



2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach“

Zusammenfassende Erklärung

1. Allgemeines

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach“ wurde parallel mit dem Bauleitplan-Verfahren zur 19. Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt.

Die Planungen wurden auf Antrag des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers durchgeführt.

2. Ziel der Bauleitplanung

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 beim Anwesen Embach 56 (Fl.Nrn. 616/2 Tfl., 622 Tfl., 624 Tfl., 625 Tfl., 627 Tfl., 628 Tfl., Gemarkung Malgersdorf) 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 bisherigen 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.

3. Verfahrensablauf

- a) Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2023; ortsüblich bekannt gemacht am 01.12.2023 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- b) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 15.04.2024 in der Zeit vom 26.04.2024 bis 27.05.2024 durch ortsübliche Bekanntmachung, Zeitungsanzeige, Anschreiben der Grundstücksnachbarn und Veröffentlichung auf der Internet-Homepage der VG Falkenberg (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 15.04.2024 in der Zeit vom 26.04.2024 bis 27.05.2024 (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- d) Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes samt Begründung vom 28.05.2024 in der Zeit vom 28.06.2024 bis 31.07.2024 auf der Internet-Homepage der VG Falkenberg sowie gleichzeitige öffentliche Auslegung dieser Planungsunterlagen im Rathaus Falkenberg; ortsüblich bekannt gemacht am 20.06.2024 (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- e) Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf vom 28.05.2024 in der Zeit vom 19.06.2024 bis 31.07.2024.
- f) Der Gemeinderat Malgersdorf hat am 26.09.2024 die 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach“ in der Fassung vom 26.09.2024, die gegenüber dem Entwurf vom 28.05.2024 unverändert geblieben ist, als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- g) Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wurde bestätigt und der Bebauungsplan wurde hiermit ausgefertigt am 10.01.2025.
- h) Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 14.01.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich und auf der Homepage der Gemeinde Malgersdorf bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- i) In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der VerwGem Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hingewiesen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

- a) Schutzgut Arten/Lebensräume (Tiere/Pflanzen) und biologische Vielfalt:
 - Verlust von nicht hochwertigen Vegetationsbeständen
 - Keine geschützten Biotope betroffen
 - Verlust von Lebensraum durch Versiegelung und Überbauung
 - Kein Verlust biologischer Vielfalt wegen bisher intensiver landwirtschaftlicher. Nutzung

Festgesetzte Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

- 3-seitige Eingrünung
- Pflanzbindung und Pflanzgebote
- Verbot von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Insektenschonende LED-Beleuchtung
- Verbot von Zaunsockeln, Bodenfreiheit 15 cm

b) Schutzgut Boden:

- Veränderung der Bodenstruktur durch Abtrag/Auftrag/Umlagerung von Bodenmaterial
- Versiegelung von Flächen

Festgesetzte Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

- Andeckung Oberboden nach erfolgter Modellierung
- Pflanzbindung und Pflanzgebote
- Verbot von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen

c) Schutzgut Wasser:

- Verminderung des natürlichen Rückhaltevolumens durch Versiegelung

Festgesetzte Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

- Festsetzung zur gedrosselten Niederschlagswasser-Ableitung in Vorfluter

d) Schutzgut Luft/Klima:

- Geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr

Festgesetzte Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

- 3-seitige Eingrünung
- Pflanzbindung und Pflanzgebote

e) Schutzgut Landschaftsbild:

- Veränderung des Landschaftsbildes durch geplantes Gebäude

Festgesetzte Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

- 3-seitige Eingrünung
- Pflanzbindung und Pflanzgebote
- Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen

f) Schutzgut Mensch (Gesundheit, Bevölkerung):

- Baubedingte Lärm- und Staubentwicklung
- Geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr
- Keine Gefahr für Gesundheit der Bevölkerung

Festgesetzte Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

- Pflanzbindung und Pflanzgebote

g) Schutzgut Fläche:

- Flächenverbrauch durch Überbauung/Versiegelung

Festgesetzte Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

- Flächeneinsparung durch Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen/Infrastruktur
- Schaffung kompakter Bauflächen
- Festsetzung der max. GRZ

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Schutzwürdige Kulturgüter sind nicht vorhanden

i) Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

- Abfallentsorgung gesichert durch AWW
- Abwasserbeseitigung im Trennsystem
- Schmutzwasser wird über vorhandene Anlagen der Kläranlage Simbach zugeführt
- Dach- und Oberflächenwasser wird einem Rückhaltebecken zugeführt und gedrosselt in den Vorfluter Embach abgeleitet. Die wasserrechtliche Genehmigung wird beantragt.

j) Schwere Unfälle und Katastrophen:

- Mit schweren Unfällen (Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU) ist nicht zu rechnen, da in der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen berücksichtigt werden.

k) 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.

Zusammenfassung:

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, Gemarkung Jägerndorf, Markt Arnstorf, mit 16.578 Wertpunkten auf einer Fläche von 1.842 m² erbracht. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

5. Alternativenprüfung

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

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

Welche Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangen sind und wie diese im Gemeinderat Malgersdorf abgewogen und ggfs. in der Planung berücksichtigt wurden, ergibt sich detailliert aus der beigefügten Abwägungstabelle vom 28.05.2024.

Kurz zusammengefasst wurden folgende Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen:

- Planung der externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 241, Gemarkung Jägerndorf
- Einfügen der Festsetzungen zur bestehenden internen Ausgleichsfläche
- Kombiniertes Regenrückhalte- und Löschwasserbecken für neuversiegelte Flächen
- Festsetzung eines max. Abflussbeiwertes für Befestigung der Stellplätze und Zufahrten
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) im SO 2 und 3 von 0,1 auf 0,8

- Ergänzung der Begründung bezüglich hohem Stellplatz-Bedarf, nicht bestehendem zusätzlichem Trinkwasser-Bedarf und bezüglich der Löschwasser-Versorgung.

Die Stellungnahmen, welche im Zuge der **Internet-Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) und der zweiten Behördenbeteiligung** (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) eingegangen sind, wurden vom Gemeinderat Malgersdorf am 31.07.2024 wie folgt abgewogen:

- Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, 26.07.2024:

Unter Verweis auf ihre frühere Stellungnahme vom 15.05.2024, welche im Gemeinderat bereits mit Beschluss vom 28.05.2024 abschließend behandelt wurde, stehen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht mehr entgegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planungsänderung ergibt sich nicht.

- Landratsamt Rottal-Inn, Fachbereich Umwelt und Natur, 19.07.2024:

Bei plangemäßer Umsetzung, einschließlich des Vertragsabschlusses mit dem LPV Eggenfelden vor Satzungsbeschluss, bestehen keine naturschutzfachlichen Einwände. Bitte beachten Sie darüber hinaus, dass für Ausgleichsflächen der Bauleitplanung eine dauerhafte Pflegeverpflichtung besteht, auch über das Erreichen des Zielzustands und auch über 25 Jahre hinaus (§ 10 Abs. 1 Satz 4 BayKompV ist aufgrund von § 18 BNatSchG nicht auf die Bauleitplanung anzuwenden).

Es wird um die Übermittlung je einer Ausfertigung des Vertrags und der Grunddienstbarkeit, an die untere Naturschutzbehörde Rottal-Inn gebeten.

Hinweis zum Verhältnis von Bauleitplanung und besonderem Artenschutz:

Die Bauleitplanung unterliegt den artenschutzrechtlichen Verboten nicht unmittelbar. Bedeutung erlangen sie dadurch, dass ein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, wenn seiner Durchführung nicht ausräumbare Hindernisse, z. B. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, entgegenstehen. Dennoch ist der Bauherr eines im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässigen Vorhabens nicht davor geschützt, dass die Realisierung seines Vorhabens an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern kann. Änderungen im Artbestand zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplans und dem Zeitpunkt der Bebauung sind zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Vorhabenträger wird die plangemäße Umsetzung und laufende Unterhaltung der Ausgleichsfläche durch den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn vornehmen lassen bzw. unter dessen fachlicher Betreuung durchführen. Eine entsprechende schriftliche Vereinbarung/Auftragserteilung an den LPV liegt bereits vor. Die Dienstbarkeit und Reallast zur Sicherung der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 241 Tfl., Gemarkung Jägerndorf, zugunsten des Freistaats Bayern, wurde bereits am 20.06.2024 notariell beurkundet.

Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ergibt sich nicht.

- Landratsamt Rottal-Inn, Tiefbauabteilung, 23.07.2024:

Die Tiefbauabteilung erhebt grundsätzlich keine Einwendungen, weist allerdings auf Folgendes hin:

Die bereits bestehende private Zufahrt zur Kr PAN 50 ist spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten auf mind. 5 m Länge staubfrei zu befestigen (Asphaltbeton oder Gleichwertiges) und mit Ausrundungshalbmessern von höchstens 2 m an den Fahrbahnrand bündig anzuschließen. Sie ist höhenmäßig so zu gestalten, dass auf 5 m Länge – gemessen vom Fahrbahnrand – kein größeres Längsgefälle als 4% entsteht.

Abwägung:

Die Forderung nach Befestigung einer Einfahrtstrompete an der Kreisstraßenzufahrt ist angesichts der Bewohnerzahl der Saisonarbeiterunterkunft und des einhergehenden Verkehrs nachvollziehbar. Der Vorhabenträger wird dieser Forderung nachkommen. Eine Ergänzung der Planung ist deswegen nicht notwendig, da die Straßenbaubehörde diese Maßnahmen ohnehin auf Grund des BayStrWG durchsetzen kann.

- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 19.07.2024:

Anfallendes Schmutzwasser wird über die Kläranlage Simbach bei Landau entwässert. Die Niederschlagswasserbeseitigung für die geplanten Erweiterungsflächen SO 2 und SO 3 wurde bereits im Vorfeld zwischen dem Ingenieurbüro Kessler (Eggenfelden) und dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt. Die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens ist erforderlich. Die Antragsunterlagen sind vollständig und in 3-facher Ausfertigung beim Landratsamt Rottal-Inn einzureichen. Dennoch bleibt unsere wasserwirtschaftliche Forderung bestehen, das anfallende Niederschlagswasser zu speichern und zu nutzen. Spätestens mit Auslaufen des Bescheids zur Brauchwassernutzung des durch die Firma Stangl betriebenen Brauchwasserbrunnens (Ende 2026) wird eine Alternativenprüfung zwingend notwendig sein. Als Alternative zählt die Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser.

Abwägung:

Der Antrag zum Wasserrechtsverfahren wird zeitnah im WWA eingereicht. Wie festgestellt, wurde die Planung bereits im Vorfeld abgestimmt, so dass die Entwässerung als gesichert angenommen werden kann.

Die Forderung zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser wird zur Kenntnis genommen und spätestens mit Auslaufen des Bescheids zur Brauchwassernutzung des durch die Firma Stangl betriebenen Brauchwasserbrunnens als Alternative geprüft.

- Zweckverband Wasserversorgung Oberes Kollbachtal, 02.07.2024:

Wenn sich die Anzahl der Bewohner bzw. der Wasserbedarf in der Saisonarbeiterunterkunft nicht erhöht, kann die Unterkunft mit der aktuellen Versorgungsleitung mit Trinkwasser versorgt werden.

Abwägung:

Eine Erhöhung der Bewohnerzahl ist nicht zulässig. Im Bebauungsplan bleibt die max. zulässige Bewohnerzahl wie bisher auf 445 begrenzt.

7. Verfahrensabschluss

Der Durchführungsvertrag zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach“ mit dem Vorhabenträger und Grundstückseigentümer wurde am 26.09.2024 abgeschlossen.

Nach ordnungsgemäßer Abwicklung des Bauleitplanverfahrens wurde das parallel geplante Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 19 mit den zugehörigen Verfahrensunterlagen am 22.10.2024 dem Landratsamt Rottal-Inn zur Genehmigung vorgelegt (§ 6 BauGB). Mit Schreiben vom 25.11.2024 teilte das Landratsamt Rottal-Inn mit, dass die Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs. 4 BauGB eingetreten ist.

Daraufhin konnte der Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.01.2025 in Kraft gesetzt werden.

Malgersdorf, 14.01.2025

Weber
Erster Bürgermeister