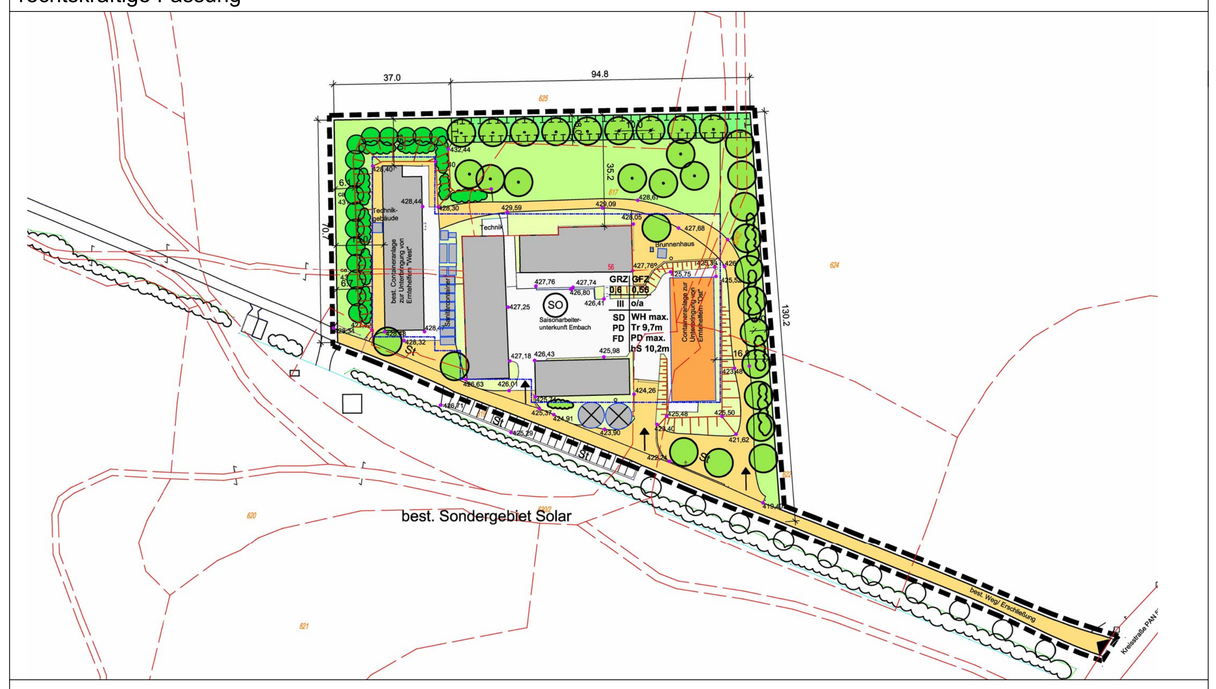
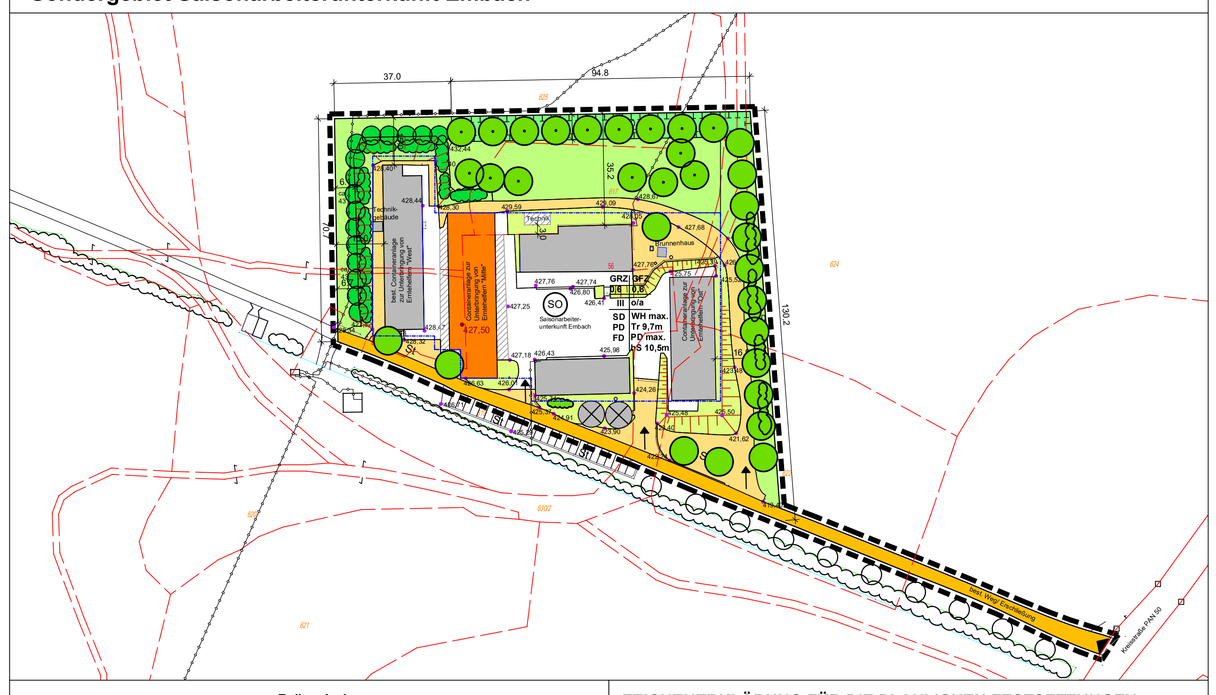
vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
**"Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" -**
rechtskräftige Fassung




## I. Planzeichnung M 1:1.000

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




### Präambel

Die Gemeinde Malgersdorf im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" gemäß § 13 BauGB als Satzung.

**§1**
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" gemäß § 13 BauGB ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 29.10.2019 maßgebend.
Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§2**
**Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" gemäß § 13 BauGB besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 29.10.2019 und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 29.10.2019

Gemeinde Malgersdorf , den __.__.____

Franz Josef Weber, 1. Bürgermeister

### HINWEIS:

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" werden vollständig durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung (1. Änderung) ersetzt.
Die Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen wurden zur Verdeutlichung rot markiert. Alle anderen textlichen Festsetzungen wurden unverändert übernommen.
Die Änderungen im Plan ergeben sich aus der Gegenüberstellung der Pläne.
Zur Klarstellung wurden im Rahmen dieser 1. Änderung auch die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt. So wurde die Pflanzliste, die im bisher rechtskräftigen Stand schon gültig war, jedoch als separates Dokument bestand, in den Plan aufgenommen.

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sondergebiet

1.1.1 SO Saisonarbeiterunterkunft Embach — Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO
Zweckbestimmung: Saisonarbeiterunterkunft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen zulässig:

a) Die Errichtung und Nutzung von Wohnunterkünften ausschließlich für Saisonarbeiter und Beschäftigte der folgenden Betriebe:
- Fa. Stangl GmbH & Co. Gemüse KG, Gmeinbauer 56, 94436 Simbach
- Landwirtschaftsbetrieb Stefan Stangl, Gmeinbauer 56, 94436 Simbach
- sowie mit den beiden 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 landwirtschaftlicher 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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Schema der Nutzungsschablone
für den gesamten Geltungsbereich als Höchstmaß

GRZ/GFZ 0,6 | 0,8 — BauGr. o/a — SD WH max. PD Tr 9,7m FD PD max. hS 10,5m

| | |
|---|---|
| Grundflächenzahl GRZ = 0,6 | Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8 |
| max. Anzahl d. Geschosse: III | Bauweise offen, tw. abweichend (bei Bestand und Containeranlage "Mitte") |
| Dachform Satteldach (SD) Pultdach (PD) Flachdach (FD) | Wandhöhe ab Geländeoberkante (lt. Bestandsvermessung v. April 2015) im gesamten Gebiet mit Ausnahme der Containeranlage "Mitte"; hier gilt Wandhöhe ab festgesetzter Bezugshöhe bei Containeranlage "Mitte": WH in m max. 9,70 m an der Traufe (Tr) und bei Pultdach an hoher Seite (hS) max. 10,50 m |

3. BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 o/a offen Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
und nur bei Bestand bw. abweichende Bauweise sowie bei Containeranlage "Mitte" (§ 22 Abs. 4 BauNVO, Länge ü. 50 m). Für die Containeranlage "Mitte" darf das Baufenster unter Einhaltung der Abstandsflächen ausgenutzt werden.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 innere Erschließung / Wegeflächen

4.1.1 Pflasterfläche (Bestand)

4.1.2 Kiesfläche (Bestand)

4.1.3 Pflasterfläche / befestigte Fläche (Planung)

5. GRÜNORDNUNG / GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

5.1 private Grünflächen

5.1.1 festgelegte Grünfläche zur rahmenden Eingrünung

5.1.2 Grünfläche zum Aufenthalt für Saisonarbeiter

5.1.3 Sonstige Grünflächen im Inneren / zur Gliederung

5.2 Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vgl. auch textl. Festsetzungen

5.2.1 Freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen

5.2.2 einheimischer Laubbaum

5.2.3 Obstbaum

5.3 Gehölzbestand

5.3.1 Freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5.3.2 Gehölzbestand (außerhalb nachrichtlich) Einzelgehölz / Hecke

5.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) / Ausgleichsmaßnahmen (vgl. dazu auch Beschreibung in der "Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung u. text. Festsetzungen unter 6.)

5.4.1 Extensivwiese mit Pflegemahd

5.4.2 Obstbaumhochstämme (möglichst ältere robuste Sorten)

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Böschungen (Bestand)

423,90 Höhen (Bestand laut Vermessung April 2015)
Über diese Höhen ist auch der Bezug gegeben für die Festsetzungen zur Wandhöhe (unter 2. Planl. Festsetzungen bzw. 1.1 textl. Festsetzungen) und zur Geländegestaltung (unter 3.2 textl. Festsetzungen)

427,50 festgesetzte Bezugshöhe

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

6302 Flurstücksnummer

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

Einfahrt

Geplante Containeranlage "Mitte"

Geplante Stellplätze außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches nachrichtlich. Ggfs. wird eine Befreiung von den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes "SO Solarpark Embach" erforderlich.

Unterirdische Leitung
laut analogem Planauszug / Spartenauskunft Bayernwerk AG
Kabel mit Schutzzone je 0,5 m beidseits der Leitung
(weitere Hinweise siehe Begründung)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)**

Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der örtsüblichen Bauweise und wegen der Einpassung in das Landschaftsbild wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

1.1 Dachform: Pultdach (PD), Satteldach (SD), Flachdach (FD)

Dachneigung: bei Pultdach max. 5 °

Dachdeckung: nicht festgelegt
Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden.

Wandhöhe im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Containeranlage "Mitte" ab Geländeoberfläche/ Bodenplatte = Bestandshöhe laut Vermessung April 2015, Punkt 6 („talseitig" gemessen an Traufe ): gemäß Planeintrag z. B. max. 9,70m, an hoher Wandseite bei Pultdach max. 10,50m

Wandhöhe der Containeranlage "Mitte" ab festgesetzter Bezugshöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe
Punkt 6 "Sonstige Planzeichen" bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, bzw. Oberkante Flachdach Attika:
WH an der Traufe max. 9,70 ,
WH bei Pultdach an der hohen Seite max. 10,50 m

1.2 Abstandsflächen:
Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz.
Abweichend von der BayBo gilt für den gesamten Geltungsbereich, dass die Hauptgebäude untereinander Abstandsflächen von mind. 0,4H aufweisen müssen.
Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von den jeweils festgesetzten Höhen (Bestandsvermessung April 2015 bzw. festgesetzte Bezugshöhe für Containeranlage "Mitte") bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Flachdach Attika.

1.3 Garagen, Nebengebäude und überdachte Pkw-Stellplätze

Garagen, Nebengebäude und überdachte Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerdem sind die gesetzlichen Abstandsflächen (gem. Art. 6 BayBO) einzuhalten.

**2. Max. Belegung des Sondergebiets mit Saisonarbeitern/ Bewohnern und Rückbau bei Nutzungsaufgabe**

2.1 Max. Belegung des Sondergebiets:
Die max. Anzahl der Bewohner/ Saisonarbeiter im Sondergebiet wird auf 445 beschränkt. Dauerhaft können dort max. 20 Beschäftigte wohnen. Das dauerhafte Wohnen muss in den Bestandsgebäuden erfolgen. Die Wohn-Container West, Ost und Mitte dürfen ausschließlich für die saisonale Unterbringung genutzt werden.

2.2 Rückbau nach Nutzungsaufgabe
Gemäß Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird als textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, dass die saisonale Wohnnutzung nur bis zum Eintritt der Nutzungsaufgabe zulässig ist. Die Nutzungsaufgabe gilt auch dann als eingetreten, wenn alle in Punkt 1.1.1 a) der Planlichen Festsetzungen genannten Betriebe aufgegeben werden. Als Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB) wird festgesetzt, dass die Container-Wohnanlagen West, Ost und Mitte des Anwesens nach Nutzungsaufgabe zurückzubauen sind.

**3. Geländegestaltungen und Einfriedungen**

3.1 Einfriedungen sind nur in Teilbereichen zugelassen zur Einhausung von Technikanlagen o.ä. oder einzelnen Freiflächen-/Gartenbereichen.
Eine Umfriedung des gesamten Geländes ist nicht zulässig.

Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter-, Maschendrahtzaun) oder Holzzäune mit einer **max. Höhe von 1,5 m**;
Sie sind ohne massive Sockelausbildung (über Geländeoberkante) auszubilden und möglichst durch Bepflanzung zu ergänzen.

3.2 Geländegestaltungen
Da das Baugebiet an einem leicht geneigten Hang liegt und die Gebäude große Längen aufweisen bzw. mit den erforderlichen Wandhöhen in der freien Landschaft wirken, ist eine Einbettung in den Hang möglichst anzustreben. Aufgrund der bereits getätigten Abgrabungen/ Aufträge werden die Höhen - Eintrag im Plan entsprechend der im April 2015 durchgeführten Bestandsvermessung vgl. "sonstige Planzeichen"- als Bezug für die max. zul. Wandhöhe festgesetzt, da der Bezug auf das Urgelände im Inneren aufgrund der bereits vollzogenen Gelände-gestaltungen nicht mehr eindeutig nachvollziehbar ist.
Gelände-Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind zum Bestandsgelände im Inneren bis max. 1,0 m ohne Flächenbegrenzung zulässig, wobei die Böschungen ggfs. zu sichern und auf jeden Fall zu begrünen sind.

**4. Abwasserbeseitigung**

4.1 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)
Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen (Kreisstraße mit Graben) ist nicht zulässig.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigten.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht möglichst auf Asphaltierung

Es werden dazu folgende Maßnahmen empfohlen:
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden, Gräben und Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung) Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere aus Dachflächen und Hofbefestigungen) ist soweit möglich flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in einer Entwurfsplanung spätestens mit der Bauvorlage aufzuzeigen und ggfs. wasserrechtlich zu behandeln. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 [in der jeweils geltenden Fassung] und die DWA - Arbeitsblätter A117 und A 138 zu beachten.
Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl, Schmieröle usw.) ist die Anlagen-Verordnung -VAwS- einschlägig.

4.2 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)
Die bestehende private Teichkläranlage für das Anwesen Embach genügt nicht mehr den veränderten Anforderungen.

Das gesamte auf dem Anwesen Embach anfallende Schmutzwasser ist künftig zur Kanalisation/ Kläranlage Simbach des Marktes Simbach anzuschließen.
Der Anschluss muss vor Aufnahme der Wohnnutzung in der geplanten Container-Wohnanlage "Mitte" betriebsbereit hergestellt sein.
Die bisher bestehende private Teichkläranlage (Flurnr. 629, Gemarkung Malgersdorf) mit Einleitung in den Embach darf nach Inbetriebnahme des Schmutzwasseranschlusses nach Simbach nicht mehr als Kläranlage für Schmutzwasser genutzt werden.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

**5. Bodenbearbeitung/ Schutz des Oberbodens**
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18300 usw. schichtenweiser Abtrag; Zwischenbegrünung).

**6. Ausgleichsflächen**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen

Auf der unter Punkt 5.4 der Planlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans festgelegten Ausgleichsfläche in einer Größe von 759 qm (Teilflächen der Flurnummern 617, 624, 624/2, 625, Gemarkung Malgersdorf) ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Extensivwiese mit Obstbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Die Fläche muss bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplans umgesetzt sein.
Sie ist über die Gemeinde an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, zu melden.
Die Ausgleichsfläche ist rechtlich zu sichern z.B. durch Grunddienstbarkeit/ Grundbucheintrag mit Reallast. Je ein Abdruck der Meldung und des Grundbucheintrags ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.

Die Streuobstwiese ist durch Ansaat mit geeignetem Saatgut regionaler Herkunft (Typ Frischwiese oder Obstwiese; Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügelland- und Plattenregion) und durch Pflanzung von 9 Obstbäumen herzustellen.
Sie ist entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzung zu pflegen durch 2-malige jährliche Mahd (nach dem 20. Juni) mit Mähgutabfuhr.
Eine Düngung oder eine Spritzmitteleinsatz sowie ein Schlegeln der Fläche sind nicht erlaubt.

**7. Gehölze**
Gehölzarten
Grundsätzlich sollen einheimische standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) bzw. Obstbäume (siehe 1-3) gepflanzt werden.
Im Inneren sind auch dörfliche Ziergehölze (vgl. unter 4) zugelassen.
Siehe dazu folgende Pflanzliste.

Mindestpflanzgrößen
Bäume/ Obstbäume: Hochstämme H 3 x v., m. B. StU 12-14

Bei Hecken: Baumarten Heister 2 x v., 150-200 cm
Straucharten Sträucher 2 x v., 60-100 cm

**1 Einzelbäume/ Großbäume Pflanzgröße min. H 12-14 cm**
**Heimische Arten**

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

**2 Kleinkronige Bäume Pflanzgröße min. H 12-14 cm**
Obstbäume Hochstämme in ortsüblichen, robusten Sorten, (im Inneren auch Halbstämme möglich)

und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

**3 Heimische Sträucher Pflanzgröße mind. verpf. Str. 60-100 cm**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose und andere Wildrosen |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

**4 dörfliche Ziersträucher (im Inneren, bei Grünflächen für Saisonarbeitskräfte möglich)**
geeignete Arten z. B.:

| | |
|---|---|
| Amelanchier canadensis | Felsenbirne |
| Deutzia magnifica u. weit. Sorten | Maiblumenstrauch |
| Philadelphus in Sorten | Pfeifenstrauch |
| Syringa vulgaris u. Veredelungen | Flieder |
| Ribes alpinum in Sorten | Zierjohannisbeere |
| Strauchrosen in Sorten | Strauchrosen |
| Viburnum in Sorten | Schneeball |
| Spiraea in Sorten | Spierstrauch |
| Buxus sempervirens | Buchs |
| Weigelia in Sorten | Weigelie |

Ansonsten auch
bodendeckende Bepflanzungen mit Zwergsträuchern und winterharten Stauden und diverse Kletterpflanzen wie Efeu, Wilder Wein, Selbstklimmender Wein, Clematis in Sorten, Geißblatt in Sorten usw.

**8. Festlegungen für die Einzelbereiche**

8.1 Randbegrünung
Entlang der Ränder des Sondergebiets sind zur besseren Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild Grünflächen anzulegen und mit Hecken und Bäumen/ Baumreihen als Randeingrünung zu bepflanzen und zu pflegen.
Hierzu wird im Osten eine Baumreihe aus heimischen großkronigen Bäumen mit einem Abstand von max. 10 m in der Reihe und einer mind. 2- reihigen, abschnittsweise unterbrochenen Hecke auf mind. 70 m Länge in einem ca. 6 m breiten Grünstreifen mit Ansaat festgesetzt.
Die bereits gepflanzte Hecke aus Bäumen und Sträuchern an der Westseite ist als freiwachsende, gemischte Hecke zu entwickeln. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

8.2 Stellplätze sind als Schotterrasen/ geschotterte Fläche oder mit Rasengittersteinen/ Pflaster mit Rasenfuge/ durchlässiges Ökopflaster o.ä. anzulegen, eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen für die Anlage neuer Stellplätze.

8.3 Grünfläche zum Aufenthalt für Saisonarbeiter
Im nördlichen Teil des Grundstücks ist eine Grünfläche eingeplant, die von den Beschäftigten zur Freizeitgestaltung genutzt werden soll und kann. Hier sind neben der Begrünung, Rasenflächen auch Einrichtungen wie z.B. Tischtennisplatten, Sitzgruppen, Grillplatz, o.ä. und überdachte Sitzplätze (wie z.B. Pergola, ,,Gartenhaus" Gesamtgröße bis 50 m2) und zugehörige befestigte Flächen/ Pflasterflächen erlaubt.

8.4 Freiflächengestaltung
Zum jeweiligen Bauantrag ist die Freiflächengestaltung mit darzustellen, der die Einbindung der Baukörper in die Landschaft sowie die Gestaltung der Freiflächen und der Eingrünung entsprechend der obigen Vorgaben regelt.
Die entsprechenden Flächen sind fachgerecht anzulegen , zu unterhalten und zu pflegen. Die Pflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bzw. der Genehmigung der Bauvorhaben umgesetzt sein.

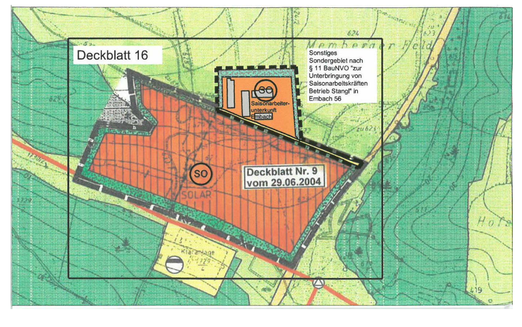
**9. Hinweise**

9.1 Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung / Solaranlage
Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft - wie z. B. durch Staub bei der Bodenbearbeitung, bei der Getreideernte oder bei der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln - sind ortsüblich und zu dulden. Analoges gilt für den Betrieb der Solaranlage (Geräusch von Transformatoren usw.).

9 .2 Bodendenkmalpflege
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

9.3 Leitungen und Schutzzonen
Die Bayernwerk AG Netzcenter Eggenfelden weist auf vorhandene Kabel im Geltungsbereich inkl. der Ausgleichsfläche hin. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Ausgrabungen 0,5 m rechts und links der Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassen Achse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW- Richtlinie GW 125 sind zu beachten. Für die Unterbringung von neuen Niederspannun gskabeln und Verteilerschränke in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN - Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

parallel laufende Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 16




M 1:1.000

# 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes **"Sondergebiet Saisonarbeiter-unterkunft Embach"** gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Malgersdorf
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 2019

Koordinatensystem: Gauss-Krüger

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

## Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Malgersdorf hat in der Sitzung vom 02.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 03.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Malgersdorf hat mit Beschluss vom 29.10.2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i. d. F. vom 29.10.2019 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Malgersdorf hat mit Beschluss vom __.__.____ die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Malgersdorf , den __.__.____

Franz Josef Weber, 1. Bürgermeister

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist damit rechtswirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Malgersdorf , den __.__.____

Franz Josef Weber, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 29.10.2019

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH
Am Sportplatz 7 — Kapuziner Strasse 15
94547 Iggensbach — 84503 Altötting
Tel: +49 9903 20 141-0 — Tel.: +49 8671 95 76 57 — info@jocham-kellhuber.de
Fax:+49 9903 20 141-29 — Fax:+49 8671 95 76 27 — www.jocham-kellhuber.de