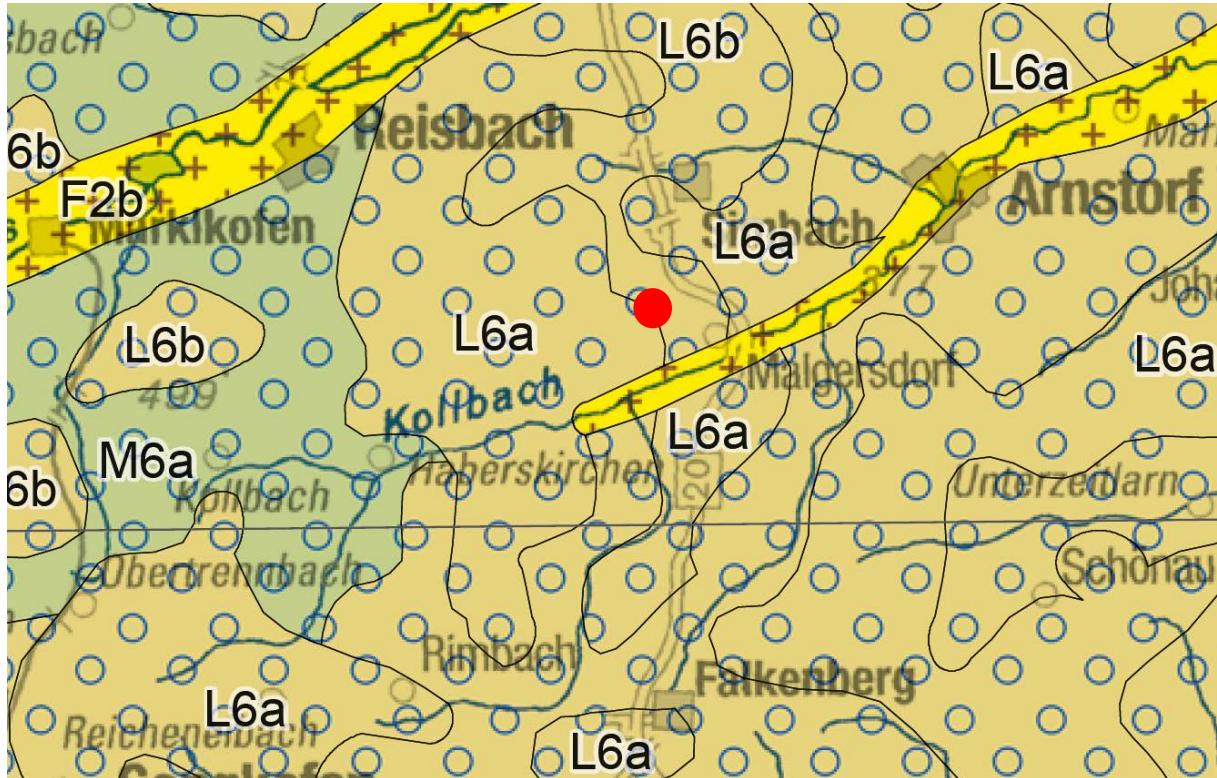


Abb. 10: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

⁹ (pnV Bayern, 2017)

9.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf stellt die Erweiterungsflächen im Westen und Osten als landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der Änderungsbereich ist bereits durch das Deckblatt Nr. 16 seit 2016 als sonstiges Sondergebiet „SO Saisonarbeiterunterkunft Embach“ einschließlich der Erschließung dargestellt.

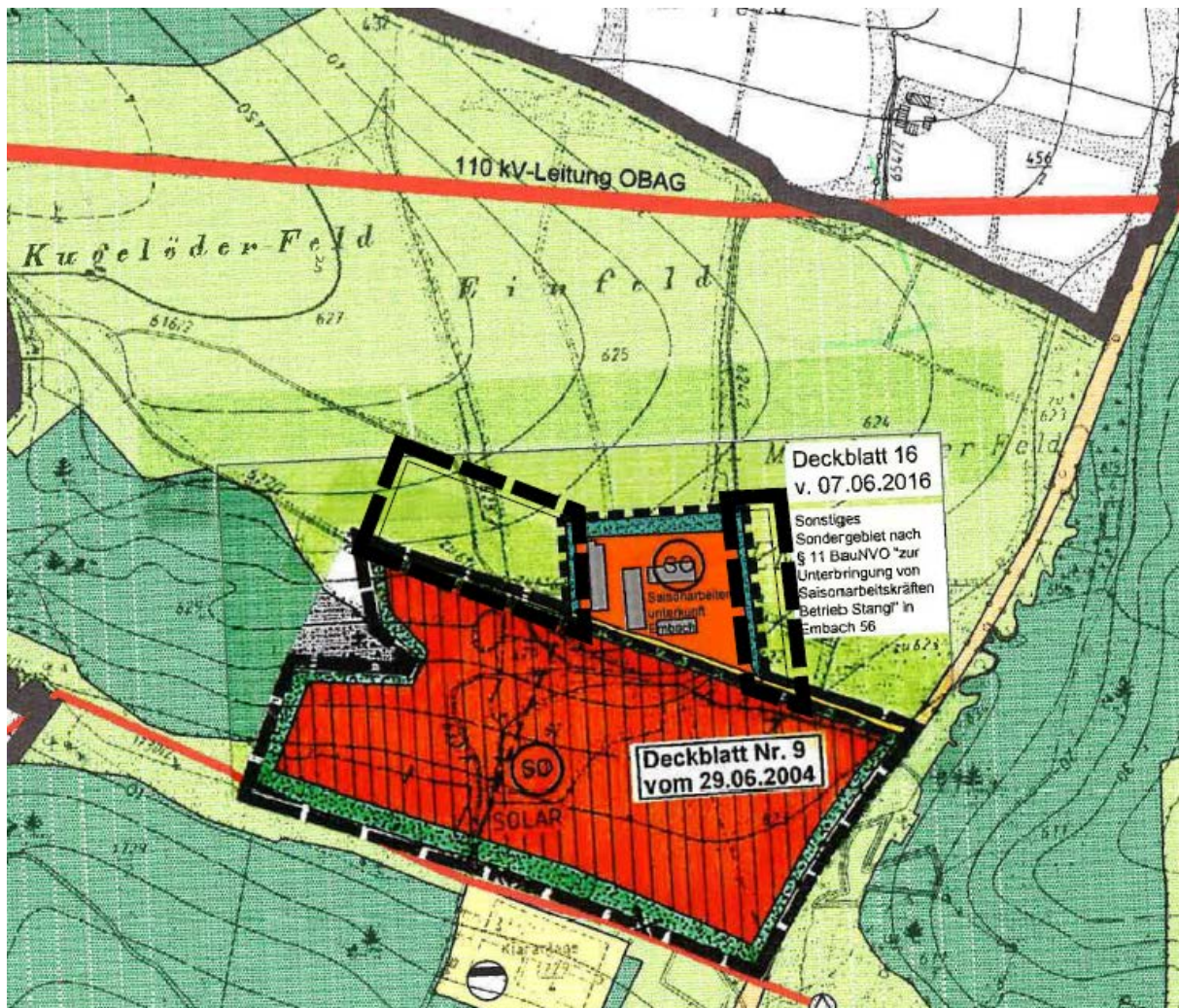


Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 19 durchgeführt. Darin soll ein ca. 1,2 ha großer Bereich als zusätzliche Erweiterungsfläche für das bestehende Sonstiges Sondergebiet „SO Saisonarbeiterunterkunft Embach“ dargestellt werden.

9.1.3.4 Schutzgebiete

9.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹⁰.

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

9.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Naturpark, Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.¹¹

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets. Das Trinkwasserschutzgebiet „Simbach Zollöd“ liegt ca. 1,9 km nördlich, so dass hier keine Beeinflussung stattfindet. Die Fläche liegt jedoch im Einzugsgebiet der Wasserversorgung Simbach.

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

¹⁰ (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

¹¹ (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der europäischen Schutzgebiete (im Planausschnitt nicht vorhanden), nationalen Schutzgebiete (im Planausschnitt nicht vorhanden) und Wasserschutzgebiete; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Lila: Trinkwasserschutzgebiet „Simbach Zollöd“

9.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹²

Das Biotop Nr. 7442-1011 „Hochstaudenbestand südöstlich Embach“ befindet sich ca. 120 m südöstlich der Planungsfläche. Durch die Entfernung des Bauvorhabens und die bereits bestehenden dazwischenliegenden landwirtschaftlichen Flächen und eine Freiflächenphotovoltaik wird von keiner Beeinflussung auf das Biotop ausgegangen.

Innerhalb der bestehenden Anlage der Saisonarbeiterunterkunft befindet sich die Ausgleichsfläche Ökokonto-Nr. 178890. Diese wird durch die Planung nicht berührt.

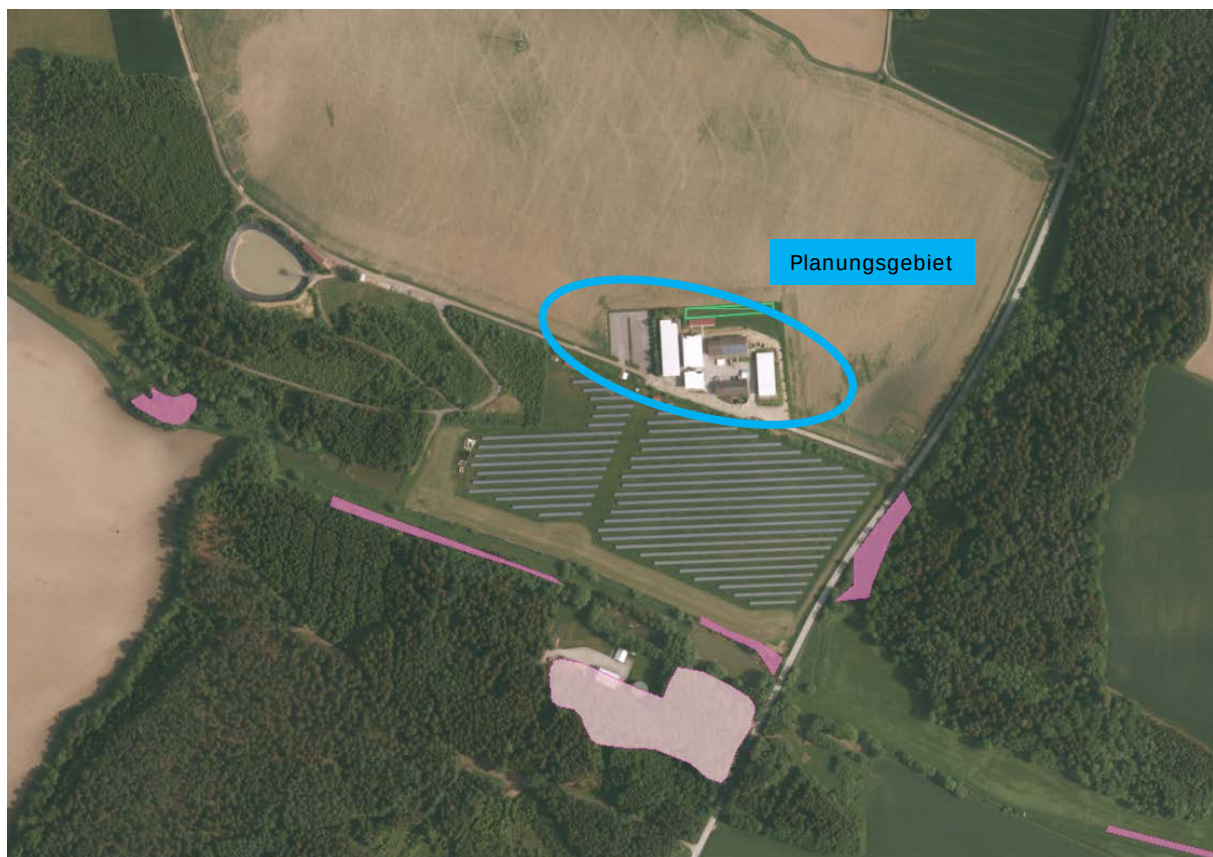


Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökokontoflächen; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün gestreift: Ökokontoflächen

¹² (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

9.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹³:

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

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

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

1 BayNatSchG zu betrachten¹⁴:

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.

¹³ (BNatSchG, 2022)

¹⁴ (BayNatSchG, 2022)

9.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

Anhand der Karte des UmweltAtlas Bayern¹⁵ 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.



Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

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.

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

¹⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

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

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

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

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

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

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

9.1.3.6 Wassersensibler Bereich

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

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

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

Anhand der Karte des BayernAtlas¹⁶ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort nicht in einem wassersensiblen Bereich liegt.



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

¹⁶ (BayernAtlas, 2024)

9.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie im näheren Umfeld liegen gem. BayernAtlas¹⁷ 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. 16: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), 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 DSchG).

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche. Die nächsten denkmalgeschützten Gebäude liegen in ca. 1,9 km Entfernung in der Ortsmitte von Malgersdorf. Diese sind auf Grund der Lage und der dazwischen

¹⁷ (BayernAtlas, 2024)

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).¹⁸ Der Turm der Pfarrkirche überragt die ihn umgebende Bebauung, ist jedoch von der Planungsfläche nicht sichtbar. Durch die Baumaßnahme büßt dieses Baudenkmal ihren religiösen und historischen Aussagewert nicht ein, da das Planungsareal durch bestehende Bebauung überdeckt wird und sich abseits der Sichtachsenbeziehung befindet.

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

9.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der intensiven Nutzung der Erweiterungsfläche 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.

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

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.

¹⁸ (BayernAtlas, 2024)

9.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 26.064 m². Davon entfallen ca. 13.977 m² auf die ursprüngliche Fläche der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" und ca. 12.087 m² auf die neuen Erweiterungsflächen im Westen, Osten und Norden der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan ist grundsätzlich im SO 1 keine Eingriffsermittlung erforderlich, da hier der Ausgleich intern bereits erbracht wurde. Lediglich für den kleinen Teilbereich der Erweiterung der Baugrenze für das eingeschossige Gebäude erfolgt ein Eingriff. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche dargestellt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass augenscheinlich diese „festgesetzte“ Grünfläche im ursprünglichen Bebauungsplan für die Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden konnte. Daher erscheint der Faktor 0,6 der Grundflächenzahl als Eingriffsfaktor als gerechtfertigt. Für diese Eingriffsfläche ist daher vom ursprünglichen Bestand aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen und wird bei der Eingriffsermittlung als strukturreicher Privatgarten eingestuft.

Bei den Erweiterungsflächen im SO 2 und SO 3 im Westen und Osten des Areals der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Im Westen ist eine Teilfläche provisorisch mit wasserdurchlässigem Belag angelegt. Hier wird jedoch der Bestand als Ausgangszustand Ackerfläche eingestuft. Im Bereich der provisorischen Stellplätze im Süden wird vom ursprünglichen Bewuchs, also einem Straßenbegleitgrün, ausgegangen.

Der Eingriff erfolgt somit nur auf den oben genannten Flächen des Geltungsbereiches, die als intensiv bewirtschaftete Äcker, als Grünfläche junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen und als strukturreicher Privatgarten eingestuft sind.

9.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

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

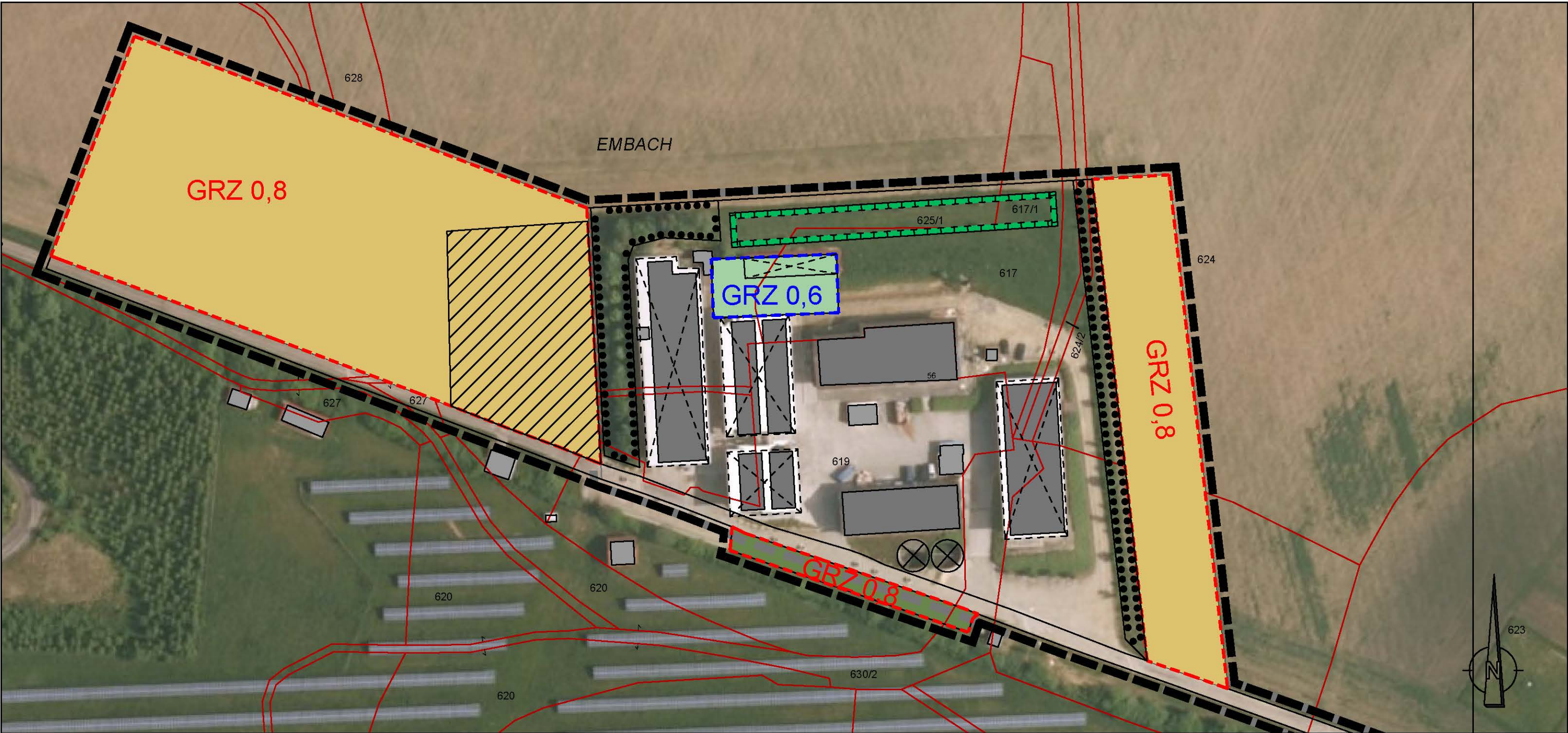
Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden in Anlehnung an die BayKompV bewertet. Aus der Einstufung des Zustandes und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

Die überwiegende Erweiterungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

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

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

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.



Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumliche Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1. Änderung)
- Eingriffsfläche Erweiterung Sondergebiet
- Eingriffsfläche bestehendes Sondergebiet
- Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- Erhalt Gehölz
- bestehende interne Ausgleichsfläche
- ehemalige Ackerfläche, genutzt als wasserdurchlässige Stellplatzflächen

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsflächen						
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
GRZ 0,8	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	8.486 m²	0,8	13.578 WP
GRZ 0,8	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	2.606 m²	0,8	4.170 WP
GRZ 0,8	V51	Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	365 m²	0,8	876 WP
GRZ 0,6	P22	Privatgarten, struktureich	7	498 m²	0,6	2.092 WP
Summe gesamt				11.955 m²		20.716 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						- 4.143 WP
errechneter Kompensationsbedarf						16.573 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 1.000

2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach"

Gemeinde Malgersdorf
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11)

Bei der überwiegenden Erweiterungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

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

Fläche: ca. 11.092 m²
Bewertung nach BayKompV: 2 WP

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

Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)

Die Eingriffsfläche im Süden entlang des Privatwegs wird als Straßenbegleitgrün eingestuft. Die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum sind als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Der Grünfläche junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen ist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume beizumessen.

Fläche: ca. 365 m²
Bewertung nach BayKompV: 3 WP

Privatgarten, strukturreich (P22)

Für diese Eingriffsfläche ist vom ursprünglichen Bestand aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen und wird als strukturreicher Privatgarten eingestuft.

Der strukturreiche Privatgarten hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Fläche: ca. 498 m²
Bewertung nach BayKompV: 7 WP

9.2.1.2 Schutzgut Boden

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

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löss > 1 m verlehmt, vorkommt.¹⁹

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

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingt werden wichtige Bodenfunktionen, wie Speicherung, Pufferung und Filterung von

¹⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

Schadstoffen oder Retention von Niederschlagswasser nicht in optimaler Weise wahrgenommen.

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

9.2.1.3 Schutzgut Wasser

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

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

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

9.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

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

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

9.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die bereits bestehende Bebauung der Saisonarbeiterunterkunft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Norden führt eine 110kV-Freileitung vorbei. Die Planungsfläche befindet sich in Hanglage.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Lediglich die Fläche mit dem Eingriff in den strukturreichen Privatgarten ist gemäß Leitfaden in Liste 1b mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

9.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an die Saisonarbeiterunterkunft. Lediglich die Fläche mit dem strukturreichen Privatgarten zwischen den Unterkunftsgebäuden weist theoretisch eine mittlere Erholungsfunktion auf. Somit weist die Planungsfläche insgesamt nur eine geringe bis mittlere Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

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

Bioklima

Daten zum Bioklima liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise zu einer Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

9.2.1.7 Schutzgut Fläche

Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an das "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" und die Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

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

9.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

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

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

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

9.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

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

9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

9.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Auf den überplante landwirtschaftlichen Flächen fällt im Bestand kein Abfall und kein Schmutzwasser an. Das Regenwasser versickert auf den Ackerflächen.

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.

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird über private Sammelleitungen mit zwischengeschalteten Klärbecken in die Pumpstation südlich des

Geltungsbereiches abgeleitet und mittels einer Druckleitung der gemeindlichen Kanalisation in Simbach zugeführt.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden in einem Regenwasserrückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches gesammelt und gedrosselt einem südöstlich gelegenen Graben, der zum Embach führt, zugeführt. Die wasserrechtliche Genehmigung für die Erweiterung wird im Laufe des Verfahrens erreicht.

9.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

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

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

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

Ingenieurgeologische Gefahren

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

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

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

Gefahr durch Starkregenereignisse

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

9.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden in der 2. Änderung und Erweiterung des

vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

9.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Malgersdorf liegt kein Luftreinhalteplan vor.

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

9.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlere Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	Straßenbegleitgrün → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlere Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Privatgärten, strukturreich	Privatgarten, strukturreich → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlere Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bestehende eingewachsene Eingrünungsstrukturen → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

9.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als intensiv bewirtschaftete Äcker, als Grünfläche junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen und als strukturreicher Privatgarten genutzt werden. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

9.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die Eingriffsflächen der intensiv bewirtschafteten Äcker, der Grünfläche junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen und des strukturreichen Privatgartens.

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

Bei der überwiegenden Erweiterungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Die Eingriffsfläche im Süden entlang des Privatwegs wird als Straßenbegleitgrün eingestuft. Für die Eingriffsfläche im SO 1 ist vom ursprünglichen Bestand aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen und wird als strukturreicher Privatgarten eingestuft. Dieser Gartenbereich ist jedoch nicht vorhanden.

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

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

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

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln sowie Pflanzaufgaben zur Eingrünung. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzelle werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind größere Erdbewegungen unvermeidbar.

Der vor Ort ausgebaute Boden wird an andere Stelle wiedereingebaut. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, 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.

9.3.3 Schutzgut Wasser

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

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden in einem Regenwasserrückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches gesammelt und gedrosselt einem südöstlich gelegenen Graben, der zum Embach führt, zugeführt. Für die Einleitung besteht bereits eine wasserrechtliche Genehmigung. Die wasserrechtliche Genehmigung für die Erweiterung wird im Laufe des Verfahrens eingereicht.

9.3.4 Schutzgut Klima / Luft

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

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

9.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die bereits bestehende Bebauung der Saisonarbeiterunterkunft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Norden führt eine 110kV-Freileitung vorbei. Die Planungsfläche befindet sich in Hanglage.

Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Sondergebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt. Die nähere Umgebung wird sowohl von landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch den hohen Gebäuden der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft geprägt.

Um das Baugebiet im Bereich der Erweiterung SO 2 und SO 3 ausreichend einzugrünen, werden im Osten eine Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung und im Westen und Norden eine 5 m breite 2-reihige Strauchhecke festgesetzt. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Die Grenzabstände der Bäume im Osten mit ca. 1,6 m entsprechen nicht den gesetzlichen Bestimmungen. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall möglich, da die angrenzende Fläche demselben

Eigentümer gehört und kein Konflikt mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gesehen wird.

Die bestehenden Eingrünungsstrukturen und die Ausgleichsfläche auf der Fläche der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft SO 1 bleiben erhalten.

Durch diese Eingrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgemildert.

9.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an die Saisonarbeiterunterkunft. Lediglich die Fläche mit dem strukturreichen Privatgarten zwischen den Unterkunftsgebäuden weist theoretisch eine mittlere Erholungsfunktion auf. Durch die Entstehung des Sondergebietes ändert sich an diesem Zustand nichts, zumal auf der ehemaligen Gartenfläche ein Gemeinschaftsraum entsteht.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

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

Die Kreisstraße PAN 50 befindet sich ca. 130 m östlich. Die Anzahl der Bewohner bleibt trotz des geplanten Neubaus unverändert. Durch die Erweiterung der PKW-Stellplätze erhöht sich der Parkverkehr geringfügig.

Die nächste Wohnbebauung liegt in ca. 320 m Entfernung nördlich im Ortsteil Höfen, Markt Simbach. Auf Grund der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm zu erwarten.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

9.3.7 Schutzgut Fläche

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

9.3.8 Kultur- und Sachgüter

Die Fläche wird der Kulturlandschaft nördliches Isar-Inn-Hügelland zugeordnet, einer Gehölz- bzw. waldreicher ackergeprägten Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.²⁰

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

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

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

9.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

9.4 Ausgleichsbedarf nach Leitfaden

9.4.1 Methodik

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

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

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

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

²⁰ (Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz, 2022)

Als Produkt der Fläche [m²], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:

Fläche [m²] x F x WP = benötigter Kompensationsbedarf [WP]

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

9.4.2 Berechnung nach Leitfaden

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 26.064 m². Davon entfallen ca. 13.977 m² auf die ursprüngliche Fläche der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" und ca. 12.087 m² auf die neuen Erweiterungsflächen im Westen, Osten und Norden der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan ist grundsätzlich im SO 1 keine Eingriffsermittlung erforderlich, da hier der Ausgleich intern bereits erbracht wurde. Lediglich für den Bereich der Erweiterung der Baugrenze für das eingeschossige Gebäude erfolgt ein Eingriff. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche dargestellt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass augenscheinlich diese „festgesetzte“ Grünfläche im ursprünglichen Bebauungsplan für die Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden konnte. Daher erscheint der Faktor 0,6 der Grundflächenzahl als Eingriffsfaktor als gerechtfertigt. Für diese Eingriffsfläche ist daher vom ursprünglichen Bestand aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen und wird als struktureicher Privatgarten eingestuft.

Bei den Erweiterungsflächen im SO 2 und SO 3 im Westen und Osten des Areals der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Im Westen ist eine Teilfläche provisorisch mit wasserdurchlässigem Belag angelegt. Hier wird jedoch der Bestand als Ausgangszustand Ackerfläche eingestuft. Im Bereich der provisorischen Stellplätze im Süden wird vom ursprünglichen Bewuchs, also einem Straßenbegleitgrün, ausgegangen.

Der Eingriff erfolgt somit nur auf den oben genannten Flächen des Geltungsbereiches, die als intensiv bewirtschaftete Äcker, als Grünfläche junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen und als struktureicher Privatgarten eingestuft sind.

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

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach"

Wertpunkte Bestand

A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2 WP
V51	Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3 WP
P22	Privatgarten, strukturreich	7 WP

Somit ist hier kein hochwertiger Biotoptyp betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

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

In der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" wurden für das Vorhaben Grundflächenzahlen festgesetzt. Im SO 1 ist eine Grundflächenzahl von max. 0,6 zulässig. Diese kann als Beeinträchtigungsfaktor angerechnet werden. In den Bereichen SO 2 und SO 3 ist eine Grundflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt. Die Eingriffe durch die Erweiterungsflächen im SO 2 und SO 3 werden separat ermittelt.

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

GRZ I im SO 1 **0,6**

GRZ I im SO 2 + SO 3 **0,8**

Eingriffsberechnung

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

Code	Bezeichnung	Bewertung nach Bay-KompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	8.486 m ²	0,8	13.578 WP
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	2.606 m ²	0,8	4.170 WP
V51	Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	365 m ²	0,8	876 WP
P22	Privatgarten, strukturreich	7	498 m ²	0,6	2.092 WP
Summe			11.955 m²		20.716 WP

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach"

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

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung zur Durchgrünung: Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Pflanzgebot mit Einzelbäumen I. Ordnung und Pflanzung von 2-reihigen Gehölzpflanzungen für Ortsrand - Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		20 % =
		- 4.143 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		16.573 WP

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

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das sonstige Sondergebiet "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von **16.573 Wertpunkten** erforderlich.

9.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt für das sonstige Sondergebiet "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" rund 16.573 Wertpunkte zu erbringen.

9.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Zu erbringender Ausgleichsbedarf

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 16.573 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Die Ausgleichsfläche wird extern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 241 (TF), Gemarkung Jägerndorf, Gemeinde Arnstorf mit 16.578 Wertpunkten auf einer Fläche von 1.842 m² erbracht. Der Eingriff ist somit ausgeglichen. Die Lage, Abmessung und die festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege sind dem beiliegenden Plan "Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 241 (TF), Gemarkung Jägerndorf, Gemeinde Arnstorf, M 1:500 / 1.000" (Anlage 1) zu entnehmen.

Der Bauherr verpflichtet sich, vor dem Satzungsbeschluss einen Vertrag mit dem Landschaftspflegeverband zu schließen, damit die Entwicklungspflege bis zum Erreichen des Zielzustandes sichergestellt ist.

Für die Ausgleichsfläche wird vor dem Satzungsbeschluss zugunsten des Freistaats Bayern eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

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

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> - 3-seitige Eingrünung - Pflanzbindungen und Pflanzgebote - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker, Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten
	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> -----	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen	<u>Tiere/Artenschutz</u> - 3-seitige Eingrünung - Pflanzbindungen und Pflanzgebote - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln - Festsetzung einer insektenschonenden LED-Leuchten mit Kapselung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker, Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			- Verbot von Zaunsockeln, Bodenfreiheit 15 cm	
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> - 3-seitige Eingrünung - Pflanzbindungen und Pflanzgebote - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln - Festsetzung einer insektenschonenden LED-Leuchten mit Kapselung - Verbot von Zaunsockeln, Bodenfreiheit 15 cm	<u>Biologische Vielfalt</u> ---
Boden	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen	Keine Auswirkungen	- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Pflanzbindungen und Pflanzgebote - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker, Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten. Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			- Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen	
Wasser	Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	- Festsetzungen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker, Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung.
Klima / Luft	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	- 3-seitige Eingrünung - Pflanzbindungen und Pflanzgebote	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker, Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten.
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes durch den Bau des geplanten Gebäudes im Spannungsfeld bereits	- 3-seitige Eingrünung - Pflanzbindungen und Pflanzgebote	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker, Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
		vorhandener Bebauung der Bestandsgebäude	- Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen	
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - keine Auswirkungen auf Nachbarschaft - geringfügige zusätzliche Luftbelastung durch Verkehr	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> ---	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker, Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch den weiterhin intensiv bewirtschafteten Acker.
	<u>Erholung</u> kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> optische Störungen durch den Betrieb	<u>Erholung</u> - Pflanzbindungen und Pflanzgebote	
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen,	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker,

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Festsetzung der max. GRZ.	Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten.
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker, Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten.
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfallentsorgung erfolgt über den AWV Isar-Inn. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird über private Sammelleitungen mit zwischengeschalteten Klärbecken in die Pumpstation südlich des Geltungsbereiches abgeleitet und mittels einer Druckleitung der gemeindlichen Kanalisation in Simbach zugeführt. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer werden in einem Regenwasserrückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches gesammelt und gedrosselt einem südöstlich gelegenen Graben, der zum Embach führt, zugeführt. Die wasserrechtliche Genehmigung für die Erweiterung wird im Laufe des Verfahrens eingereicht.		- Trennsystem - gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in Vorfluter	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker, Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten.
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle		---	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker,

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.			Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv bewirtschafteter Acker, Straßenbegleitgrün und strukturreicher Privatgarten.

9.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

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

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

9.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

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

9.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargestellt.²¹

Ziel dieser Änderung und Erweiterung ist zum einen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des sonstigen Sondergebietes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Saisonarbeiterunterkunft durch ein weiteres Gebäude und zugehörige PKW-Stellplätze, zum anderen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit geringfügigen Anpassungen an den Bestand und der Anpassung an die heutigen formalen Gegebenheiten.

Nachdem auf Grund der geänderten Ausgangsbedingungen (dringende Notwendigkeit von Parkplätzen durch die Anreise mit dem eigenen PKW und die gestiegenen Wohnansprüche) muss das bestehende Sondergebiet zwingend um die geplanten Flächen erweitert werden, um die erforderlichen Saisonarbeiter für den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb für eine reibungslose Ernte sicher zu stellen.

Das Planungsgebiet liegt in direktem Anschluss an die bestehende Saisonarbeiterunterkunft. Die Gemeinde Malgersdorf erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im unmittelbaren Anschluss an die Bestandsgebäude als verträglich, um das städtebauliche Ziel eines „funktionierenden“ Sondergebietes gemäß den heutigen Anforderungen zu erreichen.

9.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

9.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

²¹ (BauGB, 2020)

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

Bei den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Boden und Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Bei dem Schutzgut Mensch (Lärm) liegt ebenfalls kein Gutachten vor. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

9.13 Zusammenfassung

Ziel dieser Änderung und Erweiterung ist zum einen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des sonstigen Sondergebietes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Saisonarbeiterunterkunft durch ein weiteres Gebäude und zugehörige PKW-Stellplätze, zum anderen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit geringfügigen Anpassungen an den Bestand und der Anpassung an die heutigen formalen Gegebenheiten.

Diese Sondergebietsausweisung ist für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Stangl auf dem Gemeindegebiet dringend erforderlich. Die Firma plant eine Erweiterung der bestehenden Saisonarbeiterunterkunft in Embach um eine weitere Container-Wohnanlage inklusive eines Parkplatzes für die dort untergebrachten Mitarbeiter. Durch die wachsenden Ansprüche der Mitarbeiter ist es erforderlich, ihnen mehr privaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch stellen die überschneidenden An- und Abreisezeiten der Arbeiter die Firma vor das Problem, einen gewissen Leerstand an Wohnungen bereit zu stellen. Die steigende Zahl der Mitarbeiter, die mit eigenem PKW und nicht mehr mit Reise- oder Kleinbussen anreisen, zwingt die Firma zur Schaffung von mehr Parkfläche. Die Anzahl der Bewohner wird sich durch den Bau der Containeranlage nicht erhöhen.

Die Planungsflächen der Erweiterung sollen im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" gem. § 11 BauNVO dargestellt werden. Die bestehende Sondergebietsfläche wird in die Planung mit einbezogen und hinsichtlich des tatsächlichen Bestandes überplant.

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" einschließlich der 1. Änderung werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" aufgehoben und durch die Festsetzungen dieser 2. Änderung und Erweiterung vollständig ersetzt.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach"

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

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

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 16.573 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe wird der erforderliche Ausgleichsbedarf extern erbracht. Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 241 (TF), Gemarkung Jägerndorf, Gemeinde Arnstorf mit 16.578 Wertpunkten auf einer Fläche von 1.842 m² erbracht. Der Eingriff ist somit ausgeglichen. Die Lage, Abmessung und die festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege sind dem beiliegenden Plan "Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 241 (TF), Gemarkung Jägerndorf, Gemeinde Arnstorf, M 1:500 / 1.000" (Anlage 1) zu entnehmen.

Der Bauherr verpflichtet sich, vor dem Satzungsbeschluss einen Vertrag mit dem Landschaftspflegeverband zu schließen, damit die Entwicklungspflege bis zum Erreichen des Zielzustandes sichergestellt ist.

Für die Ausgleichsfläche wird vor dem Satzungsbeschluss zugunsten des Freistaats Bayern eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Iggensbach, den 15.04.2024, 28.05.2024, 26.09.2024



.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.
BayernAtlas, B. S. (2024). *BayernAtlas*. Von
www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische
Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (23. Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege
der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches
Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2024). Von
<https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html>
abgerufen
- FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt. (2024). *FINWeb*. Von FIN-
Web - FIS-Natur Online:
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023).
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz. (2022).
<https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe>.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
Regionalplan 13 - Landshut. (22. April 2021). Regionalplan 13 - Landshut
(Fortschreibung). 11. *Verordnung zur Änderung des Regionalplans*.
Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2024).
UmweltAtlas Bayern. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel.
(2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2: Ansicht von Osten – Privatweg und Pumpstation, Foto Jocham + Kellhuber (März 2024)	7
Abb. 3: Luftbild von Nordwesten, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2023)	7
Abb. 4: Luftbild von Süden, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2023)	8
Abb. 5: Ansicht von Norden – Ackerfläche und eingrünende Gehölzreihe, Foto Jocham + Kellhuber (März 2024)	9
Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 7: Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 - Raumstruktur, Ausschnitt o.M.	13
Abb. 8: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 9: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 19 (Parallelverfahren) der Gemeinde Malgersdorf; (FNP), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 10: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich	39
Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	40
Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der europäischen Schutzgebiete (im Planausschnitt nicht vorhanden), nationalen Schutzgebiete (im Planausschnitt nicht vorhanden) und Wasserschutzgebiete; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökokontoflächen; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	43
Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich	45
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	47
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	48