

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 Z U R

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "GEWERBEGEBIET PLAMBERG"

**Gemarkung Malgersdorf
Gemeinde Malgersdorf**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn
Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES.....	6
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
2.3	Derzeitige Nutzung	7
2.4	Topographie	10
2.5	Kultur- und Sachgüter	10
2.6	Bestehende Leitungen	10
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	11
3.2	Flächennutzungsplan	15
4.	PLANUNGSANLASS	17
4.1	Aufstellungsbeschluss.....	17
4.2	Ziel und Zweck der Planung.....	17
5.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	18
5.1	Städtebauliches Ziel	18
5.2	Art der baulichen Nutzung	19
5.3	Maß der baulichen Nutzung	20
5.4	Verkehrsflächen	21
5.5	Gestalterische Festsetzungen.....	21
5.6	Sonstige Festsetzungen	22
5.7	Grünordnung	22
6.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	23
6.1	Straßen- und Wegeverbindungen	23
6.2	Bundesstraße B 20.....	23
6.3	Wasserversorgung	24
6.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	25
6.5	Abwasserentsorgung	25
6.5.1	Schmutzwasser.....	25
6.5.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser).....	25
6.6	Stromversorgung.....	26
6.7	Telekommunikation.....	26
6.8	Abfallentsorgung	26
6.9	Altlasten	27
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	27
7.1	Lärm	27
7.2	Staub / Geruch.....	29
7.3	Lichtemissionen.....	30
7.4	Elektromagnetische Felder	30
8.	ARTENSCHUTZ.....	30
8.1	Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen	30
8.2	Schutz der heimischen Tier- und Insektenwelt.....	30
9.	KLIMASCHUTZ	31
10.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	31
11.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN.....	32
12.	UMWELTBERICHT	33
12.1	Einleitung	33
12.1.1	Grundlagen	33
12.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	33

12.1.1.2	Fachliche Grundlagen	33
12.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	34
12.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	36
12.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	37
12.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	38
12.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	39
12.1.3.4	Schutzgebiete.....	41
12.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	44
12.1.3.6	Wassersensibler Bereich	45
12.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	46
12.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	48
12.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	49
12.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	50
12.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	50
12.2.1.2	Schutzgut Boden	59
12.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	59
12.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	59
12.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	59
12.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	60
12.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	60
12.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	60
12.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	61
12.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..	61
12.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	61
12.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	61
12.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	62
12.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	62
12.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	63
12.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	65
12.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	65
12.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	65
12.3.2	Schutzgut Boden.....	66
12.3.3	Schutzgut Wasser	67
12.3.4	Schutzgut Klima / Luft	67
12.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	67
12.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	68
12.3.7	Schutzgut Fläche	69
12.3.8	Kultur- und Sachgüter	69
12.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	69
12.4	Eingriffsberechnung	69
12.5	Ausgleichsbedarf	73
12.6	Nachweis der Ausgleichsflächen	73

12.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall für die Erweiterungsfläche	76
12.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	81
12.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	82
12.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	82
12.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	82
12.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	82
12.13	Zusammenfassung	83
	Literaturverzeichnis	85
	Abbildungsverzeichnis	85

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rote Fläche); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Plamberg"

1. ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ befindet sich im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“ am Südrand des Hauptortes Malgersdorf in der Gemarkung Malgersdorf. Der nördliche Bereich überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“. Im Süden soll dieser Bebauungsplan erweitert werden.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Plamberg“ werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ durch die neuen planlichen und textlichen Festsetzungen vollständig ersetzt.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“ am Südrand des Hauptortes Malgersdorf in der Gemarkung Malgersdorf. Die Planungsfläche ist im Osten durch die Bundesstraße B 20 und im Westen durch die Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) begrenzt. Im Norden schließt das Gewerbegebiet „Plamberg“ an. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

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.

2.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 12.379 m². Davon entfallen ca. 5.170 m² auf die Änderung sowie 7.209 m² auf die Erweiterung.

Folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke der Gemarkung Malgersdorf werden dabei überplant:

340/1, 340/3, 341, 341/1, 337/2 (TF), 342/3 (TF), 346/10 und 353/5.

¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)

2.3 Derzeitige Nutzung

Der Großteil der Planungsfläche im Süden wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Das Grundstück Fl.Nr. 340/1 wird temporär als Lagerfläche genutzt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 340/3 befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Ein wasserdurchlässig befestigter Wirtschaftsweg führt von Norden nach Süden durch die Planungsfläche und führt vom Gewerbering bis zu einer Unterführung unter der Bundesstraße B 20. Zwischen Wirtschaftsweg und Bundesstraße B 20 befindet sich eine ca. 1.860 m² Gehölzfläche mit überwiegend einheimischen Arten in junger Ausprägung, die bzgl. artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte als unproblematisch einzustufen ist. Sowohl die Lagerfläche wie auch ein Großteil der Gehölzfläche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbeflächen festgesetzt.



*Abb. 2: Ansicht von Süden –Wirtschaftsweg und Gehölz,
Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2023)*



*Abb. 3: Ansicht von Nordosten –Einmündung Wirtschaftsweg in Gewerbegebiet,
Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2023)*



*Abb. 4: Ansicht von Norden –Regenwasser-Rückhaltebecken und Gehölz,
Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2023)*



*Abb. 5: Ansicht von Süden –Acker, Wirtschaftsweg und Gehölz,
Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022)*

Umgebende Bebauung

In der näheren Umgebung des Gewerbegebietes „Plamberg“ befinden sich 1- bis 2-geschossige Gewerbebauten mit Satteldach.



*Abb. 6: Ansicht von Osten –Gewerbebetriebe am Gewerbering,
Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022)*

2.4 Topographie

Das Planungsgebiet fällt von ca. 418 m ü. NHN im Süden nach ca. 407 m ü. NHN im Nordosten ab.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ 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.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 12.1.3.7 zu entnehmen.

2.6 Bestehende Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Spartenleitungen für Strom, Telekommunikation und Wasser und bekannt.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf der Flur-Nr. 346/10 Gemarkung Malgersdorf befindet sich ein gemeindlicher Schmutzwasserkanal. Dieser ist dinglich gesichert. Beidseits der Leitungstrasse ist jeweils ein 1,5 m breiter Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen.

² (BayernAtlas, 2023)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

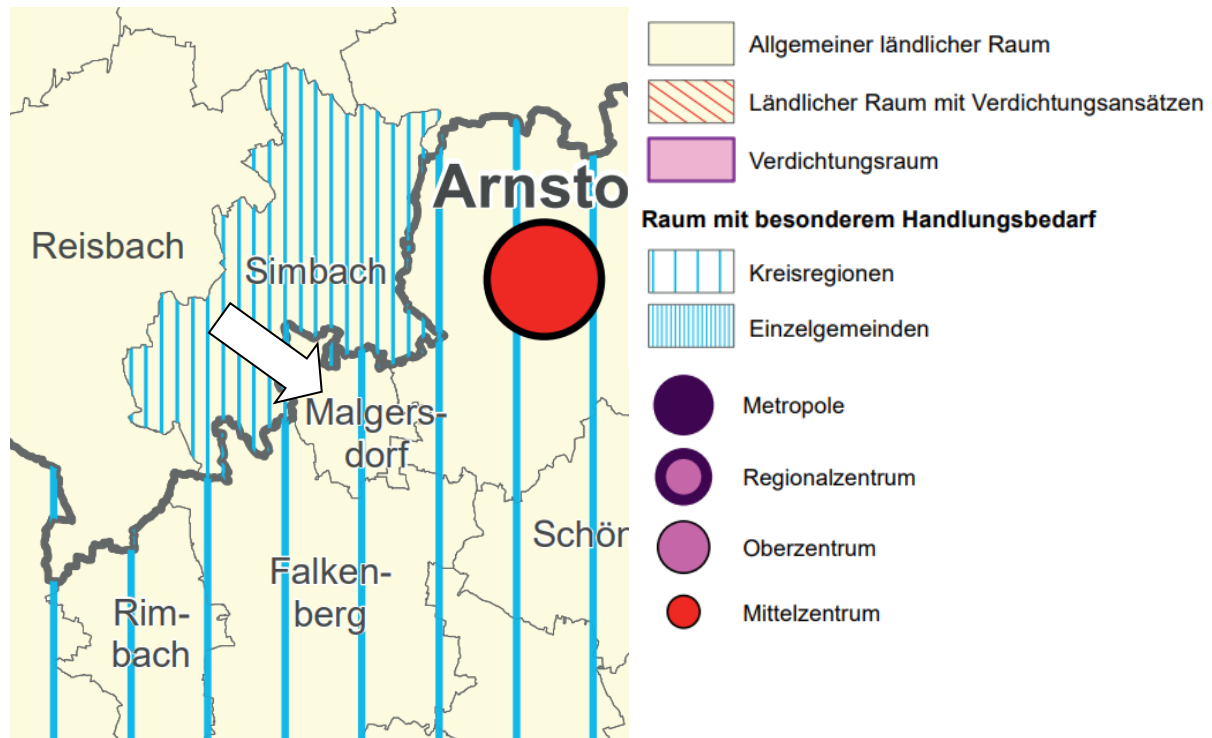


Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

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.

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet 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.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Malgersdorf für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um Gewerbeflächen im Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe bereitzustellen.

So werden im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Raums mit besonderem Handlungsbedarf getroffen. So sind in dem Raum die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und regionale Wirtschaftsstrukturen zu verbessern.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindegebiet erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um notwendige Erweiterungsflächen am südlichen Ortsrand von Malgersdorf im bestehenden Gewerbegebiet „Plamberg“ für ortsansässige Betriebe.

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.

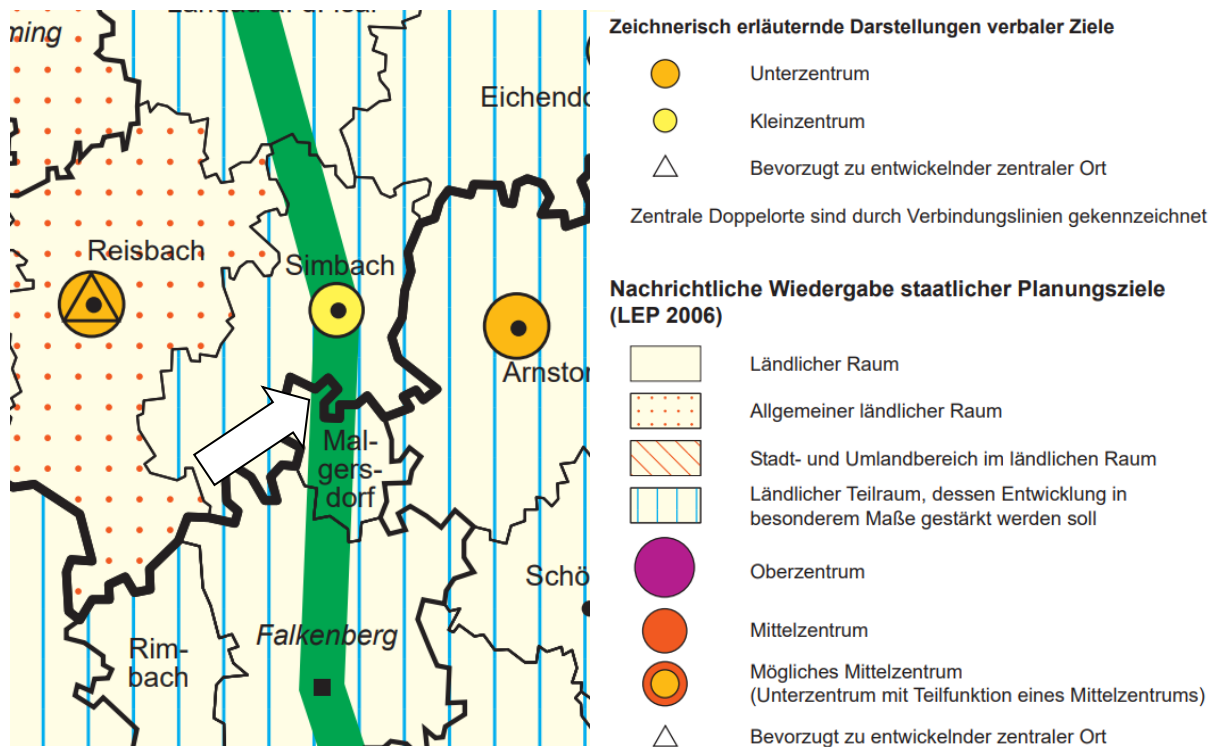


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

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

- Nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Malgersdorf für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an Gewerbegebietsflächen bereit zu stellen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindebereich Malgersdorf erfolgen.

⁴ (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)

Regionale Vorranggebiete

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

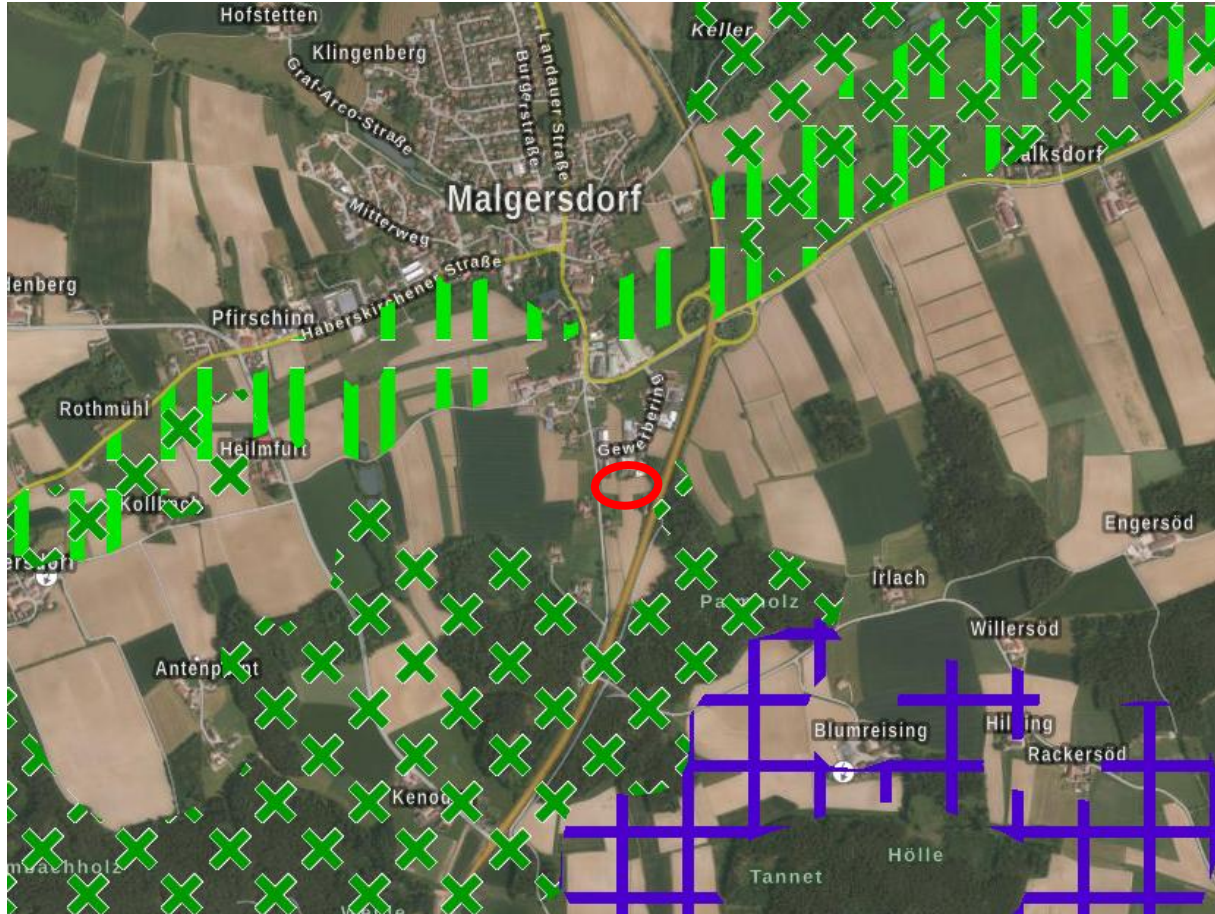


Abb. 9: Hintergrundkarte mit Darstellung des Regionalplans 13; (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Blau kariert:	Vorranggebiet für Bodenschätze
Grün gekreuzt:	landschaftliche Vorbehaltsgebiete
Grün gestreift:	Grünzug

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf in Verbindung mit dem rechtswirksamen Deckblatt Nr. 5 stellt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet und als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan – Neufassung auf aktueller Kartengrundlage (Stand: 08/1998) – ist in diesem Bereich aufgrund eines Übertragungsfehlers falsch. Für das im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 15 schon bisher dargestellte Gewerbegebiet (GE) wurde in der Vergangenheit tatsächlich nie ein Bauleitplanverfahren durchgeführt.

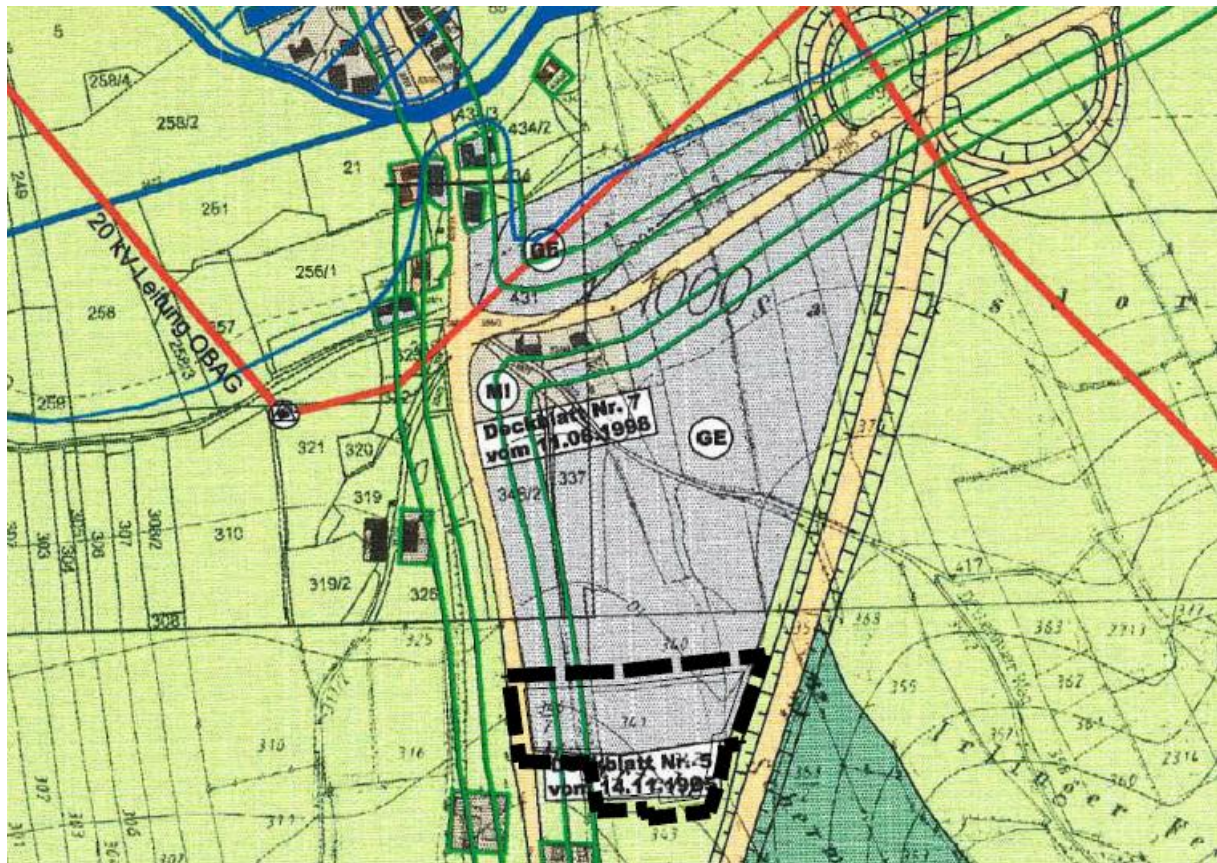


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 15 für den geplanten Erweiterungsbereich durchgeführt. Darin soll ein ca. 0,9 ha großer Bereich überplant werden. So soll in diesem Planungsbereich im Rahmen des Deckblattes Nr. 15 zukünftig die Darstellung des Gewerbegebiets (GE) erweitert werden. Zusätzlich wird im Süden die geplante Ausgleichsfläche, sowie eine bestehende Ausgleichsfläche und eine Fläche für die Regenwasserretention im Flächennutzungsplan dargestellt.



Abb. 11: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 15 (Parallelverfahren) der Gemeinde Malgersdorf; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

4. PLANUNGSANLASS

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Malgersdorf hat am 21.03.2023 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ für die Änderung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Plamberg“ beschlossen.

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

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ befindet sich im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“ am Südrand des Hauptortes Malgersdorf in der Gemarkung Malgersdorf. Der nördliche Bereich überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“. Im Süden soll dieser Bebauungsplan erweitert werden.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Plamberg“ werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ durch die neuen planlichen und textlichen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Ziel dieser 1. Änderung und Erweiterung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung und Neuordnung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) auf einer Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“. Diese Parzellen ermöglichen ortsansässigen Betrieben eine Ansiedlung. Diese Erweiterung der gewerblichen Flächen ist für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dringend erforderlich.

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

Die Erweiterungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO unter Ausschluss der Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 + 4 BauNVO und gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO dargestellt werden.

Die Erschließung der Parzellen 1 und 2 erfolgt über eine Stichstraße. Das Wenden der Fahrzeuge ist auf den Parzellen möglich. Der bestehende Wirtschaftsweg wird umverlegt und an die Stichstraße angeschlossen. Die Parzelle 3 wird über die Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) erschlossen. Um das Baugebiet einzugrünern, wird im Westen und im Süden eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Diese Erweiterung erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Deckblattänderung Nr. 15. Diese Anpassung erfolgt parallel zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“.

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 im Bebauungsplan gesichert.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

5.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ sieht eine Neuordnung der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen vor. Die ursprünglich festgesetzte Ortsrandeingrünung wird nach Süden verschoben.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ ermöglicht die Vergrößerung des Gewerbegebietes um zwei zusätzliche Parzellen. Da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt, stellt diese Erweiterung eine sinnvolle Fortsetzung der Bebauung dar.

Bei der Erarbeitung dieses Konzeptes wurde großer Wert auf eine sparsame Erschließung, sowie eine optimale Aufteilung der vorhandenen Fläche geachtet. Die Festsetzungen orientieren sich am bereits bestehenden Bebauungsplan.

Die maximale Kubatur der Gewerbebauten wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die traufseitige Wandhöhe und die Firsthöhe ausreichend begrenzt.

Um das Gewerbegebiet ausreichend einzugrünen, wird entlang der Westseite und der Südseite eine 6,0 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Von Osten her ist die Fläche bereits durch den Gehölzstreifen entlang der Bundesstraße B 20 abgeschildert. Zusätzlich wirkt hier die Topographie abschirmend, da die Bundesstraße höher liegt.

Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen oder davor in einer Grünfläche 1 Großbaum / Hochstamm je 6 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 12 Stellplätze = 2 x 6 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude und Ausstellungsflächen sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren bzw. Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 5,0 m zu versehen.

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 Erweiterung eines Gewerbegebietes in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes.

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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Plamberg“ werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ durch die neuen planlichen und textlichen Festsetzungen vollständig ersetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Zulässig sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 + 2 BauNVO. Die Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sich in unmittelbarer Nähe eine Tankstelle befindet. Dieser Tankstellenstandort soll nicht gefährdet werden. Auch die Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, da diese nicht dem Ziel der gewünschten Ansiedlung von ortsansässigen Gewerbetreibenden entsprechen. Zudem sollen sich die sportlich genutzten Flächen auf die Ortsteile Pfirsching (Sportplatz) und Malgersdorf (Spiel- und Freizeitplatz) konzentrieren.

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen. Auf keinen Fall ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von Anlagen für sportliche oder kirchlich, kulturell, sozial oder gesundheitliche Zwecke gewünscht. Auch die Betriebsleiterwohnungen werden ausgeschlossen, um einen Konflikt bezüglich des Schallschutzes zu vermeiden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung analog zum bestehenden Bebauungsplan auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

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

Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ)

Entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird auch die Geschossflächenzahl mit max. 1,4 festgesetzt.

maximale traufseitige Wandhöhe

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Gewerbegebiet die Wandhöhen definiert. Dabei wird die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) auf 8,5 m begrenzt. Dies entspricht der zulässigen Wandhöhe im rechtskräftigen Bebauungsplan. Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

maximal zulässige Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird auf 10,5 m begrenzt. Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First.

Baugrenzen

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

Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- Stellplätze und Lagerflächen,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen, befestigte Wege,
- Fahnenmasten,
- Werbepylone,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen entspricht, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen. Somit können Gewerbebauten in einer wirtschaftlichen Länge errichtet werden.

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 Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig. Für das Gewerbegebiet sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 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 natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße als Stichstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Ein Wirtschaftsweg führt von Norden nach Süden durch die Planungsfläche und bindet den Gewerbering bis zu einer Unterführung unter der Bundesstraße B 20 an.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Dachform und -neigung

Gestalterische Festsetzungen werden insbesondere für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden.

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Gewerbegebiet in Anlehnung an die Bestandsgebäude und den rechtskräftigen Bebauungsplan geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, First parallel zur längeren Gebäudeseite) mit Dachneigungen von 7° - 25° ermöglicht.

Für Metall-Dachdeckungen dürfen nur beschichtete Materialien verwendet werden, deren Oberflächenwasser ohne Einschränkungen versickert werden kann.

Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Werbeanlagen

Es ist max. eine Werbeanlagen pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 10 m² flächig und Werbepylone bis max. 10 m Höhe mit einer maximalen Grundfläche von 5 m² zulässig. Dachwerbeanlagen sind nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

5.6 Sonstige Festsetzungen**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen von max. 2,0 m und Abgrabungen von max. 3,0 m, ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt, zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

Stützmauern

Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern zulässig.

Einfriedung / Zaunsockel

Für Einfriedungen sind Industriezäune, feuerverzinkt oder Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 2,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig. Zaunanlagen entlang von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen) sind mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken; der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

PKW-Stellplätze und Lagerflächen

PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

5.7 Grünordnung

Durch die Festsetzung einer ca. 6,0 m breiten Ortsrandeingrünung im Westen und Süden wird die Eingrünung des Planungsareals sichergestellt.

Im Osten entlang der Bundesstraße B 20 befindet sich ein Gehölzstreifen, der die geplante Bebauung aus dieser Richtung bereits abschirmt. Zusätzlich wirkt hier die Topographie abschirmend, da die Bundesstraße höher liegt.

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen.

Kies- und Steindeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Dadurch sollen „Kieswüsten“ vermieden werden.

Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen oder davor in einer Grünfläche 1 Großbaum / Hochstamm je 6 Stellplätze zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude und Ausstellungsflächen sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 5,0 m zu versehen.

Durch die Festsetzung der Pflanzgebote und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

6. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

6.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Die Planungsfläche wird zum einen über die westlich gelegene Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) und zum anderen über den Gewerbering von Norden her erschlossen. Die Parzellen 1 und 2 werden über die ca. 66,2 m lange öffentliche Erschließungsstraße, die als Stichstraße ausgebildet ist, erschlossen. Das Wenden der Fahrzeuge ist auf den Parzellen möglich. Die Parzelle 3 wird von der Eggenfeldener Straße her erschlossen. Diese Zufahrt wird festgesetzt.

Die Sichtdreiecke an der Einmündung in den Gewerbering sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze bzw. Mitarbeiter-Stellplätze sind innerhalb der Planungsfläche nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

Wirtschaftswege

Der bestehende Wirtschaftsweg vom Gewerbering bis zur östlich gelegenen Bundesstraße B 20, der diese weiter südlich unterquert, wird wieder angeschlossen. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

Geh- und Fahrrecht

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 346/10 Gemarkung Malgersdorf ist ein 4,0 m breites Geh- und Fahrrecht eingetragen. Dieses bleibt bestehen und muss ggf. nach Osten erweitert werden um die südliche Restfläche der Flur-Nr. 337/2 erschließen bzw. bewirtschaften zu können.

6.2 Bundesstraße B 20

Ca. 16 m westlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 20.

Anbauverbots- und Baubeschränkungszone

Die Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG entlang der Bundesstraße B 20 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig.

Die Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG entlang der Bundesstraße B 20 beträgt 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes hat ausschließlich über das der B 20 nachgeordnete Straßennetz zu erfolgen. Eine neue Zufahrt und ein neuer Zugang dürfen nicht angelegt werden; dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten (§ 11 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8a Abs. 1 FStrG).

Lärmschutz

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen der B 20. Um die Lärmgrenzwerte nach der 16. BImSchV einhalten zu können, sind keine Betriebsleiterwohnungen im GE zugelassen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können nicht geltend gemacht werden.

Niederschlagswasser

Den Entwässerungssystemen der B 20 wird bisher zulässigerweise Oberflächenwasser zugeleitet (siehe Vereinbarungen zw. BRD – vertreten durch das Staatl. Bauamt – und der Gemeinde Malgersdorf vom 17.06.2015/24.06.2015 und 05.11.2014/17.06.2015). Der vereinbarte max. Drosselabfluss von 73,6 l/s aus dem RRB 2 bleibt durch die Gewerbegebietserweiterung unverändert.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz des Zweckverbands Wasserversorgung Oberes Kollbachtal (ZWOK). Der Zweckverband Wasserversorgung Oberes Kollbachtal erarbeitet derzeit ein Sanierungs- und Strukturkonzept, welches auch das Wasserrecht beinhaltet. Es wird davon ausgegangen, dass die Wasserversorgung weiterhin auch für Baugebiets-erweiterungen gewährleistet werden kann.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

6.4 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, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

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

Bereiche für bereitzustellendes Löschwasser sind so zu gestalten, dass sowohl Groß- als auch Kleintiere (z.B. Amphibien) das Wasser wieder verlassen können, oder dieses gar nicht erst erreichen können.

Dies kann z.B. durch die Anlage von Flachwasserzonen, in Bodennähe dichte bzw. kriechtiersichere Einzäunung, oder unerreichbare, unterirdische Bereitstellung erreicht werden.

6.5 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem gewährleistet.

6.5.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Die Gemeinde Malgersdorf plant derzeit die Abwasserab-
leitung von der Kläranlage Malgersdorf zur Kläranlage Arnstorf, welche
erneuert/erweitert wird. Mit einer Realisierung bis 2028 kann gerechnet werden.

Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf der Flur-Nr. 346/10 Gemarkung Malgersdorf befindet sich ein gemeindlicher Schmutzwasserkanal. Dieser ist dinglich gesichert. Beidseits der Leitungstrasse ist jeweils ein 1,5 m breiter Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

6.5.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen.

Das Niederschlagswasser aus Parzelle 1 ist dem Regenrückhaltebecken auf Flur-Nr. 340/3 Gemarkung Malgersdorf zuzuführen.

Für das Niederschlagswasser aus Parzelle 2 ist auf dieser Parzelle ein Rückhaltevolumen von mind. 69 m³ zu schaffen. Der Abfluss ist gedrosselt mit max. 5 l/s dem Regenrückhaltebecken auf Flur-Nr. 340/3, Gemarkung Malgersdorf, zuzuführen.

Das Niederschlagswasser aus Parzelle 3 ist über den westlich anliegenden Graben entlang der „Eggenfeldener Straße“ dem Regenrückhaltebecken auf Flur-Nr. 346/13, Gemarkung Malgersdorf, zuzuführen.

Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

Regenwassernutzung

Im Sinne eines vorausschauenden Umgangs mit Niederschlagswasser, wird empfohlen für die Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser in Form von Zisternen, die im Zuge der Erschließung zu errichten wären, vorzusehen. Die hierin gespeicherte Wassermenge kann in trockenen Sommern einen wertvollen Beitrag zu einer Entlastung des Verbrauchs an kostbarem Trinkwasser leisten. Darüber hinaus kann ein Rückhalteraum vorgehalten werden, der im Falle eines Starkregenereignisses als Rückhalteraum zur Verfügung steht. Der somit verringerte Oberflächenabfluss leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von Erosion, zur Entlastung von Oberflächengewässern bei Hochwasserereignissen sowie zur Stärkung der Grundwasserneubildung. Das Volumen der zu errichtenden Zisterne(n) ist auf die nötige Löschwasserbevorratung zu bemessen, um so die Trinkwasserressourcen zu schonen. Insgesamt ist die Planung durch ein Fachbüro zu erstellen und frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.

6.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

6.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

6.8 Abfallentsorgung

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.

Die zur Erschließung der Parzellen 1 und 2 geplante Stichstraße zum „Gewerbering“ verfügt bewusst über keinen Wendehammer. Ein Müllfahrzeug wird auf dieser Stichstraße somit nicht wenden können. Die Abfallgefäße sind am „Gewerbering“ zur Abholung bereitzustellen.

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

6.9 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

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.

Bodenschutz

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird nach § 4 Absatz 5 BBodSchV eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Osten vorbeiführenden Bundesstraße B 20 und der im Westen vorbeiführenden Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) vorbelastet.

Ebenso gehen von dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet „Plamberg“ Lärmemissionen aus.

Zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Plamberg" wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz, Nr. MGD-7161-01 / 7161-01_E01 vom 16.09.2024, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut erstellt (sh. Anlage 1).

Das Gewerbegebiet wird nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Plamberg"

Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten. Zusätzlich wird ein Zusatzkontingent vergeben. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Damit wird die Verträglichkeit in der schutzbedürftigen Nachbarschaft sichergestellt.

Gliederung des Baugebietes nach dem zulässigen Emissionsverhalten der Betriebe:

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 2.050 \text{ m}^2$	66	51
GE 2: $S_{EK} \sim 3.370 \text{ m}^2$	64	49
GE 3: $S_{EK} \sim 1.075 \text{ m}^2$	65	50

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$ [dB(A) je m ²]		
Richtungssektor (Beginn – Ende)	Tagzeit	Nachtzeit
	$L_{EK,ZUS}$	$L_{EK,ZUS}$
Sektor A (18° - 270°)	3	3

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM 32-Koordinaten $x = 776860,23$ (Rechtswert) und $y = 5381623,43$ (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, null Grad liegt im geographischen Norden.

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die

untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent eines Betriebs/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Folgende Hinweise zum Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren sind zu beachten:

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherrn mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

7.2 Staub / Geruch

Durch die geplante Errichtung der gewerblichen Bauten innerhalb der Planungsfläche ist auf Grund der Fläche nur von einer geringen bis mittleren Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auszugehen. Als Emissionen sind neben Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen zu erwarten, die durch die Nutzung der baulichen Anlagen und den Ziel- und Quellverkehr hervorgerufen werden.

Die Planungsfläche befindet sich in unmittelbarem Anschluss des bestehenden Gewerbegebietes, das bereits vorbelastet ist. Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern wird ausgeschlossen. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im

Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbegebietsflächen nicht zu erwarten. Die geplanten Betriebe werden nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet.

Aussagen zu betriebsbedingten Staub- oder Geruchsemissionen sind bei der vorliegenden Planung eines Gewerbegebiets für verschiedene Anlagen nicht möglich. Angaben hierzu sind bei den jeweiligen Genehmigungsverfahren vorzulegen.

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

7.3 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. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse muss zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Grünflächen und Gehölze minimiert werden.

7.4 Elektromagnetische Felder

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 530 m Entfernung im Süden von Malgersdorf.⁵ Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

8. ARTENSCHUTZ

8.1 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

8.2 Schutz der heimischen Tier- und Insektenwelt

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. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse muss zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Grünflächen und Gehölze minimiert werden.

⁵ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

9. 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 bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Überstellung der PKW-Parkplätze mit Großbäumen
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Retention des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

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

10. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzte Grundflächenzahl

GRZ = 0,7

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

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

11. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU- FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches
der Änderung und Erweiterung:

ca. 12.379 m²

Abzüglich:

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

ca. 514 m²

Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

ca. 236 m²

Öffentlicher Wirtschaftsweg

ca. 470 m²

Fläche für Regenwasserrückhaltung

ca. 452 m²

Interne Ausgleichsfläche

ca. 1.254 m²

Nettobaufläche GE

der Änderung und Erweiterung:

ca. 9.453 m²

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Grundlagen

12.1.1.1 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.

12.1.1.2 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ 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 Plan Bestand + Eingriff M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

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

12.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ befindet sich im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“ am Südrand des Hauptortes Malgersdorf in der Gemarkung Malgersdorf. Der nördliche Bereich überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“. Im Süden soll dieser Bebauungsplan erweitert werden.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Plamberg“ werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ durch die neuen planlichen und textlichen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Ziel dieser 1. Änderung und Erweiterung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung und Neuordnung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) auf einer Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“. Diese Parzellen ermöglichen ortsansässigen Betrieben eine Ansiedlung. Diese Erweiterung der gewerblichen Flächen ist für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dringend erforderlich.

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

Die Planungsfläche befindet sich im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“ am Südrand des Hauptortes Malgersdorf in der Gemarkung Malgersdorf. Die Planungsfläche ist im Osten durch die Bundesstraße B 20 und im Westen durch die Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) begrenzt. Im Norden schließt das Gewerbegebiet „Plamberg“ an. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die städtebauliche Konzeption für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ sieht eine Neuordnung der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen vor. Die darin festgesetzte Ortsrandeingrünung wird nach Süden verschoben.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ ermöglicht die Vergrößerung des Gewerbegebietes um 2 weitere Parzellen. Da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt, stellt diese Erweiterung eine sinnvolle Fortsetzung der Bebauung dar.

Bei der Erarbeitung dieses Konzeptes wurde großer Wert auf eine sparsame Erschließung, sowie eine optimale Aufteilung der vorhandenen Fläche geachtet. Die Festsetzungen orientieren sich am bereits bestehenden Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 12.379 m². Davon entfallen ca. 5.170 m² auf die Änderung sowie 7.209 m² auf die Erweiterung.

Folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke der Gemarkung Malgersdorf werden dabei überplant:
340/1, 340/3, 341, 341/1, 337/2 (TF), 342/3 (TF), 346/10 und 353/5.

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

Parallel zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Malgersdorf durch das Deckblatt Nr. 15 geändert.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des bestehenden und geplanten Gewerbegebietes
- Eingrünung des Gebietes im Westen und Süden
- sinnvolle und flächensparende Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen

Die nachfolgende Bestandsaufnahme betrifft nur den Bereich der Erweiterung, da der Änderungsbereich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen ist.

12.1.3 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	Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbegebiet). Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen 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 sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und werden verschiedenen bestehenden Regenrückhaltebecken im Umfeld zugeführt.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbegebietsflächen nicht zu erwarten. Die geplanten Betriebe werden nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Osten vorbeiführenden Bundesstraße B 20 und der im Westen vorbeiführenden Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) vorbelastet. Ebenso gehen von dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet „Plamberg“ Lärmemissionen aus. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes muss mit einer gewissen Lärmzunahme gerechnet werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt und eine Lärmkontingentierung zum Schutz der Nachbarschaft durchgeführt.
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.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalsystem. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und werden verschiedenen bestehenden Regenrückhaltebecken im Umfeld zugeführt.
7	Erhaltung schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche oder der näheren Umgebung befinden sich keine kartierten Biotope.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbegebiet „Plamberg“) im Norden. Entlang der Bundesstraße B 20 (außerhalb Geltungsbereich) verläuft ein Gehölzstreifen, der die Planungsfläche von Osten her bereits abschirmt. Zusätzlich wirkt hier die Topographie abschirmend, da die Bundesstraße höher liegt. Im Süden und Westen soll eine Ortsrandeingrünung den Eingriff in das Landschaftsbild abmildern.

12.1.3.1 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 sieht folgende Ziele vor:

- Nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Malgersdorf für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an Gewerbegebietsflächen bereit zu stellen.

⁸ (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)

12.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf in Verbindung mit dem rechtswirksamen Deckblatt Nr. 5 stellt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet und als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan – Neufassung auf aktueller Kartengrundlage (Stand: 08/1998) – ist in diesem Bereich aufgrund eines Übertragungsfehlers falsch. Für das im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 15 schon bisher dargestellte Gewerbegebiet (GE) wurde in der Vergangenheit tatsächlich nie ein Bauleitplanverfahren durchgeführt.

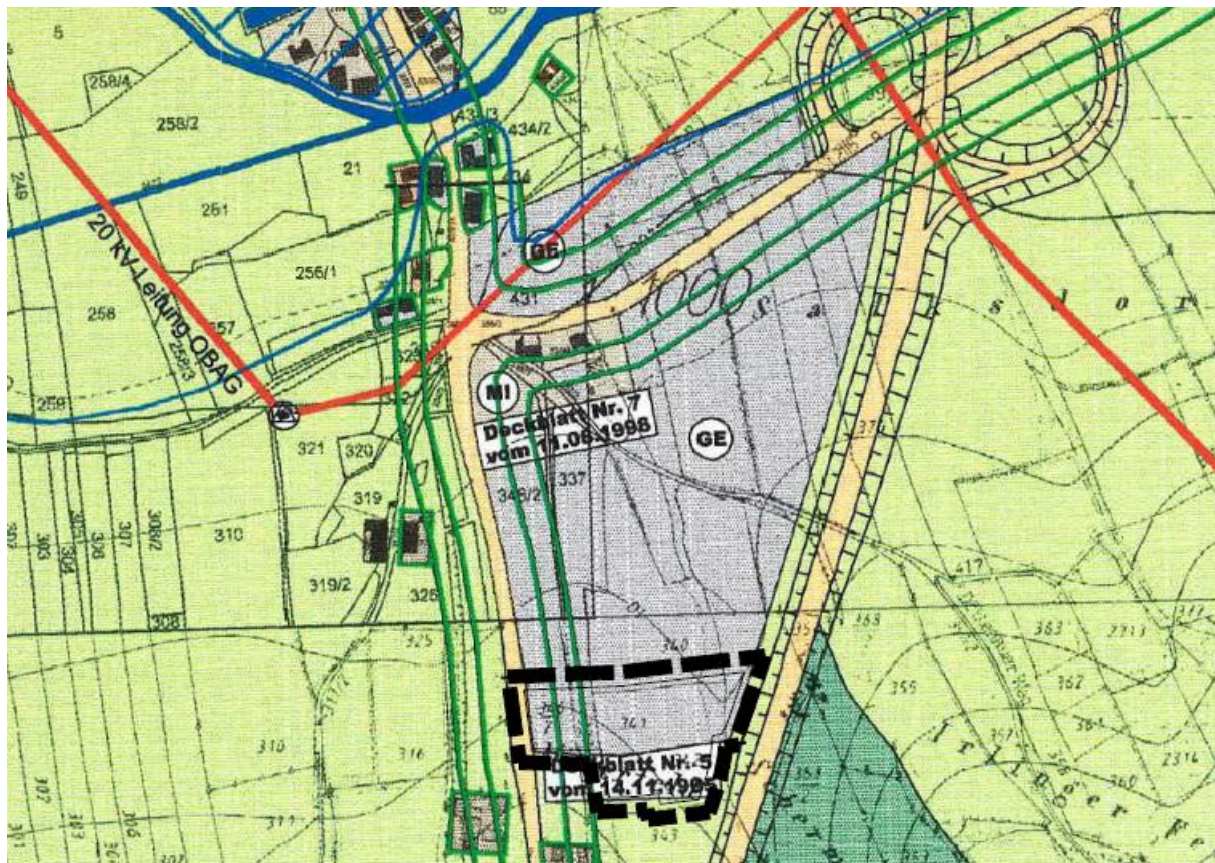


Abb. 13: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 15 für den geplanten Erweiterungsbereich durchgeführt. Darin soll ein ca. 0,9 ha großer Bereich überplant werden. So soll in diesem Planungsbereich im Rahmen des Deckblattes Nr. 15 zukünftig die Darstellung des Gewerbegebiets (GE) erweitert werden. Zusätzlich wird im Süden die geplante Ausgleichsfläche, sowie eine bestehende Ausgleichsfläche und eine Fläche für die Regenwasserretention im Flächennutzungsplan dargestellt.



Abb. 14: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 15 (Parallelverfahren) der Gemeinde Malgersdorf; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

12.1.3.4 Schutzgebiete

12.1.3.4.1 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, ausgeschlossen werden.



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten oder nationalen Schutzgebieten (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

12.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet.¹¹ Auch in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

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

¹⁰ (FINWeb, 2023)

¹¹ (FINWeb, 2023)

12.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹²

Eine Ausgleichsfläche liegt unmittelbar südlich der Planungsfläche. Es wird von keiner Beeinflussung auf die Ausgleichsfläche ausgegangen.

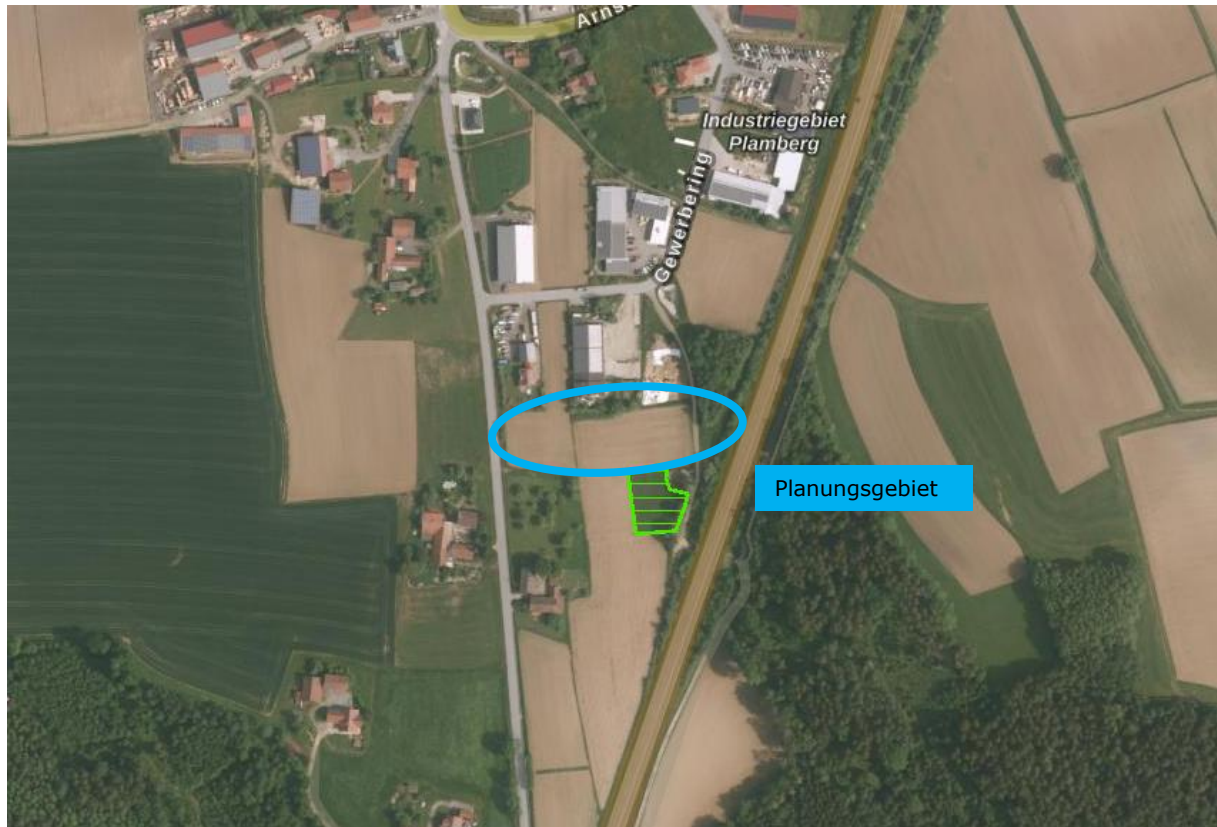


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Grün gestreift:

Ökflächenkataster (Ausgleich/Ersatz)

¹² (BayernAtlas, 2023)

12.1.3.4.4 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 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ 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, 2024)

¹⁴ (BayNatSchG, 2024)

12.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang des Kollbachs im Gemeindegebiet von Malgersdorf erkennbar.¹⁵ Das Bauvorhaben tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.

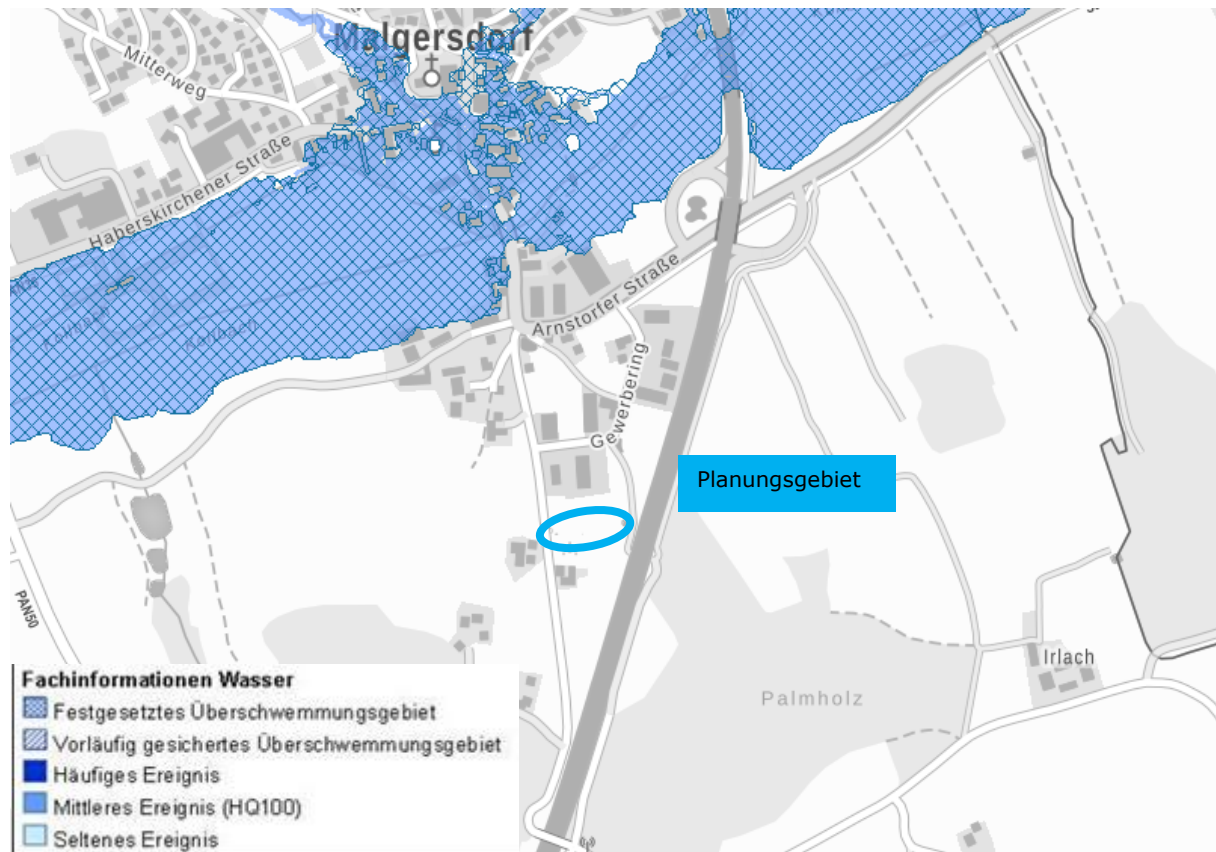


Abb. 17: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete;
(UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Auf der Planungsfläche ist davon ausgehen, dass kein schädlicher Oberflächenwasserzufluss von den südlich oberhalb liegenden Ackerflächen zu erwarten ist, weil die bestehende dauerbegrünte Ausgleichsfläche Flur-Nr. 342 und die geplante Ausgleichsfläche Flur-Nr. 342/3 (TF) dies abpuffern. Zudem hat das Regenrückhaltebecken auf Flur-Nr. 342/4 die Funktion, dieses Oberflächenwasser aufzufangen und gedrosselt über den Begleitgraben der B 20 unschädlich zur Kollbach abzuleiten.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Der östliche Geltungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

¹⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs der Vorhaben nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

12.1.3.6 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.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Malgersdorf erkennbar.¹⁶ Daraus ist ersichtlich, dass der östliche Geltungsbereich in einem wassersensiblen Bereich liegt. Daher kann von einem niedrigen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

¹⁶ (BayernAtlas, 2023)

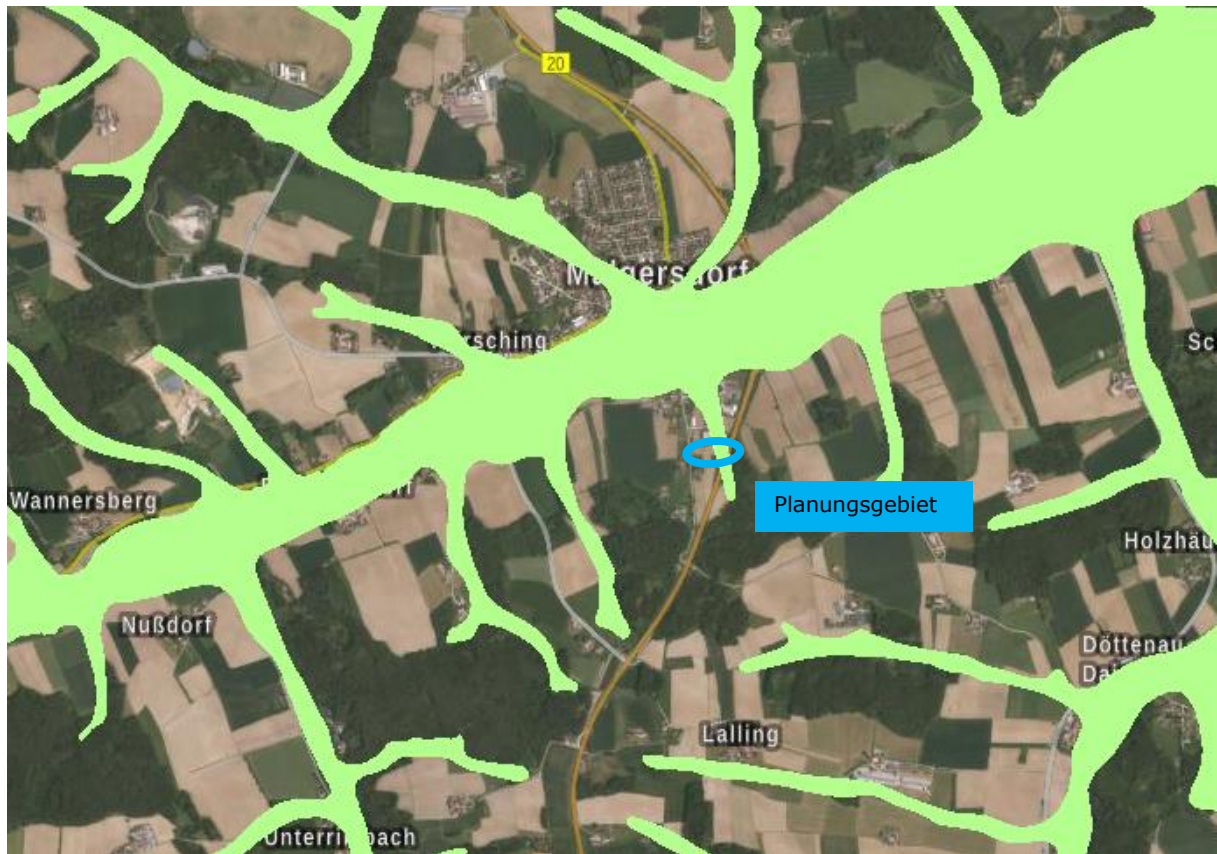


Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

Auf die Ausführungen zu einer Hochwasser-angepassten Bauausführung wird auf Punkt 12.1.3.5 verwiesen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

12.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas¹⁷ keine Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmäler.

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

¹⁷ (BayernAtlas, 2023)



Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

Pink: Baudenkmal

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche.¹⁸

Für Baudenkmäler / Ensemble gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler / Ensemble 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 führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler / Ensemble folgendermaßen beurteilt:

Die denkmalgeschützten Gebäude liegen in der Ortsmitte von Malgersdorf. Auf Grund der Entfernung von ca. 0,6 km und der dazwischenliegenden Bebauung des Ortes besteht keine direkte Blick- oder Sichtbeziehung zu den

¹⁸ (BayernAtlas, 2023)

Baudenkmälern. Bei den Einzelbaudenkmälern ist somit eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

12.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Durch den Eingriff der Erweiterung werden überwiegend Ackerflächen betroffen. Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen befinden sich zwischen der Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) und der Bundesstraße B 20 sowie im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für die Gewerbefläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Die zu rodende Gehölzfläche mit überwiegend einheimischen Arten in junger Ausprägung, und die Bäume weisen auf Grund ihres Alters keine Höhlen- und Spaltstrukturen auf.

Diese Bäume gehen somit lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Mit Fledermausquartieren ist in diesen Gehölzen auf Grund der fehlenden Strukturen nicht zu rechnen. Durch die angrenzenden Gehölzflächen und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel und Fledermäuse führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel und Fledermäuse. Da aber in der anschließenden Flur ausreichend Lebensraum für die Vogelarten und Fledermausarten vorhanden ist, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Ebenfalls ist die zu rodende Gehölzfläche im Norden überwiegend eine Strauch- und Heckenpflanzung. Auf Grund des Alters der Gehölze ist davon auszugehen, dass ebenfalls keine Höhlen- oder Spaltstruktur enthalten sind.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Arten vermieden werden können.

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind somit, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung 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.

12.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 12.379 m². Davon entfallen ca. 5.170 m² auf die Änderung sowie 7.209 m² auf die Erweiterung.

Bei der Bestandsaufnahme wird jedoch nur der Bereich der Erweiterung betrachtet, da der Änderungsbereich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Die Erweiterungsfläche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ betrifft Flächen im Süden des Geltungsbereiches ohne die interne Ausgleichsfläche von ca. 1.254 m². Somit verbleibt ein Eingriff von 5.955 m². Diese Fläche wird gem. Darstellung im nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ als Eingriffsfläche betrachtet.

Der Großteil der Planungsfläche im Süden wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Ein wasserdurchlässig befestigter Wirtschaftsweg führt von Norden nach Süden durch die Planungsfläche und führt vom Gewerbering bis zu einer Unterführung unter der Bundesstraße B 20. Im Süden liegt ein Grünweg, der mit einem Geh- und Fahrrecht belastet ist. Im Norden muss ein mesophiles Gebüsch gerodet werden. Im Westen erfolgt ein Eingriff in ein Straßenbegleitgrün entlang der Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20). Zwischen Wirtschaftsweg und Bundesstraße B 20 befindet sich eine Gehölzfläche mit überwiegend einheimischen Arten in junger Ausprägung, die gerodet werden muss.

Für diese oben beschriebenen Flächen der Erweiterung des Bebauungsplanes wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt, da der Änderungsbereich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen ist. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ **in der Fassung von 2021** angewandt.

12.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die nachfolgende Bestandsaufnahme betrifft nur den Bereich der Erweiterung.

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

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ 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 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation** eingestuft und mit 2 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **intensiv bewirtschaftete Äcker** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



*Abb. 20: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung);
(BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich*

landwirtschaftlicher Weg, bewachsen (Grünweg) (V332)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **landwirtschaftlicher Weg, bewachsen (Grünweg)** eingestuft und mit 3 Wertpunkten bewertet. Dieser Weg ist dinglich gesichert.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



*Abb. 21: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Grünweg (rote Umrandung);
(BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich*

Artenarme Staudenflur (K11)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **artenarme Staudenflur** eingestuft und mit 4 Wertpunkt bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 b wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **artenarme Staudenflur** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

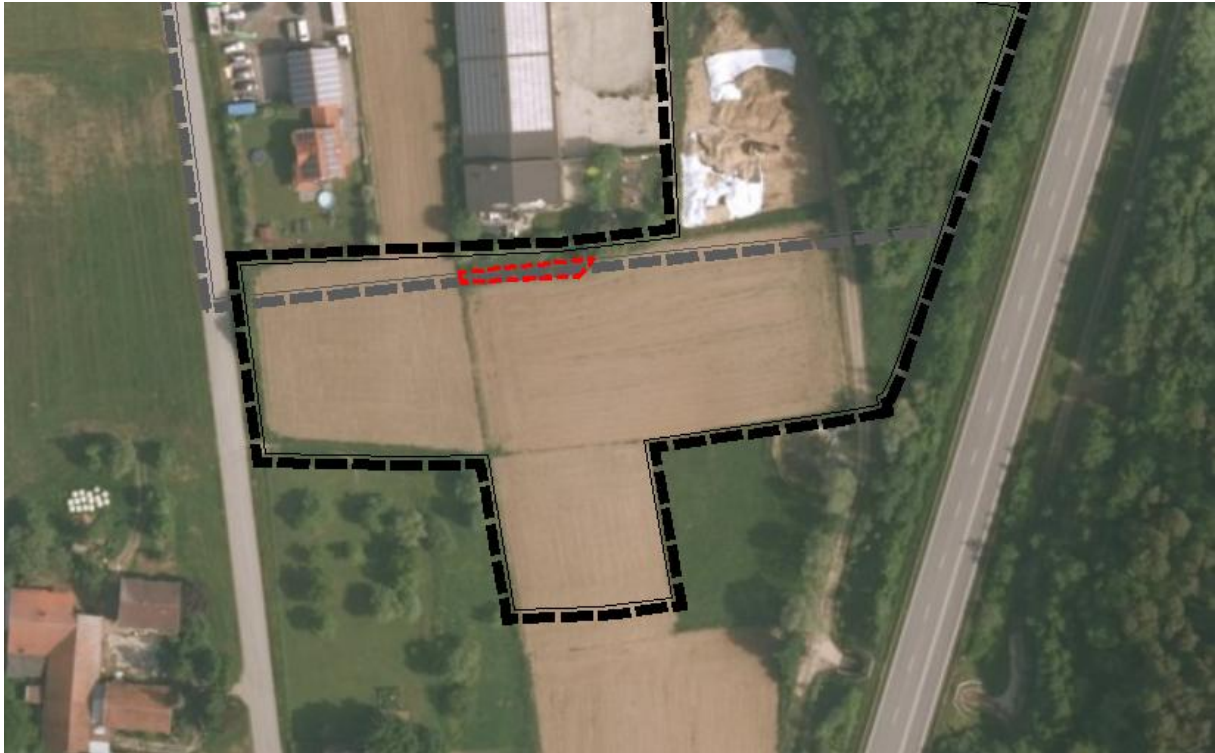


Abb. 22: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche artenarme Staudenflur (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich



*Abb. 23: Ansicht von Südwesten –Staudenflur vor Nachbargebäude,
Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022)*

Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Grünfläche entlang von Verkehrsfläche**, hier entlang der Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20), eingestuft und mit 3 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Grünflächen entlang von Verkehrsflächen** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Wirtschaftswege, befestigt (wasserdurchlässig) (V32)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **wasserdurchlässiger Wirtschaftsweg** eingestuft und mit 1 Wertpunkt bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 25: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt entlang von Verkehrsflächen (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

**Baumgruppe mit überwiegend einheimischen Arten - junge Ausprägung
(B311)**

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Baumgruppe mit überwiegend einheimischen Arten - junge Ausprägung** eingestuft und mit 5 Wertpunkten bewertet. Dieser Gehölzbestand ist aus Sukzession entstanden und nicht älter als 20 bis 25 Jahre.

Gemäß Leitfaden Liste 1 b wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Baumgruppe junger Ausprägung** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



*Abb. 26: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Baumgruppe (rote Umrandung);
(BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich*



Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumliche Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Eingriffsfläche
- Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- Baumbestand (außerhalb Geltungsbereich)
- bestehende Ökokonto-Fläche (außerhalb Geltungsbereich)
- Ausgleichsfläche

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche						
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	5.149 m²	GRZ 0,7	7.209 WP
	V332	landwirtschaftlicher Weg, bewachsen (Grünweg)	3	109 m²	GRZ 0,7	229 WP
	K11	artenarme Staudenflur	4	83 m²	GRZ 0,7	232 WP
	V51	Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	49 m²	GRZ 0,7	103 WP
	V32	Wirtschaftswege, befestigt (wasserdurchlässig)	1	123 m²	GRZ 0,7	86 WP
	B311	Baumgruppe mit überwiegend einheimischen Arten - junge Ausprägung	5	442 m²	GRZ 0,7	1.547 WP
Summe				5.955 m²		9.406 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						- 1.881 WP
errechneter Kompensationsbedarf						7.525 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 1.000

1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes mit
integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet Plamberg"

Gemeinde Malgersdorf
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

12.2.1.2 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 im Westen fast ausschließlich eine Wechselfolge aus Ton, Schluff, Mergel, und Sand, auch Kies, Quarz-dominiert, sandig (obere Süßwassermolasse) und im Osten Lehm oder Sand, z. T. kiesig (Talfüllung) vorherrschen.¹⁹

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

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

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

12.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Der östliche Geltungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich.

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

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

12.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

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

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

12.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbegebiet „Plamberg“) im Norden. Entlang der Bundesstraße B 20 (außerhalb Geltungsbereich) verläuft ein Gehölzstreifen, der die Planungsfläche von Osten her bereits abschirmt. Zusätzlich wirkt hier die Topographie abschirmend, da die Bundesstraße höher liegt.

Im Bestand befindet sich innerhalb der Eingriffsfläche überwiegend Ackerland.

Durch die bereits bestehende Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes „Plamberg“ und die umgebenden Straßen besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

¹⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

12.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“. Somit weist die Planungsfläche eine geringe Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Osten vorbeiführenden Bundesstraße B 20 und der im Westen vorbeiführenden Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) vorbelastet.

Ebenso gehen von dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet „Plamberg“ Lärmemissionen aus.

Im Bestand handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Daher gehen von der Fläche lediglich die bei der Bewirtschaftung entstehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, aus.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

12.2.1.7 Schutzgut Fläche

Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Der querende Wirtschaftsweg ist wassergebunden ausgeführt. Bei der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche handelt es sich um eine sehr kleinteilige Fläche zwischen der Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) und der Bundesstraße B 20, die keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellt.

12.2.1.8 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 12.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

12.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

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

12.2.1.10 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.

12.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine Abfallentsorgung ist auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung im Bestand nicht erforderlich.

Im Bestand ist eine Schmutzwasserbeseitigung nicht erforderlich.

Die anfallenden Oberflächenabwässer versickern bisher auf der Ackerfläche.

12.2.1.12 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 Bauplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

12.2.1.13 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

12.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Malgersdorf liegt kein Luftreinhalteplan vor. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbegebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

12.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden für den Bereich der Erweiterung wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
intensiv bewirtschaftete Äcker	intensiv bewirtschaftete Äcker → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet gering Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Wirtschaftswege, unbefestigt (Grünweg)	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet gering Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
artenarme Staudenflur	artenarme Staudenflur → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Plamberg"

Grünflächen entlang von Verkehrsflächen)	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Wirtschaftswege, befestigt (wasser-durchlässig)	Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Baumgruppe mit überwiegend einheimischen Arten - junge Ausprägung	Baumgruppe junger Ausprägung → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

12.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und Gehölz genutzt werden. Die mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

12.3 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 nur auf die vorbeschriebene Eingriffsfläche im südlichen Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches.

Diese beinhaltet **nicht** die durch die **Änderung** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Plamberg" betroffene Fläche. Hierfür besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht.

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

Durch den Eingriff der Erweiterung werden überwiegend Ackerflächen betroffen. Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen befinden sich zwischen der Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) und der Bundesstraße B 20 sowie im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für die Gewerbefläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Die zu rodende Gehölzfläche im Osten ist eine Baumgruppe mit überwiegend einheimischen Arten junger Ausprägung, und die Bäume weisen auf Grund ihres Alters keine Höhlen- und Spaltstrukturen auf.

Diese Bäume gehen somit lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Mit Fledermausquartieren ist in diesen Gehölzen auf Grund der fehlenden Strukturen nicht zu rechnen. Durch die angrenzenden Gehölzflächen und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel und Fledermäuse führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel und Fledermäuse. Da aber in der anschließenden Flur ausreichend Lebensraum für die Vogelarten und Fledermausarten vorhanden ist, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Ebenfalls ist die zu rodende Gehölzfläche im Norden überwiegend eine Strauch- und Heckenpflanzung. Auf Grund des Alters der Gehölze ist davon auszugehen, dass ebenfalls keine Höhlen- oder Spaltstruktur enthalten sind.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Arten vermieden werden können.

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind somit, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung 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.

Durch die Planung wird in diesen o.a. 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 der Erweiterung 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 Pflanzauflagen zur Durchgrünung (Stellplätze) und umlaufenden Eingrünung hin. Die an der Südseite des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzte Ortsrandeingrünung wird weiter nach Westen und Süden verschoben und festgesetzt. Die Erschließungsstraße erhält einen straßenbegleitenden Grünstreifen. Durch diese wesentliche Aufwertung der Eingrünungsmaßnahmen wird der Eingriff minimiert.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

12.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Baufläche werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angeeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den PKW-Stellflächen und untergeordneten Lagerflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.

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

12.3.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Der östliche Geltungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich. Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit geringem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Auf die Ausführungen unter Punkt 12.1.3.5 zu Überschwemmungsgefahren wird verwiesen.

Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht vorgesehen. Sollte jedoch trotzdem in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

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

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen.

Das Niederschlagswasser aus Parzelle 1 ist dem Regenrückhaltebecken auf Flur-Nr. 340/3 Gemarkung Malgersdorf zuzuführen.

Für das Niederschlagswasser aus Parzelle 2 ist auf dieser Parzelle ein Rückhaltevolumen von mind. 69 m³ zu schaffen. Der Abfluss ist gedrosselt mit max. 5 l/s dem Regenrückhaltebecken auf Flur-Nr. 340/3, Gemarkung Malgersdorf, zuzuführen.

Das Niederschlagswasser aus Parzelle 3 ist über den westlich anliegenden Graben entlang der „Eggenfeldener Straße“ dem Regenrückhaltebecken auf Flur-Nr. 346/13, Gemarkung Malgersdorf, zuzuführen.

Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

12.3.4 Schutzgut Klima / Luft

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

Durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich des Gewerbegebietes 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.

12.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbegebiet „Plamberg“) im Norden. Entlang der Bundesstraße B 20 (außerhalb Geltungsbereich) verläuft ein Gehölzstreifen, der die Planungsfläche von Osten her bereits abschirmt. Im Bestand befindet sich innerhalb der Eingriffsfläche überwiegend Ackerland.

Durch die bereits bestehende Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes „Plamberg“ und die umgebenden Straßen besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Um das Gewerbegebiet ausreichend einzugrünen, wird im Süden und Westen eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dadurch wird eine optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft erreicht und der Eingriff minimiert.

12.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

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

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Osten vorbeiführenden Bundesstraße B 20 und der im Westen vorbeiführenden Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) vorbelastet.

Ebenso gehen von dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet „Plamberg“ Lärmemissionen aus.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes muss mit einer Lärmzunahme gerechnet werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt und eine Lärmkontingentierung zum Schutz der Nachbarschaft durchgeführt.

Staub / Geruch

Durch die geplante Errichtung der gewerblichen Bauten innerhalb der Planungsfläche ist auf Grund der Fläche nur von einer geringen bis mittleren Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auszugehen. Als Emissionen sind neben Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen zu erwarten, die durch die Nutzung der baulichen Anlagen und den Ziel- und Quellverkehr hervorgerufen werden.

Die Planungsfläche befindet sich in unmittelbarem Anschluss des bestehenden Gewerbegebietes, das bereits vorbelastet ist. Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern wird ausgeschlossen. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbegebietsflächen nicht zu erwarten. Die geplanten Betriebe werden nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet.

Aussagen zu betriebsbedingten Staub- oder Geruchsemissionen sind bei der vorliegenden Planung eines Gewerbegebiets für verschiedene Anlagen nicht möglich. Angaben hierzu sind bei den jeweiligen Genehmigungsverfahren vorzulegen.

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

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

12.3.7 Schutzgut Fläche

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Gewerbegebietsfläche im Spannungsfeld bereits bestehender Gebäude im Gewerbegebiet „Plamberg“ dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen sehr sparsamen Flächenverbrauch. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

12.3.8 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 12.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

12.3.9 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.

12.4 Eingriffsberechnung

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 Biotoptyp 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 Biotoptypen ($\geq 11\text{WP}$) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m^2], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:
 $\text{Fläche } [\text{m}^2] \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf } [\text{WP}]$

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.

Berechnung

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

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung ist bereits rechtskräftig als Gewerbegebiet mit einer maximalen GRZ von 0,7 ausgewiesen. Hier ist kein Ausgleich mehr erforderlich, da durch die Änderungen kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet Plamberg"**Wertpunkte Bestand Bereich Erweiterung

A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2 WP
V332	landwirtschaftlicher Weg, bewachsen (Grünweg)	3 WP
K11	artenarme Staudenflur	4 WP
V51	Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3 WP
V32	Wirtschaftswege, befestigt (wasserdurchlässig)	1 WP
B311	Baumgruppe mit überwiegend einheimischen Arten - junge Ausprägung	5 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.

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

Festgesetzte GRZ

0,7

Bestand und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche Erweiterung

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

Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	5.149 m ²	0,7	7.209 WP
V332	landwirtschaftlicher Weg, bewachsen (Grünweg)	3	109 m ²	0,7	229 WP
K11	artenarme Staudenflur	4	83 m ²	0,7	232 WP
V51	Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	49 m ²	0,7	103 WP
V32	Wirtschaftswege, befestigt (wasserdurchlässig)	1	123 m ²	0,7	86 WP
B311	Baumgruppe mit überwiegend einheimischen Arten - junge Ausprägung	5	442 m ²	0,7	1.547 WP
Summe Eingriff Erweiterung			5.955 m ²		9.406 WP

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet Plamberg"**

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

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Eingrünung nach Westen und Osten hin.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung der Durchgrünung des Baugrundstückes. Straßenbegleitgrün.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von offenen Stellplätzen durch Mindestanzahl von Bäumen pro Stellplatz	Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen oder davor in einer Grünfläche 1 Großbaum / Hochstamm je 6 Stellplätze zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude und Ausstellungsflächen sind davon ausgenommen.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 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)	Eingrünung nach Westen und Osten hin.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		20 %
Abzug		- 1.881 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		7.525 WP

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Gewerbegebiet weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, das Niederschlagswasser wird verschiedenen Retentionsbecken zugeführt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das Gewerbegebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von 7.525 Wertpunkten erforderlich.

12.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 5.955 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von 7.525 Wertpunkten zu erbringen.

12.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 7.525 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 342/3 Gemarkung Malgersdorf erbracht.

Berechnung der AusgleichsflächeBestandsflächen / Ausgangszustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
A11	Acker	2

Prognosezustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Ziel: GU651L)	8

Berechnung Kompensationsumfang

PROGNOSE-ZUSTAND	WP	AUSGANGS-ZUSTAND	WP	AUFWERT-FAKTOR	FLÄCHE (m ²)	WP
G212 Grünland extensiv	8	A 11 Acker	2	6	1.254	7.524 WP

Auf der Fläche von ca. 1.254 m² kann mit unten aufgeführten Maßnahmen eine Aufwertung von 7.524 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 7.525 Wertpunkten erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Maßnahmen interne AusgleichsflächeEntwicklungsziele:

ext. Grünland: mäßige extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 / GU651L)

Streuobstwiese: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland (B432 / Zielzustand der Wiese: GU651L)

Hinweis:

Die Entwicklung der Wiesenflächen und die Auswahl des Saatguts hat so zu erfolgen, dass als Zielzustand der Biotoptyp „GU651L Artenreiche Flachland-Mähwiesen (mittlere und nährstoffreiche Standorte)“ entwickelt werden kann.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen und dinglich zu sichern.

Entwicklungsmaßnahmen:

Umwandlung von Acker (A11, 2 WP) in mäßig extensiv genutztes Grünland (G212, 8 WP)

- Haferansaat im 1. und 2. Jahr zur Ausmagerung
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Ansaat von autochthonem Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen; das Saatgut ist so zu wählen, dass sich der Biotoptyp GU651L nach Biotopkartierung entwickeln kann (Regio-Saatgut oder Mähgutübertragung).
Bei Mähgutübertragung Auswahl der Spenderfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Plamberg"

- Abpflockung der Ausgleichsfläche zur Ackerfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (ca. alle 8,0 m ein Eichenpfahl)
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Einzelbäume

- Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm) nach erfolgreicher Aushagerung unter Beachtung der Pflanzliste
- Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
- Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

Pflegemaßnahmen:

- 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche, 1. Schnitt ab 01.06., 2. Schnitt nicht vor dem 15.09.
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

Damit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

12.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall für die Erweiterungsfläche

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> Ortsrandeingrünung im Westen und Osten, Straßenbegleitgrün, Festsetzung zur Durchgrünung.	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und Wirtschaftsweg.
	<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> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Ortsrandeingrünung im Westen und Osten, Straßenbegleitgrün, Festsetzung zur Durchgrünung; LED-Beleuchtung zum Insektenschutz, zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen.	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und Wirtschaftsweg.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Plamberg"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Biologische Vielfalt</u> Auswirkungen, da zum Teil auch Gehölz und eingrünende Gehölzstrukturen betroffen sind	<u>Biologische Vielfalt</u> Mittlere Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Ortsrandeingrünung im Westen und Osten, Straßenbegleitgrün, Festsetzung zur Durchgrünung; LED-Beleuchtung zum Insektenschutz, zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen.	<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 - Ortsrandeingrünung im Westen und Osten, Straßenbegleitgrün, Festsetzung zur Durchgrünung - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und Wirtschaftswege. Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden.
Wasser	- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	- Festsetzungen zur Ableitung des Niederschlagswassers in Retentionsbecken	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Plamberg"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen	Wirtschaftswege; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima/ Luft	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Ortsrandeingrünung im Westen und Osten, Straßenbegleitgrün, Festsetzung zur Durchgrünung.	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und Wirtschaftswege.
Landschaftsbild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	Geringe dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	- Ortsrandeingrünung im Westen und Osten - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und Wirtschaftswege.
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - bestehende Emissionen aus dem Gewerbegebiet und der umgebenden Straßen	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - geringfügige Erhöhung der Emissionen durch die	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und Wirtschaftsweg;

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Plamberg"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	- geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr		Erweiterung des Gewerbestandorts - Lärmkontingentierung zum Schutz der Nachbarschaft	damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
	<u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> - keine	<u>Erholung</u> - keine	
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, Festsetzung der max. GRZ mit maximaler Ausnutzung der Gewerbeflächen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und Wirtschaftsweg.
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Plamberg"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.			landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und Wirtschaftsweg.
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und werden verschiedenen bestehenden Regenrückhaltebecken im Umfeld zugeführt.		- Festsetzungen zur Ableitung des Niederschlagswassers in Retentionsbecken	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und Wirtschaftsweg.
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 erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und Wirtschaftsweg.
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 landwirtschaftliche Flächen, Gehölz und Wirtschaftsweg.

12.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Ortsrandeingrünung nach Westen und Süden
- Straßenbegleitgrün
- Durchgrünung des Grundstücks durch Überstellung der PKW-Stellplätze mit Großbäumen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Verwendung von umweltschonender abgekapselter LED-Beleuchtung
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen

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

- Ableitung des Niederschlagswassers in Retentionsbecken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

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

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen

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

- Ortsrandeingrünung nach Westen und Süden
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

12.9 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.

Bekämpfung von Neophyten

Neophyten wie bspw. das drüsige Springkraut, die amerikanische Goldrute, der japanische Knöterich oder das amerikanische / kanadische Berufkraut treten sehr häufig auf neu angelegten Flächen auf. Diese Bereiche sind insbesondere in den ersten 3 Jahren regelmäßig zu kontrollieren und die Neophyten sind beim ersten Auftreten vollständig zu entfernen, um sie zurückzudrängen, damit die heimische Flora dominant auf der Fläche vertreten ist.

12.10 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 dargelegt.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Gewerbegebietsfläche „Plamberg“ auf einer Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dringend erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“. Die Gemeinde Malgersdorf erachtet den Verlust an Ackerfläche durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet als verträglich.

12.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung des Geltungsbereiches wurden im Vorfeld diskutiert und mehrere Varianten für die Erschließung untersucht. Die wirtschaftlichste Lösung mit den optimalen Anbindungen an die Bestandsstraßen wurde gewählt.

12.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

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 mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden 2021 verwendet.

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

12.13 Zusammenfassung

Ziel dieser 1. Änderung und Erweiterung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung und Neuordnung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) auf einer Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“. Diese Parzellen ermöglichen ortsansässigen Betrieben eine Ansiedlung. Diese Erweiterung der gewerblichen Flächen ist für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dringend erforderlich.

Die städtebauliche Konzeption für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ sieht eine Neuordnung der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen vor. Die darin festgesetzte Ortsrandeingrünung wird nach Süden verschoben.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ ermöglicht die Vergrößerung des Gewerbegebietes um 2 Parzellen. Da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt, stellt diese Erweiterung eine sinnvolle Fortsetzung der Bebauung dar.

Die Planungsfläche befindet sich im Anschluss an das Gewerbegebiet „Plamberg“ am Südrand des Hauptortes Malgersdorf in der Gemarkung Malgersdorf. Die Planungsfläche ist im Osten durch die Bundesstraße B 20 und im Westen durch die Gemeindestraße „Eggenfeldener Straße“ (ehemalige B 20) begrenzt. Im Norden schließt das Gewerbegebiet „Plamberg“ an. Im Süden setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Plamberg“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 12.379 m². Davon entfallen ca. 5.170 m² auf die Änderung sowie 7.209 m² auf die Erweiterung.

Folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke der Gemarkung Malgersdorf werden dabei überplant:

340/1, 340/3, 341, 341/1, 337/2 (TF), 342/3 (TF), 346/10 und 353/5.

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

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als mittel eingestuft. Auf Grund der bereits bestehenden

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Plamberg"

Vorbelastung, sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden als mittel bis hoch eingestuft.

Bei der Eingriffsbeurteilung musste nur die Eingriffsfläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches herangezogen werden. Die restliche Fläche ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Trotz der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Eingrünung des Gewerbegebietes können diese Auswirkungen minimiert werden.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 7.525 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet. Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 342/3 Gemarkung Malgersdorf erbracht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,7 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Altötting, den 16.01.2024, 22.10.2024, 06.05.2025



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2023). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb. (2023). 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).
- 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. (2023). *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 (rote Fläche); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____ 5
- Abb. 2: Ansicht von Süden –Wirtschaftsweg und Gehölz, Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2023) _____ 7
- Abb. 3: Ansicht von Nordosten –Einmündung Wirtschaftsweg in Gewerbering, Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2023) _____ 8
- Abb. 4: Ansicht von Norden –Regenwasser-Rückhaltebecken und Gehölz, Foto Jocham + Kellhuber (Juni 2023) _____ 8
- Abb. 5: Ansicht von Süden –Acker, Wirtschaftsweg und Gehölz, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022) _____ 9
- Abb. 6: Ansicht von Osten –Gewerbebetriebe am Gewerbering, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022) _____ 9
- Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich _____ 11
- Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich _____ 13
- Abb. 9: Hintergrundkarte mit Darstellung des Regionalplans 13; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____ 14
- Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich 15
- Abb. 11: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 15 (Parallelverfahren) der Gemeinde Malgersdorf; (FNP), Darstellung unmaßstäblich _____ 16

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Plamberg"

Abb. 12: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich	38
Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	39
Abb. 11: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 15 (Parallelverfahren) der Gemeinde Malgersdorf; (FNP), Darstellung unmaßstäblich	40
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten oder nationalen Schutzgebieten (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich	41
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 17: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	44
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	46
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	47
Abb. 20: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	51
Abb. 21: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Grünweg (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	52
Abb. 22: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche artenarme Staudenflur (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	53
Abb. 23: Ansicht von Südwesten –Staudenflur vor Nachbargebäude, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022)	54
Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	55
Abb. 25: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt entlang von Verkehrsflächen (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	56
Abb. 26: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Baumgruppe (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	57