

# **Gemeinde Malgersdorf**



**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

**zum**

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

Sitzungstag:  
Sitzungsort:

28.05.2024  
Rathaus Malgersdorf

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**I. NACHFOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HABEN BEDENKEN UND/ODER HINWEISE VORGEBRACHT:**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	<b>Regierung von Niederbayern, Landshut</b> Hr. Blümel, 15.05.2024	<p>[...] die Gemeinde Malgersdorf plant die Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Saisonarbeiterunterkunft Embach“ durch das Deckblatt Nr. 2. Ziele dieser Planung sind die Erweiterung der bestehenden Containerwohnanlage mit 73 Unterkunftsräumen für Saisonarbeiter um ein Gebäude sowie die Schaffung zusätzlicher 267 Parkplätze für die Saisonarbeiter. Die Anzahl der Arbeiter soll sich dabei laut Planunterlagen nicht erhöhen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 19 geändert. Das Plangebiet umfasst ca. 2,6 ha.</p> <p>Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:</p> <p><b>Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</b></p> <p>LEP 3.1.1 Abs. 1 (Grundsatz): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den</p>	Kenntnisnahme	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.</p> <p>LEP 3.3 (Ziel): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p> <p><b>Bewertung:</b></p> <p>Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „SO Saisonarbeiterunterkunft Embach“ durch das Deckblatt Nr. 2 sieht einerseits einen Neubau eines fünften Gebäudes mit gesamt 73 Unterkunftsräumen für Saisonarbeiter auf dem bereits bebauten und als Sondergebiet überplanten Grundstück als Nachverdichtung vor. Andererseits sollen auf den östlich und westlich angrenzenden Flächen von zusammen ca. 1,2 ha insgesamt 276 zusätzliche Parkplätze für die Saisonarbeiter entstehen. Die Planung orientiert sich am Bedarf der Firma Stangl und soll den Saisonarbeitern mehr Wohnkomfort sowie bessere Parkmöglichkeiten bieten. In diesem Punkt entspricht die Planung dem Grundgedanken einer bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung.</p> <p>Die angestrebte Errichtung der benötigten Parkflächen auf einem Flächenparkplatz berührt</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt sich hier um Wohnunterkünfte für Saisonarbeiter, die als Containeranlagen gebaut werden, mit dem Ziel diese</p>	

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>jedoch den Grundgedanken einer flächensparenden und in diesem Sinne nachhaltigen Siedlungsentwicklung negativ. Der Gemeinde Malgersdorf wird an dieser Stelle die Errichtung einer flächensparenden Parkmöglichkeit für die Saisonarbeiter des Betriebes Stangl im Sinne des LEP-Grundsatzes 3.1.1 Abs. 1 empfohlen.</p> <p>Das Plangebiet schließt im Osten und Westen an das bestehende Sondergebiet „SO Saisonarbeiterunterkunft Embach“ an und entspricht somit dem LEP-Ziel 3.3 (Anbindegebot).</p> <p><b>Zusammenfassung:</b></p> <p>Das Vorhaben ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Die Errichtung der zusätzlichen Parkflächen als Flächenparkplatz berührt den LEP-Grundsatz 3.1.1 Abs. 1 negativ. Der Gemeinde Malgersdorf wird diesbezüglich die Errichtung einer flächensparenden Parkmöglichkeit für die Saisonarbeiter des Betriebes Stangl empfohlen.</p>	<p>zurück bauen zu können, wenn der Bedarf nicht mehr gegeben ist. Deshalb ist es nicht zielführend für die benötigten Parkplätze ein dauerhaftes Parkhaus zu bauen, da auch die Parkplätze bei Aufgabe der Wohnanlage zurückgebaut werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Abwägung des LEP_Grundsatzes 3.1.1. siehe oben</p>	
2.	<b>Landratsamt Rottal-Inn, Umwelt und Natur, Pfarrkirchen,</b>	<p>Gegen das Vorhaben bestehen <u>keine grundsätzlichen Einwände</u>, das naturschutzfachliche Einvernehmen kann, in der aktuellen Fassung jedoch noch <u>nicht</u> erteilt werden. Die Begründung mit Umweltbericht, des Bpl.s, weist inhaltliche</p>	Kenntnisnahme	Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Änderung der Bebauungsplanunterlagen erfolgt gemäß

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
	Hr. Stross, 16.05.2024	<p>bzw. <u>naturschutzfachliche Fehler/Mängel</u> auf die zu überarbeiten sind.</p> <p><u>Eingriffsberechnung</u> Der Eingriff soll anhand des „Leitfadens“ („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, in der Fassung vom Dez. 2021) ermittelt werden. Auf S. 63 der Begründung mit Umweltbericht des Bpl.s werden für den Kompensationsbedarf des Ackers (A11) jedoch 2 Wertpunkte/m<sup>2</sup> (=WP) und für die strukturreichen Privatgärten (P22) 7 WP angesetzt. Dies widerspricht der Bilanzierung gemäß Leitfaden.</p> <p>Der exakte Wert des Biotop- und Nutzungstyps (= BNT) gemäß Biotopwertliste der BayKompV, wird laut Leitfaden erst bei 11 – 15 WP/m<sup>2</sup> bilanziert. Davor werden pauschali-sierte Werte verwendet. 3 WP/m<sup>2</sup> bei BNTs mit 1 – 5 WP/m<sup>2</sup> und 8 WP/m<sup>2</sup> bei BNTs mit 6 – 10 WP/m<sup>2</sup> (siehe Leitfaden Seite 19, Abb. 9.). Folglich muss, bei korrekter Anwendung des Leitfadens, A11 mit 3 WP/m<sup>2</sup> und P22 mit 8 WP/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Somit ergibt sich bei, ansonsten unveränderten Faktoren, ein Kompensationsbedarf von insgesamt <u>23.910 WP</u>.</p> <p><u>zusätzliche Ausgleichsfläche</u> Zur Kompensation dieser erforderlichen 23.910 WP konnte keine naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben werden, da keine</p>	<p><u>Eingriffsberechnung</u> Die Bilanzierung gemäß Leitfaden lässt sowohl die pauschalierte Berechnung als auch die exakte Berechnung gemäß Biotopwertliste der BayKompV zu. Es obliegt der Gemeinde zu entscheiden, welches Verfahren sie anwendet (siehe Seite 5 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021). Die Gemeinde Malgersdorf hat sich für die genaue Berechnung entschieden. Deshalb hält sie an der Art der Berechnung fest.</p> <p><u>zusätzliche Ausgleichsfläche</u> Der notwendige Ausgleich wird extern auf der Flur-Nr. 241 (TF), Gmk. Jägerndorf, Gmd. Arnstorf erbracht. Die Maßnahmen</p>	Sachbericht und Abwägung.

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Ausgleichsfläche mit entsprechender Planung vorgelegt wurde. Die Kompensation ist planerisch darzustellen und nach dem Einvernehmen der uNB in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>Werden Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Grundstücken durchgeführt die sich nicht im Eigentum der VG Falkenberg befinden ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern einzutragen.</p> <p><u>bereits bestehende Ausgleichsfläche</u> Die bereits bestehenden Bauwerke wurden für den Ausgleich des aktuellen Bpl.s nicht berücksichtigt. Folglich sind die naturschutzfachlichen Erfordernisse der bisherigen Ausgleichsfläche in die textlichen Festsetzungen des aktuellen Bpl.s zu übernehmen.</p> <p>Hierbei handelt sich um Pflanzung und Erhalt von 9 hochstämmigen Obstbäumen und der extensiven Bewirtschaftung des Wiesenbereichs unterhalb der Bäume (2-malige Mahd, erste jeweils nicht vor dem 20.6., Abtransport des Mähguts, Verbot der Mulchmahd/Schlägeln, Verbot jeglicher Düngung und des Ausbringens von Pflanzenschutzmitteln/Pestiziden o.ä.).</p> <p><u>Landschaftsbild</u></p>	<p>und die Bewertung wurden im weiteren Verlauf mit der UNB abgesprochen. Im Zuge der Auslegung wird die Planung der externen Ausgleichsfläche den Unterlagen beigelegt. Im Bebauungsplan wird durch eine Festsetzung dieser Lageplan mit den darin enthaltenen Festsetzungen zur Aufwertung rechtsverbindlich mit der Satzung verknüpft.</p> <p><u>bereits bestehende Ausgleichsfläche</u> Die naturschutzfachlichen Erfordernisse der bestehenden Ausgleichsfläche werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Landschaftsbild</u> Kenntnisnahme</p>	

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Bei plangerechter Umsetzung des FNPs und des Bpl.s wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen. Das Gebiet ist durch angrenzende Bauwerke bereits vorbelastet.</p> <p><u>Gebiets- und Biotopschutz</u> Es werden keine gesetzlich geschützten Biotope, Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG, oder europarechtlich geschützte Bereiche von der Planung berührt.</p> <p><u>Artenschutz</u> Im Geltungsbereich bzw. der näheren Umgebung liegen keine Daten der Artenschutzkartierung (ASK) vor. Bei der ASK handelt es sich jedoch um eine nicht systematische Erfassung. Die Daten sind daher lückenhaft und dienen lediglich als Anhaltspunkt für das Vorkommen geschützter Arten. Der Ausschluss einer geschützten Art über einen Negativnachweis der ASK ist demnach nicht möglich.</p> <p>Aufgrund der bereits bestehenden Kulissenwirkung und geringem Lebensraumpotential ist nach aktueller Einschätzung nicht mit dem Vorkommen, oder der Nutzung durch planungsrelevante Arten (hier: v.a. Zauneidechse, Offenlandbrüter und Fledermäuse),</p>	<p><u>Gebiets- und Biotopschutz</u> Kenntnisnahme</p> <p><u>Artenschutz</u> Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>im Wirkungsbereich des Vorhabens, zu rechnen. Folglich ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit planungsrelevanter Arten.</p> <p><u>Hinweis zum Verhältnis von Bauleitplanung und besonderem Artenschutz</u>  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 ist, 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.</p>	<p><u>Hinweis zum Verhältnis von Bauleitplanung und besonderem Artenschutz</u>  Kenntnisnahme</p>	
3.	<b>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Deggendorf, Fr. Schmidt,</b> 14.05.2024	<p>[...] zum geplanten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz</b></p> <p>Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sollten soweit möglich</p>	<p><b>1. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz</b></p> <p>Wie bereits im alten Wasserrechtsverfahren zur bestehenden Anlage festgestellt, besitzt auf Grund des hohen Lehmannteils und der</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Änderung der Bebauungsplanunterlagen erfolgt gemäß Sachbericht und Abwägung.</p>

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>berücksichtigt werden. Im Vorfeld wird zur Machbarkeit allerdings die Durchführung von Sickerversuchen empfohlen.</p> <p>Die geplante Entwässerung im Trennsystem entspricht § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Wegen des Vorrangs der flächigen Niederschlagswasserversickerung (Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes) soll die Einleitung über eine Regenwasserkanalisation nur dann angestrebt werden, wenn eine ortsnahe Versickerung nicht möglich ist. Entsprechende Untersuchungen sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Es ist besonders wichtig, die dafür notwendigen Flächen rechtzeitig planerisch zu sichern. Im Nachhinein kann eine vernünftige Lösung mitunter schwierig und teuer werden. Wir empfehlen daher dringend, die Niederschlagsentwässerung in die Bauleitplanung einfließen zu lassen.</p> <p>Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser</p>	<p>hohen Lagerungsdichte der anstehende Boden eine geringe Wasserdurchlässigkeit. Eine Versickerung ist daher nicht durchführbar und wird nicht geplant. 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).</p> <p>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<sup>2</sup> gesammelt und mit 7 l/s gedrosselt einem namenlosen Graben südlich des Geltungsbereiches dem Embach zugeführt.</p> <p>Die Festsetzung und die Begründung werden entsprechend überarbeitet. Eine Entwässerungsplanung wird den Unterlagen in der nachfolgenden Auslegung beigefügt.</p>	

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>bzw. in Oberflächengewässer (<i>TRENGW, TRENOG</i>) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (<i>NWFreiV</i>) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. <i>DWA-M153, DWA-A 138</i>) zu beachten. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Stimmen Sie sich hierzu frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Frau Ring ab (<a href="mailto:martina.ring@wwa-deg.bayern.de">martina.ring@wwa-deg.bayern.de</a>, 0991 2504 196).</p> <p><b>2. Wasserversorgung, Grundwasserschutz</b></p> <p>Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch das Baugebiet nicht berührt.</p> <p>Die zunehmende Versiegelung von Flächen inkl. des Ableitens anfallenden Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer, bei gleichzeitiger Entnahme aus Tiefengrundwasser für Bewässerungszwecke widerspricht dem wasserwirtschaftlichen Grundgedanken. Es ist daher besonderes Augenmerk darauf zu legen ein sinnvolles Brauchwassernutzungskonzept zu</p>	<p><b>2. Wasserversorgung, Grundwasserschutz</b></p> <p>Die Ablaufsfrist der Grundwasserentnahme wird zur Kenntnis genommen und die Verlängerung 2026 wird ggf. entsprechend beantragt. Die Entnahme erfolgt zum Zweck der landwirtschaftlichen Nutzung. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Erweiterung einer Saisonarbeiterunterkunft. Nach Rücksprache mit Hr. Obermeier (ZV Wasserversorgung) besteht hinsichtlich der Wasserversorgung derzeit kein Handlungsbedarf, da sich die Anzahl der Bewohner in dem Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft</p>	

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>erstellen. Wir weisen darauf hin, dass die Genehmigung für die Grundwasserentnahme aus dem Bewässerungsbrunnen auf Fl.Nr. 623 Ende 2026 ausläuft. Da die Entnahme aus dem 2. Grundwasserstockwerk, also dem tertiären Tiefengrundwasser-Mischwasserkomplex stattfindet ist eine Entnahme von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken dann nicht mehr genehmigungsfähig!</p> <p><b>3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung</b></p> <p>Der Vorhabenbereich liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebiets bzw. wassersensiblen Bereichs.</p> <p>Auf die potenzielle Gefahr einer Überflutung durch sog. „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse wird hingewiesen (Lage am Hang).</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in dem Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließendem Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im</p>	<p>Embach nicht erhöht und die Wasserversorgung über die öffentliche Trinkwasserversorgung bis jetzt ausreichend gegeben ist.</p> <p><b>3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis auf Starkregenniederschläge ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>	

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden.</p> <p>Die Befüllung des Löschwasserteichs kann nur durch anfallendes Niederschlagswasser erfolgen (Himmelsteich). Die Erstellung eines Stillgewässers welches am natürlichen Wasserkreislauf teilnimmt (Befüllen aus Grundwasser oder einem Fließgewässer) entspricht einem Gewässerausbau und ist planfeststellungspflichtig.</p> <p><b>4. Altlasten, Bodenschutz</b></p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.</p> <p>Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.</p>	<p>Für das geplante Regenrückhaltebecken kombiniert mit einem Löschwasserteich wird parallel ein Wasserrechtsverfahren angestrebt. Der Vorentwurf zur Entwässerung wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p> <p><b>4. Altlasten, Bodenschutz</b></p> <p>Kenntnisnahme Vom Landratsamt wurden keine Hinweise zum Bodenschutz oder zu Altlasten vorgebracht. Der Mustererlass wird zur Kenntnis genommen.</p>	

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.</p>		
4.	<p><b>Landratsamt Rottal-Inn, Baugenehmigung, Bauleitplanung, Gutachterauschuß,</b> Hr. Hofer, 22.05.2024</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Malgersdorf ändert im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan mit Deckblatt 19 und den Bebauungsplan „Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft“ mit Deckblatt 2 um dort Platz für weitere Wohnräume und PKW-Stellplätze zu schaffen, ohne Erhöhung der maximalen Bewohnerzahl.</p> <p>Gegen die vorgelegte Planung werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben.</p> <p>Zum Umfang der Planung in beiden Verfahren wird, wie folgt, Stellung genommen: In der Begründung wird erläutert, daß die Arbeitskräfte einen deutlich höheren Bedarf an Stellplätzen für die eigenen PKW haben. Aus der Planung läßt sich entnehmen, daß ca. 250 Stellplätze entstehen sollen. Die maximale Bewohnerzahl bleibt mit 445 Personen unverändert. Gemäß Nr. 1.8 der Anlage zur GaStellV</p>	<p>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</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Änderung der Bebauungsplanunterlagen erfolgt gemäß Sachbericht und Abwägung.</p>

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>wird dort ein Stellplatz je 4 Betten einer Arbeitnehmerunterkunft angesetzt, was bei 445 Betten 112 Stellplätze ergäbe. Da mit der Anzahl der Stellplätze ein erheblicher Flächenverbrauch verbunden ist, ist diese deutliche Überschreitung der Forderungen der GaStellV ausführlich zu begründen, um nicht in Konflikt § 1a (2) S. 1 BauGB zu geraten – sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Im Weiteren ist noch folgendes zu beachten: <b><u>Bebauungsplan:</u></b> <b>III. Textliche Festsetzungen - 1.1. Maß der baulichen Nutzung</b> <b>1.1.1 GRZ</b></p>	<p>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 Begründung wird um diese Ausführungen ergänzt.</p> <p><b><u>Bebauungsplan:</u></b> <b>III. Textliche Festsetzungen - 1.1. Maß der baulichen Nutzung</b> <b>1.1.1 GRZ</b> Die Grundflächenzahl wird im SO 2 und SO 3 auf 0,8 erhöht.</p>	

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Für SO 2 + 3 wird eine maximale GRZ von 0,1 festgesetzt. Diese soll durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 (2) S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Das bedeutet im konkreten Fall, daß eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,15 zulässig wäre. Die Obergrenze von 0,8 kommt nur dann zur Anwendung, wenn eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % zu einem Wert von über 0,8 führen würde, z. B. bei einer zulässigen GRZ von 0,6 würde sich eine GRZ von 0,9 errechnen.</p> <p>Es wird empfohlen, das Maß der baulichen Nutzung in diesem Fall nicht über die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) zu regeln. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, liegen die Angaben über tatsächlich überbaute Flächen im Rahmen der Gebäude- und Freiflächenpläne schon vor. Daraus ließen sich die tatsächlich benötigten Flächen zur Festsetzung einer maximal zulässigen GR (Grundfläche) ableiten. Zugleich könnte über getrennte GR für Gebäude und befestigte Flächen der Flächenverbrauch detailliert geregelt werden.</p> <p><b>Seitens der Brandschutzdienststelle wurden uns folgende Hinweise übermittelt:</b></p>		

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><i>„Grundsätzlich sind folgende Hinweise aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes anzumerken:</i>  <b><u>Löschwasserversorgung und Löschwassermenge</u></b>  <i>Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. – DVGW, für die im Bebauungsplan angedachten Nutzung zu errichten und sicherzustellen. Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulagen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3 – 4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.</i></p>	<p><i>„Grundsätzlich sind folgende Hinweise aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes anzumerken:</i>  <b><u>Löschwasserversorgung und Löschwassermenge</u></b>            Die benötigte Löschwassermenge kann nicht über das Trinkwasserleitungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Daher soll im Südosten des Geltungsbereiches ein kombinierter Löschwasser- und Regenrückhaltebecken errichtet werden. Darin werden 140 m<sup>3</sup> Rückhaltung und 150 m<sup>3</sup> Löschwasser vorgesehen. Die Entwässerungsplanung wird den Unterlagen in der nachfolgenden Auslegung beigelegt und parallel die Genehmigungsplanung erarbeitet. Somit kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die Begründung wird überarbeitet.</p> <p><b><u>Abstände und Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen</u></b>            Die Hinweise zu den Abständen und die Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p><b><u>Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr</u></b></p>	

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.</i></p> <p><b>Normennachweis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 57 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) i. V.</li> <li>- Art. 1 Abs. 2 BayFwG i. V.</li> <li>- Nr. 1.3.1 VollzBekBayFwG</li> <li>- § 36 Baugesetzbuch (BauGB)</li> </ul> <p><b><u>Abstände und Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen</u></b></p> <p>Als Löschwasserentnahmestellen können vorrangig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterflurhydranten gem. DIN EN 14339 oder</li> <li>- Überflurhydranten gem. DIN EN 14384,</li> </ul> <p>aber auch ein</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Löschwasserteich DIN 14210,</li> <li>- Löschwasserbrunnen DIN 14220, oder</li> <li>- unterirdischer Löschwasserbehälter DIN 14230</li> </ul> <p>angesehen werden.</p>	<p>Die Hinweise zu den werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>	

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Auf Grund der in den genormten Löschgruppenfahrzeugen, gemäß der Soll-Ausstattung mitgeführten Anzahl von Druckschläuche B 75-20 (z.B. für ein Tragkraftspritzenfahrzeug: 8 Stück Druckschläuche B 75-20-KL1-K mit 20 m, Schlauchreserven und Strahlrohrstrecke inklusive), sind die Löschwasserentnahmestellen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit einem Abstand von 80 m bis maximal 120 m zu errichten.</p> <p>Die Löschwasserentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.</p> <p>Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht werden, und steht auch im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen und Wasserinhalt errichtet und vorgehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Löschwasserteich DIN 14210</li> <li>- Löschwasserbrunnen DIN 14220</li> <li>- unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230</li> </ul> <p>Die Verwendbarkeit der in dieser Planung angeführten Teiche als Löschwasserteiche hinsichtlich</p>		

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Lage, Ausführung, Erreichbarkeit, Wassermenge sowie Verfügbarkeit und Qualität des Löschwassers ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p><b><u>Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr</u></b>  <i>Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1.1/1 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten."</i></p>		
5.	<p><b>ZV Wasserversorgung Ob. Kollbachtal, Aham</b>, Hr. Obermeier, 24.05.2024</p>	<p>[...] mit Ihrem Schreiben vom 26.04.2024 beteiligen Sie uns an Ihren oben bezeichneten Bauleitplanverfahren.</p> <p>Unsere Überprüfung hat ergeben, dass wir <u>folgende Anmerkungen</u> haben:</p> <p>Der Wasserversorgung Oberes Kollbachtal muss jeweils eine Wasserbedarfsberechnung mit folgenden Angaben vorgelegt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserbedarf (minimale und maximale Durchflussmenge - Qmin, Qmax)</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit Hr. Obermeier (ZV Wasserversorgung) besteht derzeit kein Handlungsbedarf, 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. Auf eine Wasserbedarfsberechnung oder eine Erweiterung der Wasserversorgung besteht demnach keine Notwendigkeit.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Änderung der Bebauungsplanunterlagen erfolgt gemäß Sachbericht und Abwägung.</p>

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>- Benötigter Versorgungsdruck am Übergabepunkt</p> <p>Die Zuleitung vom Übergabeschacht zur Saisonarbeiterunterkunft muss vom Bauherrn an die neu benötigte Wasserbedarfsmenge und Druckverhältnisse angepasst werden.</p> <p>Ansonsten haben wir zu Ihrer Planung keine Einwände bzw. Bedenken. [...]</p>	Dieser Hinweis wird in der Begründung ergänzt.	
6.	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a.d.Isar-Pfarrkirchen, Landau a.d.Isar</b> , Hr. Ohlenforst, 23.05.2024	Keine Einwände	Kenntnisnahme	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht erforderlich.
7.	<b>Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn, Eggenfelden</b> , Fr. Schreiber, 16.05.2024	Von Seiten des Abfallwirtschaftsverbandes Isar-Inn bestehen keine Einwendungen.	Kenntnisnahme	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

**2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
8.	<b>Bayerischer Bauernverband, Eggenfelden,</b> Hr. Persin, 24.05.2024	[...] Es bestehen keine Bedenken gegen oben genannte Planungen.	Kenntnisnahme	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

Anlagen:

---

Die Abwägungsbeschlüsse zur Auslegung fasste der Gemeinderat von Malgersdorf mit Datum vom 28.05.2024.

Dabei wurden folgende Änderungen/Ergänzungen beschlossen:

- Erhöhung der GRZ im SO 2 und SO 3
- Überarbeitung der Festsetzung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung und Änderung in der Begründung, Anlage Entwässerungsplanung
- Überarbeitung der Begründung hinsichtlich der Löschwasserversorgung
- Überarbeitung der Begründung hinsichtlich des Stellplatzbedarfs
- Überarbeitung der Begründung hinsichtlich der Trinkwasserversorgung

Zusätzlich wurden folgende Änderungen durchgeführt:

---