

Verbindlicher Bauleitplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Igeltalfeld“

Mit Deckblattänderung des Flächennutzungsplans

Begründung mit Umweltbericht (Teile D)



Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

Erster Bürgermeister Christian Dobmeier

Rathausplatz 1

84066 Mollersdorf-Pfaffenberg

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ **DIPL. ING. (FH)**

STADTPLANUNG ■ **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 21.01.2025

Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

INHALT

1	Ausgangssituation	3
1.1	Lage und Dimension	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.3	Verfahrenswahl	4
2	Ziel und Zweck der Planung	5
2.1	Planungsanlass	5
2.2	Bedarfsdarlegung	5
	2.2.2 Gewerbeentwicklung	6
2.3	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre	7
2.4	Planungsalternativen	7
3	Ziele der Raumordnung	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionalplan	9
4	Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften	11
5	Wesentliche Auswirkungen	11
5.1	Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	11
	5.1.1 Verkehr	11
	5.1.2 Entwässerung	11
	5.1.3 Weitere Sparten.....	12
	5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz	12
5.2	Immissionsschutz	12
5.3	Denkmalschutz	15
5.4	Bodenordnerische Maßnahmen	16
5.5	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	16
5.6	Europäischer und nationaler Gebietsschutz, Biotopschutz	16
6	Grünordnungsplanung	16
6.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	16
6.2	Städtebauliche Eingriffsregelung	16
	6.2.1 Bestandsbewertung	16
	6.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	17
	6.2.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen	18
6.3	Artenschutzrechtliche Belange	18
7	UMWELTBERICHT – ANLAGE	20
7.1	Einleitung	20
	7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes	20
	7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	20
	7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung	20
	7.1.4 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans.....	21
	7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne	21
	7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes	21
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	21

7.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	21
7.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	21
7.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	22
7.2.4	Schutzgut Wasser	22
7.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	24
7.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	24
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
7.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	26
7.2.9	NATUR2000-Gebiete.....	26
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	26
7.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	26
7.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	26
7.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	27
7.4.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	27
7.4.4	Schutzgut Wasser	28
7.4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	29
7.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	29
7.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
7.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	30
7.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	30
7.6	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	30
7.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	30
7.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....	30
7.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	30
7.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	30
7.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	30
7.10.2	Maßnahmen zur Kompensation	30
7.11	Planungsalternativen	31
7.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	31
7.13	Zusätzliche Angaben	31
7.13.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	31
7.13.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	31
7.13.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	31
7.14	Zusammenfassung	31
7.15	Quellenangaben	32

Anlagen

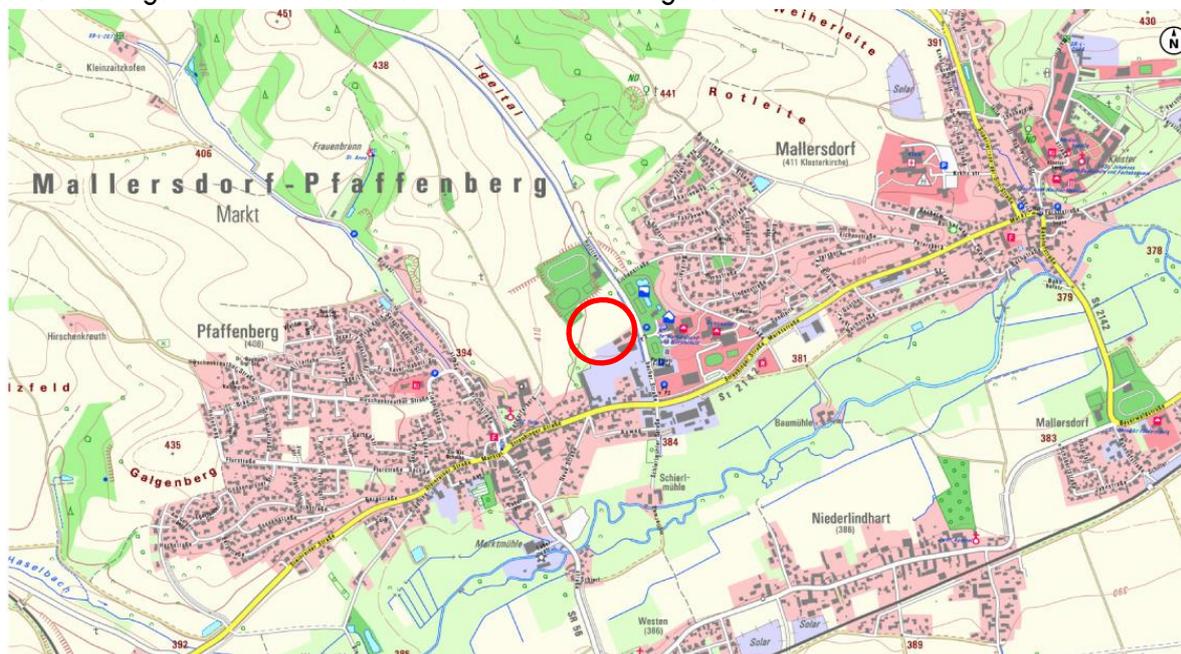
1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Dimension

Die Fläche befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg im Landkreis Straubing-Bogen.

Im Osten der Planungsfläche liegt hinter der Holztraubacher Straße ein Freibad, sowie die Grund- und Mittelschule des Marktes. Nördlich grenzt die Planungsfläche an das Sportzentrum des TSV Pfaffenberg Niederlindhart, welches durch Fußball- und Tennisplätze, sowie das dazugehörige Vereinsheim, geprägt ist. Im Westen grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Im Süden der Fläche entstanden erst kürzlich zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, direkt dahinter grenzt der bestehende Netto-Markt an.

Die Planungsfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.



Übersichtslageplan TK mit Lage der Planungsfläche, o. M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches werden bislang als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Im Südosten der Fläche liegt der niedrigste Punkt bei 393 m ü. NN und steigt im Nordwesten bis auf 400 m ü. NN an.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 2,1 ha und gliedert sich wie folgt:

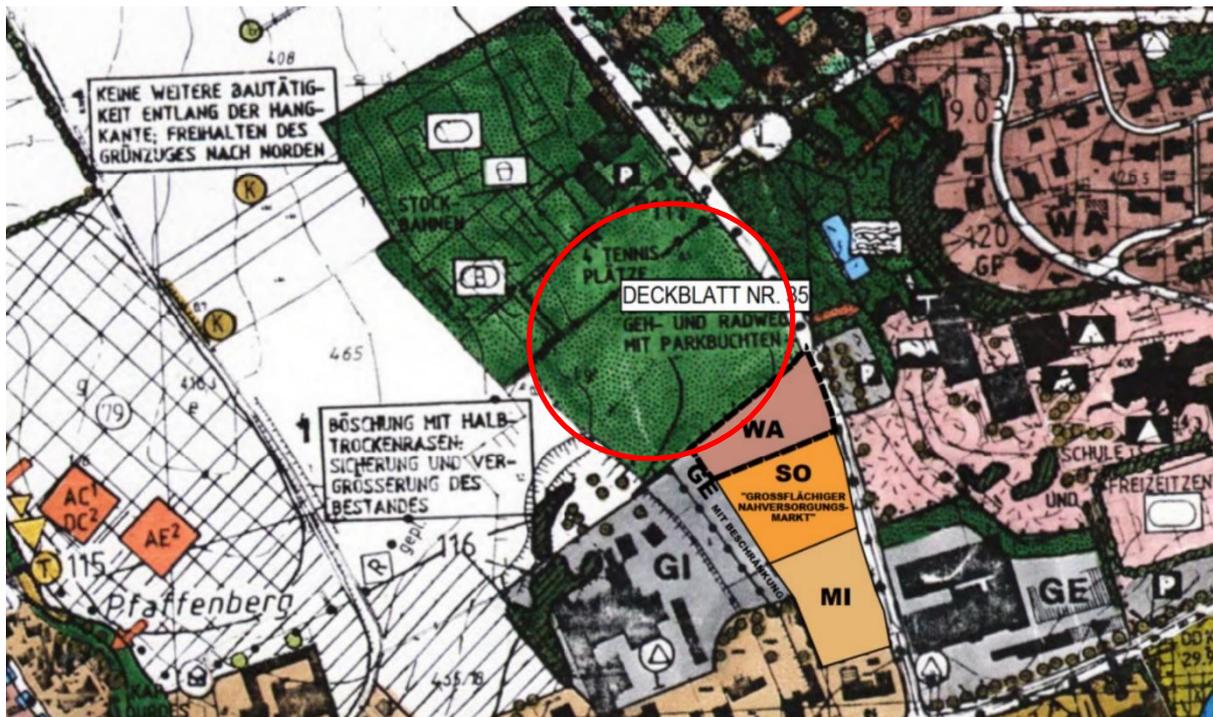
Nutzung	Fläche	Anteil
GE1	9.005 m ²	ca. 42 %
GE2	9.497 m ²	ca. 44 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	795 m ²	ca. 4 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Neu)	1.431 m ²	Ca. 7 %
Grünflächen inkl. Pflanzbindung	1.432 m ²	ca. 7 %
Gesamt	21.461 m²	100 %

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Eine eigenständige Begründung hierzu wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Westlich des Gebietes grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an. Nördlich befinden sich weitere im FNP dargestellte öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Im Süden grenzen neben einem Gewerbegebiet mit Beschränkung, ein Industriegebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet an den Planbereich an.



Flächennutzungsplan des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg mit Lage der Änderungsfläche (rot), o. M.

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg.

1.3 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplans für das Gewerbegebiet erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Der Marktgemeinderat des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg hat in der Sitzung am 19.03.2024 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für ein „Mischgebiet Igeltalfeld“ in der Holztraubacher Straße in Pfaffenberg, Fl.-Nr. 393, beschlossen. Aufgrund einer Vorprüfung der schalltechnischen Lage sowie der dem Markt vorliegenden Anfragen, bei welchen es sich vor allem um Gewerbebetriebe handelt, wurde von einem Mischgebiet abgesehen und die Planungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets vorangetrieben. Der städtebauliche Trennungsgrundsatz soll durch eine Nutzungseinschränkung in Form von schalltechnischen Emissionskontingenten erreicht werden.

Nachdem sich die Planungsfläche im Eigentum der Marktgemeinde befinden und andere in den Entwicklungsmöglichkeiten nicht mehr in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, aufgrund konkret bestehender Anfragen für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet, erforderlich.

Zwischenzeitlich wurden im Rahmen des Ausbaus des Fuß- und Radwegs entlang der Holztraubacher Straße die Flurnummern weiter aufgeteilt. Die betroffenen Flurstücke lauten nunmehr Flur Nr. 393, 393/1, 411/1 (TF), 411/10 (TF), 411/12, 411/13 (TF) und 411/14 der Gemarkung Pfaffenberg. Im weiteren Verfahren wird die Flurkarte in der Planzeichnung dahingehend aktualisiert.

2.2 Bedarfsdarlegung

Eine bedarfsorientierte Planung im gesamten Gemeindegebiet ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Eine umfassende Bedarfsermittlung, die die statistischen Daten sowie die städtebaulichen Ziele des gesamten Gemeindegebiets umfasst, ist eine wichtige Aufgabe bei der Aufstellung oder Fortschreibung von Flächennutzungsplänen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nur für einen Teilbereich des Gemeindegebiets bedarfsgerecht zu planen. Bebauungspläne sind sobald und soweit aufzustellen wie es die städtebauliche Entwicklung erfordert. Dieser Grundsatz beinhaltet eine zeitliche und eine räumliche Komponente. „Sobald“ bedeutet, dass eine Gemeinde dann tätig werden soll, wenn sich zum Erreichen der städtebaulichen Ziele eine Planungsaufgabe abzeichnet und andere Möglichkeiten zur Zielerreichung nicht ausreichend Erfolg sicherstellen. Die räumliche Komponente des „soweit“ beinhaltet eine bedarfsgerechte Flächenplanung, die einen nachvollziehbaren städtebaulich begründeten (Flächen-)Bedarf für die jeweilige Nutzung erfordert.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung dann sichergestellt, wenn die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Der Flächennutzungsplan stellt die Planungsfläche derzeit als öffentliche Grünfläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet im Wesentlichen den bedarfsorientierten, städtebaulichen Zielen der Gemeindeentwicklung entspricht. Dem Markt liegen konkrete Anfragen mehrerer ortsansässiger Mitbürger vor, welche ihren Betrieb gerne erweitern würden. Zudem liegt auch eine Anfrage von einem Dienstleister vor, welcher sich gerne im Marktgemeindeort niederlassen würde.

Für die vorliegende Bebauungsplanung ist es dennoch erforderlich, die gewählte Flächengröße näher zu begründen.

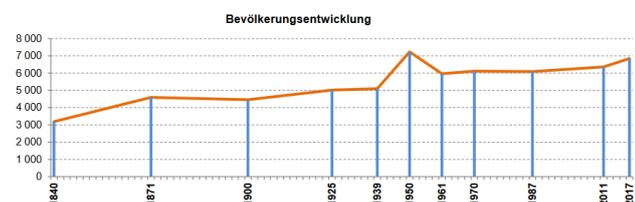
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik hat sich die Bevölkerungszahl in Mallersdorf seit 2008 bis 2017 um knapp 400 Einwohner erhöht. Aktuell (Stand 01.01.2023) wird die Bevölkerung in der Gemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg mit 7.381 Einwohnern angegeben. Dies entspricht einer Zunahme von knapp 530 Einwohnern innerhalb von 6 Jahren. Der Großteil der Einwohner wohnen in den beiden größten Ortsteilen Mallersdorf (2.713) und Pfaffenberg (2.619).

09 278 148 Mallersdorf-Pfaffenberg
1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung			Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2017 gegenüber ... in %	Einwohner je km²		insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
						Anzahl	%
01.12.1840	3 185	115,0	44	2008	6 479	-	-
01.12.1871	4 590	49,2	63	2009	6 476	-	-
01.12.1900	4 462	53,5	61	2010	6 446	-	-
16.06.1925	5 014	36,6	69	2011	6 367	-	-
17.05.1939	5 101	34,3	70	2012	6 361	-	-
13.09.1950	7 232	-5,3	99	2013	6 488	-	-
06.06.1961	5 964	14,8	82	2014	6 536	-	-
27.05.1970	6 116	12,0	84	2015	6 683	-	-
25.05.1987	6 091	12,4	83	2016	6 682	-	-
09.05.2011	6 357	7,7	87	2017	6 849	-	-

¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.



Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung Mallersdorf-Pfaffenberg

Auch die Prognoseberechnung zeigt für den Markt Mallersdorf-Pfaffenberg eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung. Dabei ist erkennbar, dass der Prognosewert für das Jahr 2023 bereits überschritten wurde. Laut der Auskunft der markteigenen Website lag die Bewohnerzahl für das Jahr 2023 bei 7.381. Neben den konkret vorliegenden Anfragen nach Gewerbeflächen begründet auch die positive Bevölkerungsentwicklung den dringend notwendigen Arbeitsplatzbedarf des Ortes.

Datenblatt 09 278 148 Mallersdorf-Pfaffenberg

Bevölkerungsstand am 31.12.20...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	6 977	1 162	3 988	1 827
2020	6 900	1 100	4 000	1 800
2021	7 000	1 200	4 000	1 800
2022	7 000	1 200	4 000	1 900
2023	7 100	1 200	4 000	1 900
2024	7 100	1 200	4 000	1 900
2025	7 100	1 200	4 000	1 900
2026	7 200	1 200	4 000	1 900
2027	7 200	1 200	4 000	1 900
2028	7 200	1 200	4 000	2 000
2029	7 200	1 300	4 000	2 000
2030	7 200	1 300	4 000	2 000
2031	7 300	1 300	4 000	2 000
2032	7 300	1 300	3 900	2 100
2033	7 300	1 300	3 900	2 100
2034	7 300	1 300	3 900	2 100
2035	7 400	1 300	3 900	2 200
2036	7 400	1 300	3 900	2 200
2037	7 400	1 300	4 000	2 200
2038	7 500	1 300	4 000	2 200
2039	7 500	1 300	4 000	2 200

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Prognose, Einwohnerentwicklung Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

2.2.2 Gewerbeentwicklung

Wesentliche Kenndaten der örtlichen Gewerbestruktur ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer am Arbeitsort, die Entwicklung der Gewerbeanmeldungen, die Gewerbesteuer sowie aus regionalstrukturellen Gründen das Pendlersaldo (Differenz zwischen täglichen Einpendlern und Auspendlern).

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik nahm die Zahl der Sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort von 2012 (2.245) bis ins Jahr 2017 (2.454) kontinuierlich zu, dies entspricht einem Anstieg von ca. 9 % im Zeitraum von 5 Jahren. Bei einer gleichbleibenden Zunahme müssten die Zahlen bis ins Jahr 2022 bereits auf ca. 2.675 Arbeitnehmer angestiegen sein.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer am Arbeitsort stieg im selben Zeitraum von 1.949 auf 2.306 an.

Ende 2011 standen im verarbeitenden Gewerbe sowie Bergbau und der Gewinnung von Steinen und Erden sowie Gewerbeanzeigen, standen 57 Anmeldungen 40 Abmeldungen gegenüber. Im aktuellsten Jahr (2018), welches in der Auswertung noch enthalten ist, stehen 41 Gewerbeanmeldungen 42 Gewerbeabmeldungen gegenüber. 2017 erfolgt gegenüber dem vorherigen Jahr keine Neuanmeldung mehr, was am möglichen fehlenden Angebot gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten liegen könnte.

Insgesamt ist festzustellen, dass in den vergangenen Jahren eine positive Wirtschaftsentwicklung stattgefunden hat.

Im Markt Mallersdorf-Pfaffenberg gibt es derzeit rund 3.000 Arbeitsplätze und über 200.000 qm Industrie- und Gewerbeflächen, die sich auf folgende drei Gebiete verteilen:

- Gewerbegebiet Ettersdorf ca. 5,7 ha
- Industriegebiet Ettersdorfer Felder ca. 8,6 ha, 5 ha Erweiterungsfläche
- Gewerbegebiet Lindharter Weg ca. 6,2 ha, 3,8 ha Erweiterungsfläche

Statistische Prognosen für eine zukünftige Gewerbeentwicklung liegen nicht vor.

2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Vorrang der Innenentwicklung ist im § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB bundesgesetzlich geregelt. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwidmung zu begründen. Hierbei ist auch vorgegeben, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu ermitteln sind. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist nach Satz 3 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im weiteren Verfahren wird dargelegt, warum die 2 Alternativstandorte „Alte Ziegelei“ (Flur Nr. 359, Gemarkung Pfaffenberg) als Industriebrache und „Ettersdorf“ (Flur Nr. 831, 833, 833/1, Gemarkung Mallersdorf), im FNP als Gewerbegebiet dargestellt, nicht in Frage kommen.

2.4 Planungsalternativen

Im Marktgemeindegebiet stehen derzeit keine freien Gewerbegebietsflächen zur Verfügung.

Aufgrund der konkret bestehenden Nachfrage, der Flächenverfügbarkeit sowie der bestehenden Lärmvorbelastung, wird der Standort entlang der Holztraubacher Straße für die vorliegende Bauleitplanung als geeignet angesehen.

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg ist laut LEP Bayern als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft.

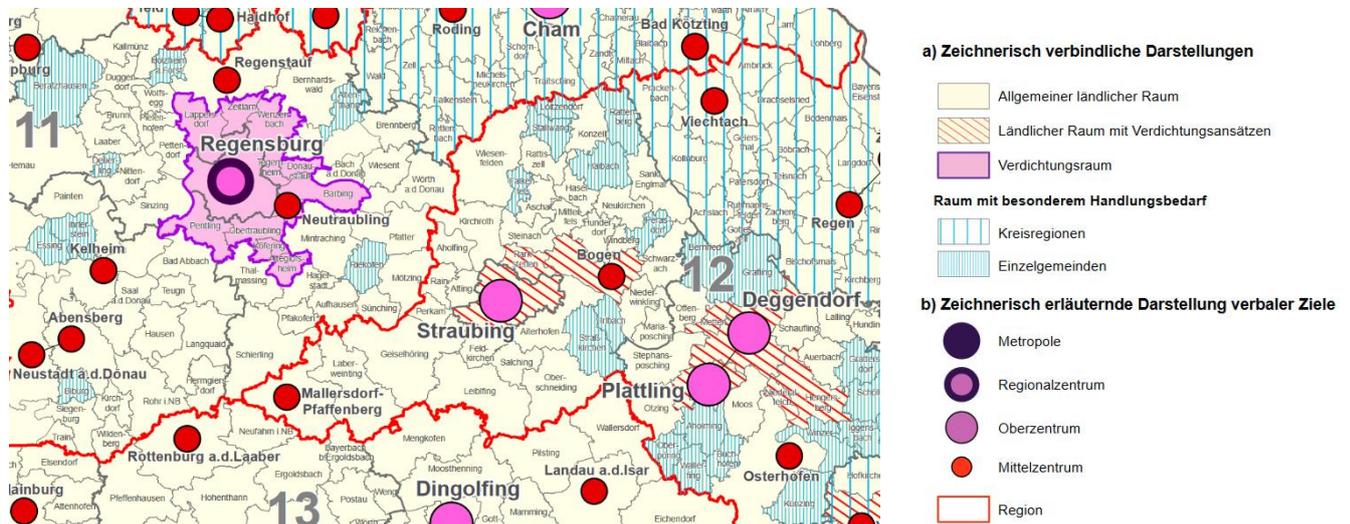


Abb.: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 1. Januar 2020), Ziele und Grundsätze im folgenden kursiv

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(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

Es liegt keine überörtliche raumbedeutsame Planung vor. Um gleichwertige Lebensbedingungen und Arbeitsbedingungen zu schaffen, ist auch denjenigen Gemeinden und Teilräumen, die sich weniger dynamisch entwickeln als die Ballungszentren, ausreichend Entwicklungsraum im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zuzugestehen.

Um eine mögliche Abwanderung und Schwächung der örtlichen Strukturen zu vermeiden, sind aufgrund der erkennbaren Gewerbeentwicklung in den vergangenen Jahren für die gewerbliche Entwicklung ausreichend Flächen erforderlich, um dem Ziel der Raumordnung zu entsprechen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen ist nicht zu erwarten.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen

Die Planungsfläche entspricht dem Ziel.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)

Die Planungsfläche ist angebonden.

5. Wirtschaft

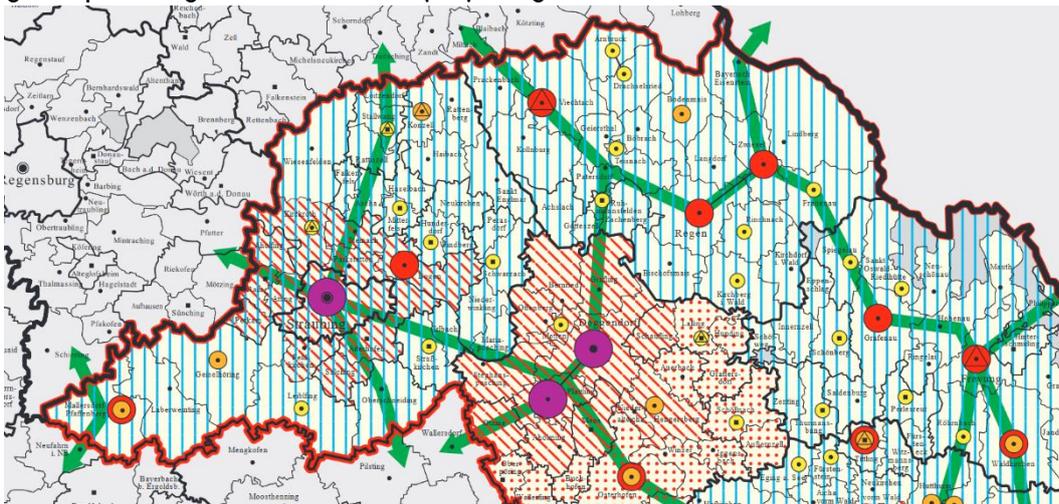
5.1 Wirtschaftsstruktur

(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.

Die Planungsfläche bietet eine Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeit für die o. g. Unternehmen bzw. Betriebe und entspricht somit dem Grundsatz.

3.2 Regionalplan

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg ist als mögliches Mittelzentrum mit Entwicklungsachse im Regionalplan Region Donau-Wald (12) dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan Region Donau-Wald (12)

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Es ist von besonderer Bedeutung, die möglichen Mittelzentren Mallersdorf-Pfaffenberg, [...] in ihren mittelzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Dabei sind vor allem anzustreben:

- die Ausweitung und Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich,*
- die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel,*
- die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung,*
- die Stärkung des Handels- und Dienstleistungsbereichs,*
- die Stärkung des Schulstandortes.*

2 Regionale Wirtschaftsstruktur

2.1 (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

3 Industrie und Handwerk

3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

(G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung steht den Regionalplan-Inhalt nicht entgegen.

4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Die Erschließung ist über die bestehende, Holztraubacher Straße sichergestellt. Zwischenzeitlich wurde hier ein neuer Fuß- und Radweg gebaut, welcher straßenbegleitende Grünflächen mit Versickerungsbereichen führt. Die weitere Erschließung der Gewerbegebietsteilflächen erfolgt über einen Straßenstich inkl. Wendehammer. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist so festgesetzt, dass ein Rückstau auf die Straße verhindert wird.

Die als Gewerbegebiet in Teilflächen 1 und 2 festgesetzten Bauflächen werden mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer abweichenden Bauweise festgesetzt.

Die Gestaltung der zulässigen Dachformen und -neigungen, lassen mit Sattel-, Pult-, versetztes Pult- und Flachdach genügend Spielraum für verschiedene Bauformen.

Vorerst wird darauf verzichtet eine Erdgeschossfertigfußbodenoberkante im Gelände zu definieren. Auch wird vorest keine Begrenzung der Aufschüttung/ Abgrabung vorgenommen, dies wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgrund der lärmtechnisch vorbelasteten Lage, wurde bereits vor der frühzeitigen Beteiligung eine Lärmkontingentierung von einem fachlich geeigneten Ingenieurbüro erarbeitet und in die Unterlagen des Bebauungsplans integriert. Die vom Schallgutachter erarbeitete richtungsabhängige Kontingentierung inkl. drei definierter Abstrahlrichtungen, dient dazu, den Gewerbebestandort bestmöglich auszunutzen und die Schutzbedürftigkeit umliegenden Nutzungen zu gewährleisten. Die Betriebsleiterwohnungen sind im ganzen Planbereich zulässig. Lärmtechnisch gesehen, sind diese im Süden des Plangebiets am besten gelegen. Um das Gewerbegebiet in Richtung der angrenzenden Wohnnutzungen im Süden bestmöglich abzuschotten, sind hier die geringsten Emissionskontingente festgesetzt. Somit kann der städtebauliche Trennungsgrundsatz trotz direkter Benachbarung des Gewerbegebeits zu einem Wohngebiet gemäß Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Mithilfe der Vorgaben zur Dachbegrünung, der vorgeschriebenen Photovoltaik-Dachnutzung sowie der Mindestbegrünung des Plangebiets wird sowohl die Thematik Klimaschutz als auch die Klimaanpassung entsprechend berücksichtigt. Die festgesetzte Durchgrünung sowie die Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Fläche führen zu einer Verbesserung des Mikroklimas, was vor allem den Arbeitenden im Gewerbegebiet zu Gute kommt.

5 Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

5.1.1 Verkehr

Die Erschließung ist über die bestehende, Holztraubacher Straße sichergestellt.

Über die ca. 7 km Luftlinie entfernte B15n besteht zudem ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge kann über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

5.1.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung der Bauflächen erfolgt über die bestehenden Kanäle. Im Südosten der Planungsfläche liegt ein Einlaufschacht (DN 1000) vor. Der Kanalbestandsplan liegt bereits vor, im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungsplaner beauftragt.

5.1.3 Weitere Sparten

Die **Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser** ist über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Netz gesichert.

Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständigen DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Der vom betroffenen Grundstück nächstgelegene Hydrant ist ein Unterflurhydrant (UH-624). Laut Messung vor Ort (Durchflussmessung) beträgt dessen Entnahmemenge 13,33 Liter in der Sekunde bei einem Druck von 1,50 bar. Zu beachten ist, dass die Angaben nur für jeweils einen Hydranten im Brandfall berechnet sind. Die Bewertung, welche Löschwassermenge notwendig ist und Löschwasserentnahmemöglichkeiten für das Objekt brandschutztechnisch verwendbar sind, obliegt dem Brandschutzgutachter oder der örtlichen Feuerwehr bzw. der Gemeinde.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Die **Stromversorgung** kann über das bestehende Netz der Bayernwerke angebunden und ausgebaut werden.

5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

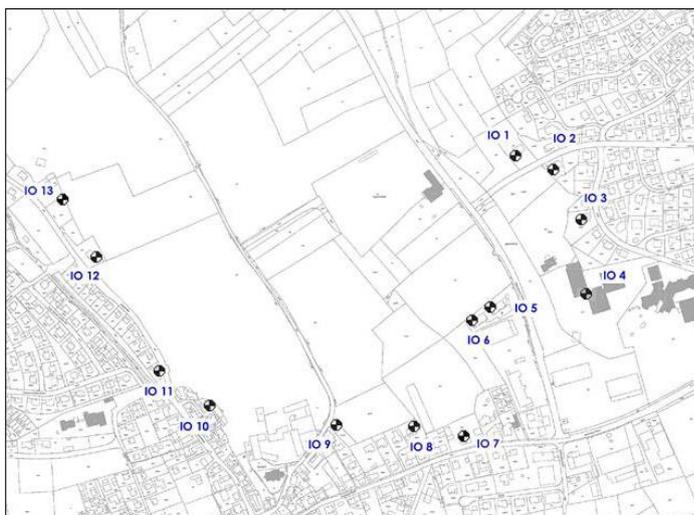
Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr und des Kreisbrandrates erfolgt im Rahmen der Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens.

5.2 Immissionsschutz

Aufgrund der umliegenden Nutzungen durch die Schule, Sportplatz, Landwirtschaft, Einkaufsmarkt sowie Wohnnutzungen ist das Plangebiet bereits lärmtechnisch vorbelastet.

Um die lärmtechnische Situation entsprechend einschätzen zu können, wurde bereits vor der frühzeitigen Beteiligung, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Zur Festlegung der maximal möglichen Lärmemissionen, die innerhalb des Geltungsbereichs emittiert werden können, wurden insgesamt 13 Immissionsorte im Umfeld der Planung berücksichtigt



Lageplan der berücksichtigten Immissionsorte

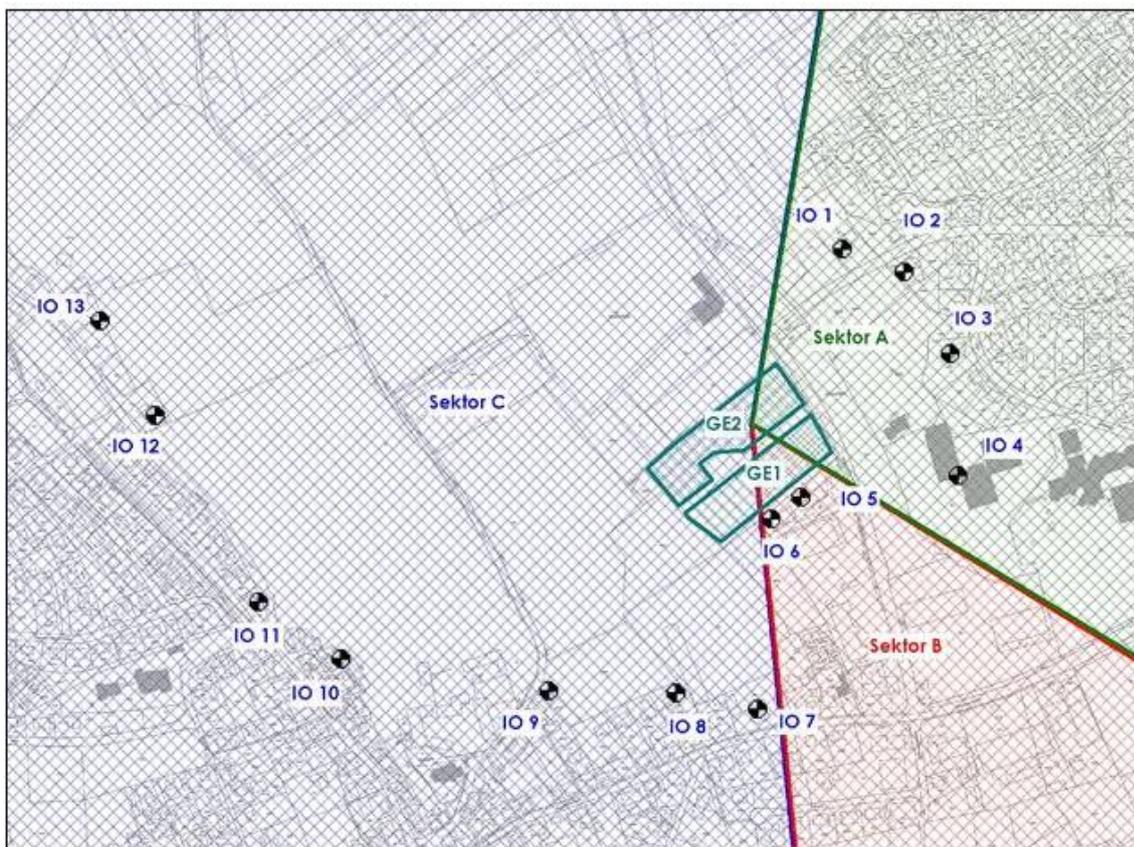
Die am jeweiligen Immissionsort maximal zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm orientieren sich am Gebietstyp, innerhalb dessen sich der Immissionsort befindet. Auf Basis der

vorliegenden bauplanungsrechtlichen Informationen (Bebauungspläne und Flächennutzungsplan) werden die Immissionsorte, wie nachfolgend dargestellt, den Gebietstypen allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Sondergebiet (SO) zugeordnet:

Immissionsort	Nutzung	Gebietskategorie
IO 1	Wohnhaus "Eichenstraße 50", Fl.Nr. 536	WA
IO 2	Wohnhaus "Eichenstraße 29", Fl.Nr. 515/91	WA
IO 3	Wohnhaus "Burkhardtstraße 11", Fl.Nr. 515/3	WA
IO 4	Schule "Holztraubacher Straße 8", Fl.Nr. 384	SO
IO 5	Wohnhaus "Holztraubacher Straße 5", Fl.Nr. 360/5	WA
IO 6	Wohnhaus "Holztraubacher Straße 7", Fl.Nr. 360/5	WA
IO 7	Wohnhaus "Straubinger Straße 29", Fl.Nr. 359/3	MI
IO 8	Wohnhaus "Straubinger Straße 25a", Fl.Nr. 465/20	MI
IO 9	Wohnhaus "Gandorferberg 16", Fl.Nr. 465/15	MI
IO 10	Wohnhaus "Brünnlstraße 22", Fl.Nr. 468/3	WA
IO 11	Wohnhaus "Brünnlstraße 25a", Fl.Nr. 470	WA
IO 12	Wohnhaus "Brünnlstraße 26a", Fl.Nr. 1/10	WA
IO 13	Baugrenze Grundstück, Fl.Nr. 1/27	WA

Nachdem die TA Lärm für Sondergebiete keine Immissionsrichtwerte festlegt, wird der Schule im Hinblick auf die umgebende Nachbarschaft für die Kontingentierung ein Schutzanspruch zuge-
teilt, der dem eines allgemeinen Wohngebietes entspricht.

Da sich somit diverse schutzbedürftige Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen in teils stark unterschiedlichen Entfernungen befinden, wurde die Methode der richtungsabhängigen Kontingentierung gewählt, um das schalltechnische Potential des Standortes bestmöglich auszu-
nutzen. So wurden die drei auf der Abbildung unten dargestellten Abstrahlrichtungen (Sektoren A bis C) definiert.



Lageplan der Richtungssektoren

Bezogen wird die Berechnung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} auf die derzeit im Bebauungsplan überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Parzellen. Als Grundlage für die Ermittlung der Geräuschemissionen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 45691 /4/ Emissionskontingente L_{EK} . Dabei werden die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ der Teilflächen im Planungsgebiet so eingestellt, dass in Summenwirkung aller daraus resultierenden Immissionskontingente $L_{IK,i}$, die verfügbaren Planwerte L_{PL} an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Für die auszuweisenden Flächen errechnen sich in Abhängigkeit der jeweiligen Richtungssektoren A, B und C die folgenden maximalen Emissionskontingente L_{EK} . Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM 32-Koordinaten $x = 737485,3$ (Rechtswert) und $y = 5407323,0$ (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, 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]						
Sektor	A		B		C	
Beginn - Ende	10° – 122°		122 °- 174 °		174 °- °10	
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 7.110 m^2$	64	49	53	35	66	51
GE 2: $S_{EK} \sim 8.100 m^2$	66	51	57	45	68	53

S_{EK} Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die errechneten Emissionskontingente der Sektoren A und C repräsentieren mit 64 bis 68 dB(A)/ m^2 zur Tagzeit und 49 bis 53 dB(A)/ m^2 zur Nachtzeit Werte, die für übliche gewerbliche Nutzungen, wie sie im Geltungsbereich der Planung vorgesehen sind, als gut bis sogar sehr gut geeignet bezeichnet und von vielen Betrieben ohne betriebliche Einschränkungen eingehalten werden.

Da nördlich des Plangebiets keine emissionsbeschränkenden, schutzbedürftigen Nutzungen zu finden sind, können zukünftige Betriebe durch schalltechnisch optimierte Planung (Abläufe betrieblicher Tätigkeiten, Gebäudestellung) einen nochmals höheren Betriebsumfang verwirklichen.

Aufgrund der unmittelbare Nähe des allgemeinen Wohngebietes im Südosten, musste die Kontingentierung im Bereich des Sektors B, deutlich beschränkt werden. Die Planung von Betrieben ist daher insbesondere in Richtung Süden unter den Gesichtspunkten Art und Dauer der Betriebsabläufe, Gebäudestellung, Gebäudehöhen und Gebäudeöffnungen schalltechnisch zu optimieren.

Für die vorliegende interne Gliederung des Gewerbegebietes ist es erforderlich, entweder eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs ohne Emissionsbeschränkungen auszuweisen oder eine Teilfläche aufzuweisen, für die auch und gerade zur Nachtzeit so hohe Emissionskontingente gelten, dass die Ansiedlung eines jeden gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist. Die Frage ab welchem Wert dieses Emissionskontingent zur Nachtzeit noch den vorgenannten Anforderungen entspricht, ist bisher jedoch unbeantwortet.

Die diesbezügliche Rechtsprechung (Bayerischer VGH, Beschluss vom 12.08.2019, Az. 9 N 17.1046) liegt die Vermutung nahe, dass hierfür auf die Regelungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zurückgegriffen werden kann.

Während im vorliegenden Plan innerhalb der Tagzeit zumindest für die Sektoren A und C, welche mit etwa 85 % den Großteil der Abstrahlrichtungen abdecken, Emissionskontingente von 60 dB(A) und darüber hinaus vergeben werden können und bei lärmoptimierter Planung somit von einem unbeschränkten Gewerbegebiet gesprochen werden kann, konnten für diese Sektoren nachts lediglich Kontingente von bis zu 53 dB(A) je m² als maximal zulässig ermittelt werden.

In der aktuellen Rechtsprechung (Bayerischer VGH, Beschluss vom 29.03.2022, Az. 2 N 21.184) wird jedoch darauf hingewiesen, dass Geräuschkontingente, die unterhalb der Planungsempfehlungen der DIN 18005 liegen, nicht zwangsweise zum irregulären Ausschluss baunutzungsrechtlich zulässiger "nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe" führen, da auch diese Kontingente mit entsprechenden aktiven und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können.

Als unvereinbar gelten demnach nur Emissionskontingente, welche jeglichen Nachtbetrieb von vornherein ausschließen würden. Die für die Parzelle G2 möglichen Kontingente von bis zu 53 db(A)/m² (Sektoren A und C) liegen demnach zumindest noch in der Größenordnung, welches durch den VGH München als ausreichend hoch qualifiziert wurde.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich – ggf. unter Beachtung einer schalltechnisch optimierten Planung – auf diesen Parzellen des intern gegliederten Gewerbegebiets prinzipiell jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ohne unverhältnismäßige Lärmschutzmaßnahmen ansiedeln kann und die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Folglich entspricht die Gliederung des Plangebiets nach Ansicht des Verfassers den Anforderungen, die aus baurechtlicher Sicht an die Lärmkontingentierung eines Gewerbegebiets zu stellen sind. Weiterführende Ausführungen hierzu finden sich in der angehängten schalltechnischen Untersuchung.

Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Im Umfeld der Planungsfläche grenzen landwirtschaftliche Hofstellen an.

Mit folgenden durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig zu rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung,
- Geruchsimmissionen beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen oder durch den Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

5.3 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Bodendenkmäler vor. Ca. 260 m entfernt in westlicher Richtung liegt ein Bodendenkmal vor, bei welchem es sich um untertägige Befunde von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen und abgegangenen Gebäudeteilen handelt.

In diesem Bereich befinden sich auch die beiden Baudenkmäler Pfarrkirche St. Petrus sowie das ehemalige Amtshaus.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

5.4 Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

5.5 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

5.6 Europäischer und nationaler Gebietsschutz, Biotopschutz

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von FFH-Gebieten, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten.

Zudem liegen keine als Biotop kartierten Flächen vor. Rund um das Plangebiet liegen vereinzelt Biotopflächen, bei welchen es sich größtenteils um Feldgehölze handelt, vor.

6 Grünordnungsplanung

6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

6.2 Städtebauliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsfläche wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft.

6.2.1 Bestandsbewertung

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Mensch	Acker (Landwirtschaftliche Nutzung, angrenzend Bebauung, Straßen), keine direkte Erholungsfunktion, Sportplatz, Freibad und Schule in nächster Nähe	gering
Arten/Lebensräume	landwirtschaftliche Nutzung, keine besonderen Arten zu erwarten, kleines Feldgehölz nördlich des Geltungsbereichs	gering
Boden	Anthropogen geprägter Boden, überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss), L4D, Zustandsstufe 4, geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit	gering

Wasser	Versickerungsleistung unbekannt, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft und angrenzende Straßen, Oberflächengewässer nicht vorhanden, kein wasser-sensibler Bereich	gering
Klima/Luft	Vorbelastung durch Straßen und Gewerbe- und Industriegebiet in der Nähe, Ortsrandlage	gering
Landschaftsbild	Ansteigende topographische Lage, geringe Fernwirksamkeit, keine besonderen Sichtachsen vorhanden, von Süden bereits eingegrenzt, Ortsrandlage	gering
Zusammengefasst		gering

Ergebnis: Die für den Eingriff relevanten Teile des Geltungsbereiches werden derzeit größtenteils als Acker genutzt und weisen eine insgesamt geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den im Dezember 2021 neu erschienenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erstellt.

6.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Der Leitfaden sieht vor, die Wertpunkte zur Vereinfachung in drei Kategorien einzustufen, Biotopnutzungstypen mit geringer Bedeutung (3 Wertpunkte), mit mittlerer Bedeutung (8 Wertpunkte) oder hoher Bedeutung (11-15 Wertpunkte). Die Höhe der Wertpunkte ergibt sich laut den Wertpunkten der BayKompV. Somit sieht der Leitfaden lediglich in den höheren Wertpunkten eine genauere Differenzierung vor. Im Leitfaden wird beschrieben, dass es sich hierbei lediglich um eine Vereinfachung handelt, die zwar empfohlen wird, aber nicht zwingend so angewendet werden muss. Es bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint.

Der Markt wendet die Vereinfachung nicht an, eine differenzierte Betrachtung gemäß dem Bewertungsschema der Biotopwertliste erscheint genauer und sachgerechter.

Deshalb wird der Ausgleichsflächenbedarf mit 2 Wertpunkten laut der Bayerischen Kompensationsverordnung (A11- Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation) gerechnet.

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Bedeutung der Schutzgüter/	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen)	Ausgleichsbedarf
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Planungsfaktor	WP

BNT geringer Bedeutung					
Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 gem. BayKompV					
GE1 +2 (A11)	2	18.502	0,8		29.603
Verkehrsfläche (A11)	2	1.431	1,0		2.862
				-20 % entspricht = 6.493 *1	
SUMME					25.972

*1 Reduzierung des Planungsfaktor um 20 %, da Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringern. Festsetzung zur Ausstattung 50 % der nutzbaren Dachflächen mit PV-Anlagen oder Solarwärmekollektoren, Dachbegrünung, Mindestbegrünung auf den Bauflächen, Einfriedungen (Anheben der Zaununterkante), nur insektenfreundliche Leuchtmittel bei Außenbeleuchtung festgesetzt, Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Flächen, Randeingrünung,

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs somit **25.972** Wertpunkte.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen.

6.2.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im weiteren Verfahren wird eine Ausgleichsfläche zugeordnet und geeignete Maßnahmen formuliert

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, konnte bisher nicht festgestellt werden bzw. ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern und Gehölzstrukturen im direkten Umfeld des Planungsbereiches auch nicht anzunehmen.

Bei der Realisierung der neuen Bauflächen mit Erschließung können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (offene landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Agrarfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März bis zum 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an eine Straße und Siedlungseinheiten angrenzt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

7 UMWELTBERICHT – ANLAGE

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB als Scoping nach UVPG werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und zur Veröffentlichung von Seiten der bauleitplanenden Stelle abgeschlossen.

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes

Ziel der Bauleitplanung ist es, den gestiegenen und konkret bestehenden Bedarf nach Gewerbeeinheiten innerhalb des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Dabei soll ein Teil des nördlichen Ortsrandes städtebaulich neu definiert und abgerundet werden. Die Planung sieht die Entwicklung eines Gewerbegebiets mit rund 2,1 ha Fläche vor.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

n. n.

7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg ist laut LEP Bayern als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft.

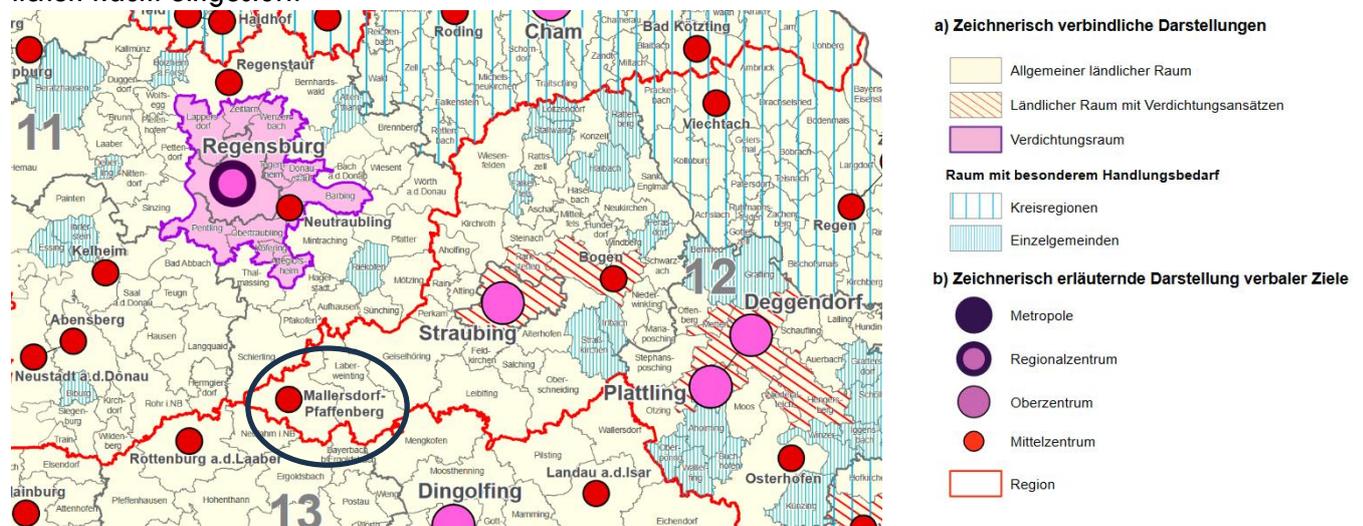
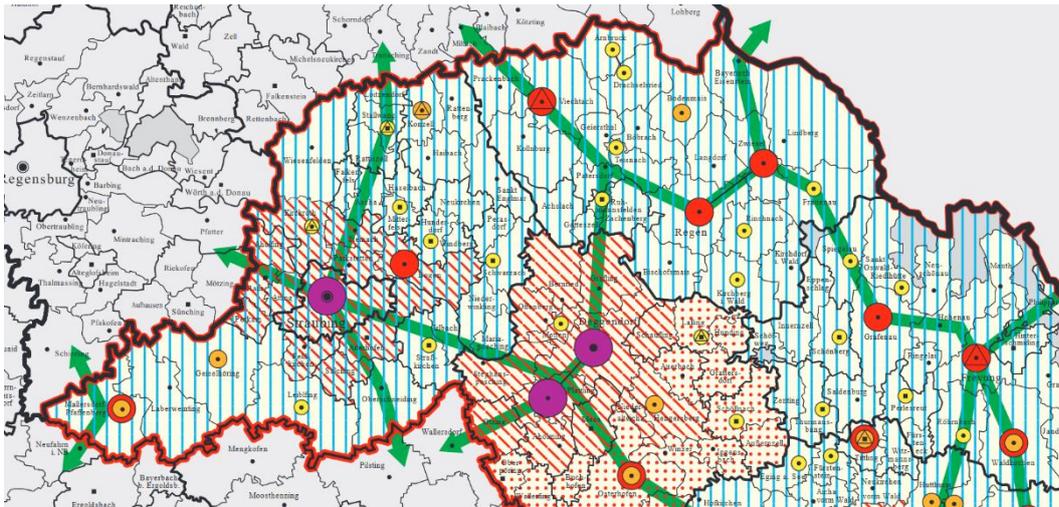


Abb.: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 1. Januar 2020)

Im Regionaplan Region Donau-Wald (12) ist der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg als mögliches Mittelzentrum mit Entwicklungsachse dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan Region Donau-Wald (12)

7.1.4 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für den Planungsbereich eine Grünfläche vor. Entlang der Holztraubacher Straße ist ein Geh- und Radweg vorgesehen, welcher letztes Jahr im Bereich des Bebauungsplans fertiggestellt wurde. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

n. n.

7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

n. n.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Das Planungsgebiet wurde bisher zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend befinden sich Straßen, vereinzelte Bäume, Wohnhäuser, der Sportplatz, die Grund- und Mittelschule sowie das Freibad des Orts. Weiter südlich befindet sich ein Netto-Markt. Westlich schließen weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen an.

Vorbelastungen liegen bereits durch den Straßenverkehr, die landwirtschaftliche Nutzung sowie den Sport- und Gewerbelärm vor, weshalb eine schalltechnische Untersuchung veranlasst wurde.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet und immissionstechnische Vorbelastungen bereits vorliegen. Naherholungsflächen wie Fußball- und Tennisplätze, sowie ein Freibad befinden sich im direkten Planungsumfeld.

Angaben zu Erschütterungen, oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Störendes Gewerbe ist im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planungsfläche ist landwirtschaftlich geprägt. Südlich des Planungsbereiches befinden sich bereits Gebäude mit dazugehörigen Gartenflächen. Westlich des Geltungsbereiches grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich der Fläche liegt der Sportplatz (Fußball

und Tennis). Im Osten befindet sich neben der Grund- und Mittelschule auch das Freibad des Ortes Mallersdorf-Pfaffenberg.

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

Die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen nur minimal zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldgehölz befindet sich außerhalb des Plangebiets.

Im Geltungsbereich sowie unmittelbar angrenzend befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen. Im erweiterten Umfeld der Fläche liegen Gehölz- sowie Feuchtbiotopkomplexe in ausreichend weiter Entfernung vor.

Die bisherige Nutzung, die unmittelbare Nähe zur Siedlung sowie die Vorbelastungen durch den Straßenverkehr und die intensive Freizeitnutzung lassen auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen. Eine gesonderte Artenerhebung durch einen Biologen ist nicht vorgesehen.

Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Nach den Bodenschätzungsdaten des Onlinedienstes BayernAtlasPlus liegen Lehmige Böden, mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit vor.

Der aktuelle Zustand der Fläche ist bis auf die vorhandenen Straßenverkehrsflächen des Geltungsbereiches unversiegelt. Im Süden grenzt der Planungsbereich an ein bereits bestehendes Wohngebiet an. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden hingegen grenzt eine weitere landwirtschaftliche Fläche, welche später einmal einer Erweiterung des Gewerbes dienen könnte, mit an.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Entlang der Holztraubacher Straße wurde erst kürzlich eine straßenbegleitende Regenmulde angelegt. Im Geltungsbereich direkt sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Gemeindegebiets verläuft die kleine Laaber.

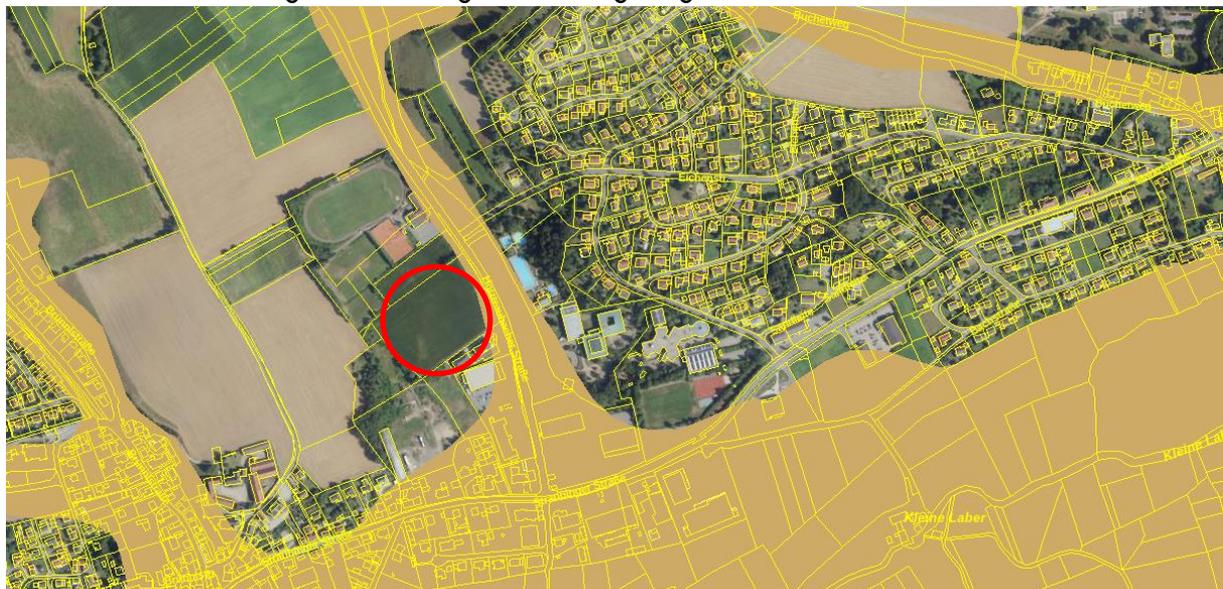
Ein geringer Teil der östlichen Fläche innerhalb des Geltungsbereichs liegt im wassersensiblen Bereich. Der HQ100-Bereich endet ca. 400 m südlich der Planfläche. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet mit dem Gebietsnamen „Mallersdorf-Pfaff., M“ liegt ca. 1,8 km südöstlich der Planfläche.

Vorbelastung für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die Einträge aus dem Straßenverkehr. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.



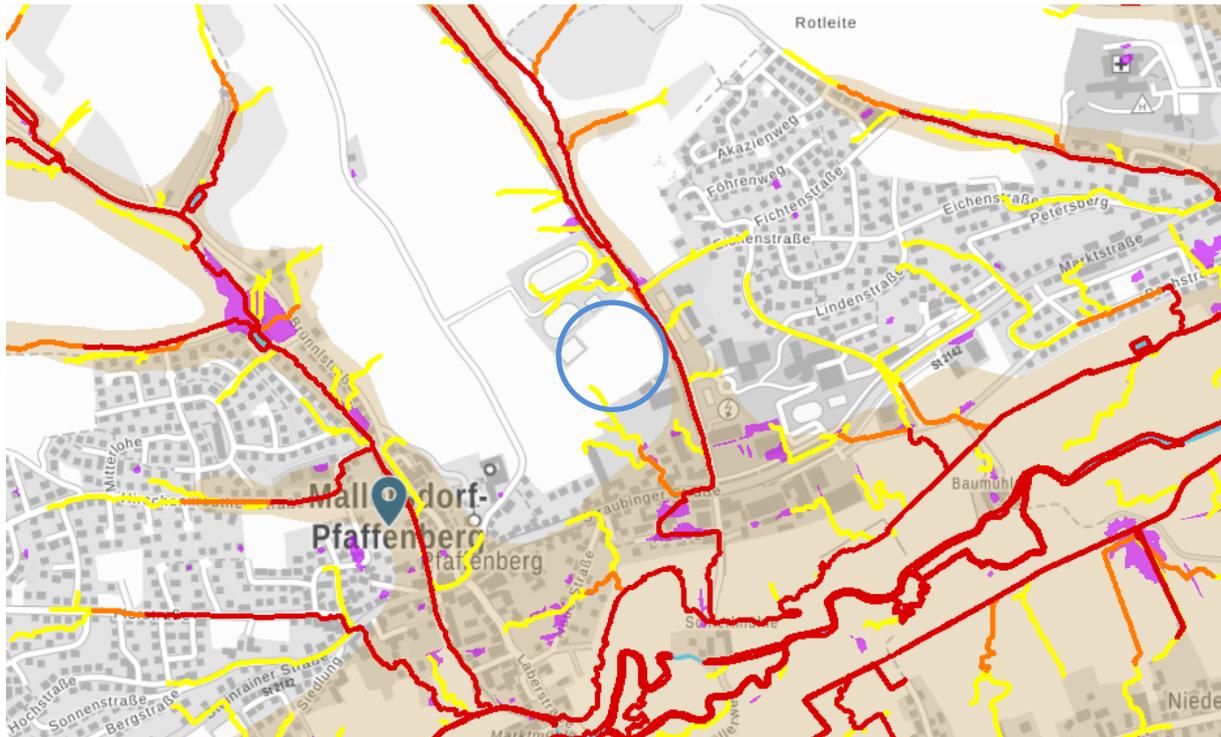
Darstellung Trinkwasserschutzgebiet (hellblaue schraffur) und HQ100 Hochwassergefahrenfläche im Marktge-
meindegebiet

Der Osten des Geltungsbereichs liegt zu einem geringen Anteil im wassersensiblen Bereich.



Darstellung wassersensibler Bereich (braun) im Marktgemeindegebiet, rot = Planungsbereich

Die Hinweiskarte zum Thema Oberflächenabfluss und Sturzflut des Umwelt Atlas prognostiziert entlang der Holztraubacher Straße einen starken Abfluss.



Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut UmweltAtlas, blau = Planungsbereich

7.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Maltersdorf-Pfaffenberg und ist von drei Seiten bebaut. Der Planungsbereich ist als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe mit Abfluss in die umliegenden Gebiete von leicht erhöhter Bedeutung.

Die offenen landwirtschaftlichen Flächen rund um Maltersdorf-Pfaffenberg dienen als großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie den vorhandenen Straßen.

7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Maltersdorf-Pfaffenberg und ist von drei Seiten bebaut. Die umliegenden Nutzungen sind mit Sportplatz, Schule, Freibad, Wohnen sowie Einkaufsmarkt relativ stark gemischt. Aufgrund der Höhensituation liegt keine wirkliche Fernwirkung in die Landschaft vor.

Das Landschaftsbild ist vor allem durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.



Die Planfläche steigt nach Nordwesten hin an



Vom Planungsgebiet besteht eine Sichtbeziehung zur 420 m entfernten St. Petrus Kirche

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Bodendenkmäler vor.

In ca. 300 m Entfernung liegt das Bodendenkmal “Untertägige Befunde im Bereich des Zollhofes/Edelsitzes von Pfaffenberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen und abgegangenen Gebäudeteilen” unterhalb der St. Petrus Kirche vor. Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Sichtachsen zum Amtshausen (Baudenkmal) sowie der St. Petrus Kirche sind durch die entstehenden gewerblich genutzten Gebäude zu erwarten.

7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

n. n.

7.2.9 NATUR2000-Gebiete

n. n.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Die Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche wäre weiterhin zulässig.

7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

7.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Von den umliegenden bestehenden Nutzungen wirken Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein.

Bereits vor der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Schalltechnische Untersuchung veranlasst welche konkrete Emissionskontingente für verschiedene Richtungssektoren im Bebauungsplangebiet festlegt, um die angrenzenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen zu schützen. Die Emissionskontingente in den Richtungssektoren C und A orientieren sich vor allem Richtung Westen, Osten und Norden. Der Richtungssektor B, gen Süden, ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung deutlich geringer dimensioniert.

Grundsätzlich können durch das südlich angrenzende Wohngebiet und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden, wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage können potentiell durch Beschattung, Änderung des

Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden, da es sich um ein Gewerbegebiet mit den möglichen üblichen Nutzungen handeln wird. Störende Lichtquellen wie Blinkwerbung oder großflächige künstliche Beleuchtung werden demzufolge nicht zu konstatieren sein.

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

Eine erhebliche Zunahme des Fahrverkehrs auf der angrenzenden Straße ist nicht zu erwarten.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Planfläche ohnehin bereits durch die umliegenden Nutzungen lärmtechnisch vorbelastet ist.

7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Ein Verlust eines landwirtschaftlichen Areals ist unvermeidbar. Gegenüber den bisherigen offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und Vielfalt ist, ausreichende Ersatzhabitate im nahen Umkreis vorhanden sind und wichtige Leit- und Verbundstrukturen (wie Hecke oder Allee) nicht betroffen sind. Des Weiteren werden die Lebensräume bereits durch die Straßen, Bebauung, Anwesenheit des Menschen inkl. Sportplatz und Freibadnutzung sowie die intensive Landwirtschaft beeinflusst. Eine Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen wird nicht stattfinden, da durch die Standortwahl mit direktem Anschluss an die Ortschaft die umliegenden großflächigen Wald- und Ackerflächen weiterhin bestehen bleiben.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Land-, Forstwirtschafts- und Gehölzflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Durch die neu zu pflanzende Heckenstruktur werden kleinräumige Lebensraumstrukturen und potentielle neue Teillebensräume (Nahrungshabitat, Ruhestätte etc.), die nicht nur für Vögel sondern auch für Kleinsäuger und Insekten von Bedeutung sind, hergestellt. Zudem werden durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und einer Mindestbegrünung, Grünflächen innerhalb des Baugebiets umgesetzt. Die Vorgaben zur Anhebung der Zaununterkante sowie die Verwendung von insektenfreundlicheren Leuchtmitteln bei der Außenbeleuchtung minimieren die Auswirkungen auf den Artenschutz.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete zum Planungsbereich, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Fläche. Insgesamt können bei einer Grundflächenzahl von 0,8, maximal bis zu 1,5 ha der Gewerbefläche versiegelt werden. Der versiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen

in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachmaterialien bestehen nur eingeschränkt. Insofern ist ein geringfügiger Schwermetalleintrag z.B. aus Blechdeckungen nicht vollständig auszuschließen.

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung auf den Bauflächen und zur Gestaltung unbebauter Flächen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zumindest minimiert.

7.4.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Entwässerungsnachweis ist in der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser durch den Bauherrn zu erbringen. Sofern größere überbaute Flächen an den nächsten Vorfluter entwässern sollen, erfolgt zusätzlich im Rahmen der wasserrechtlich notwendigen Verfahren die Prüfung auf mögliche Auswirkungen.

Durch die bestehenden Straßenflächen gelangen bereits verkehrsbedingte Schadstoffe (Reifenabrieb, Stäube, gelöste Salze etc.) über das Straßenoberflächenwasser in Boden und Wasser.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden.

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Gerade im Hinblick auf die, durch den voranschreitenden Klimawandel häufiger wiederkehrenden Starkregenereignisse, sollte auf die Freihaltung möglicher Versickerungsflächen innerhalb des Plangebiets geachtet werden.

7.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das neue Baugebiet nicht wesentlich erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im Gewerbegebiet sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen möglich.

Während der Bauphase sind mit Staubentwicklungen und erhöhte Luftschadstoffbelastung durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.

Das Planungsgebiet besitzt als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzende Wohnbausiedlung sowie der topographischen Lage, eine leicht erhöhte Bedeutung. Es gibt jedoch keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Heckenpflanzung auf der Südseite, Pflanzbindungen) können die Eingriffe minimiert werden können. Zudem ist durch die Festsetzung zur Ausnutzung von 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaik, eine klimafreundliche Stromerzeugung vorgegeben. Des Weiteren ergänzen Vorgaben zur Dachbegrünung die positiven Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Gewerbegebiets.

Kaltluft- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete werden nicht wesentlich nachteilig beeinträchtigt, da ausreichend klimarelevante Frei- und Gehölzflächen rund um Mallersdorf-Pfaffenberg weiterhin zur Verfügung stehen.

7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Wohngebäude, Gewerbe, Schul- und Sportanlagen, Straßen, Gehölze, Wald- und Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Bereits im Umfeld liegen mit der angrenzenden Schule, dem Nettomarkt sowie drei geschossigen Mehrfamilienhäusern verschiedenste Bauformen vor, weshalb die Ausweisung des Gewerbegebiets zu keinen großen Änderungen führen wird. Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit den angrenzenden, bestehenden Nutzungen wahrgenommen.

Zusätzlich minimiert die Heckenpflanzungen auf der Südseite die zukünftigen Eingriffe und sichert die Belange des Ortsbildes.

7.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Auswertung der vorhandenen Daten sind im Planungsbereich keine Vorkommen von Kulturgütern zu erwarten.

Auswirkungen auf die Sichtachsen zum Amtshausen (Baudenkmal) sowie der St. Petrus Kirche sind durch die entstehenden gewerblich genutzten Gebäude zu erwarten.

Ein mögliches Vorkommen von Bodendenkmälern ist unwahrscheinlich. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-5 BayDSchG. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen. Erfolgt eine fachgerechte Berücksichtigung vermuteter Bodendenkmale, ist von keiner erheblichen Auswirkung auszugehen.

Eine negative Einflussnahme auf umgebende Baudenkmäler kann ausgeschlossen werden, da es sich um eine Ortsrandabrundung handelt und somit das neue Gewerbegebiet ausschließlich zusammen mit der bestehenden Ortschaft wahrgenommen wird. Eine untypische Bebauung für ein Gewerbegebiet wird nicht zu konstatieren sein.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine angemessene Bebauung in die städtebauliche Struktur eingegliedert. Fremdartig wirkende Anlagen können ausgeschlossen werden.

7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

n. n.

7.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

n. n.

7.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan ist festgelegt, dass 50 % der nutzbaren Dachflächen innerhalb des Gewerbegebiets, mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

7.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

n. n.

7.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

n. n.

7.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

7.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt bzw. vorgesehen.

- Beschränkung der maximal zulässigen Versiegelung
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Festsetzung von Dachformen und Höhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzungen einer Mindestbegrünung der Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Festsetzung zu Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
- Festsetzung zur Einfriedung (Abstand zwischen Zaununterkante und Boden mind. 10 cm)
- Festsetzung zu insektenfreundlichen Leuchtmitteln im Außenbereich
- Festsetzung zu Dachbegrünung

7.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.11 Planungsalternativen

In den Anfängen der Planung wurde geprüft, ob im Geltungsbereich statt einem Gewerbegebiet auch ein Mischgebiet zulässig ist. Aufgrund des vorrangigen Planungsziels im vorhandenen Gebiet und der verstärkten Nachfrage nach möglichen Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet, wurde dies jedoch nicht weiterverfolgt. Geeignete Standortalternativen sind nicht vorhanden.

7.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

7.13 Zusätzliche Angaben

7.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

n. n.

7.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

n. n.

7.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

n. n.

7.14 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die gestiegene und konkret bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet Mallersdorf-Pfaffenberg zu decken.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,1 ha.

Die Flächen des Planungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Planungsgebietes befinden sich die Grund- und Mittelschule sowie ein Freibad. Westlich liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Im Norden liegt das Sportzentrum des TSV Pfaffenberg Niederlindhart inkl. Sport- und Tennisplätzen. Unmittelbar südlich schließen bereits bestehende Wohnnutzungen an das Plangebiet an.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen. Im näheren Umfeld sind ausschließlich typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Gewerbegebiets die Bodenbeseitigungen sowie die – Versiegelungen durch Erschließung und Überbauung.

Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Luft und Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im direkten Umfeld wird sich das Orts- und Landschaftsbild durch die Bebauung ändern. Nachdem sich der Planungsbereich direkt im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet, werden die neu entstehenden Baukörper jedoch nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein. Des Weiteren erfolgt durch die Festsetzung der Anpflanzung der Baumhecken eine gute Einbindung in den Gesamtkontext. Erhebliche Auswirkungen werden nicht zu erwarten sein.

Auf den Geltungsbereich wirken die vorhandenen Emissionsquellen Holztraubacher Straße, Sportanlagen, Gewerbelärm sowie Schul- und Freizeitlärm des Freibades ein. Eine schalltechnische Untersuchung hat Emissionskontingente für die jeweiligen Richtungssektoren erarbeitet, welche in die Unterlagen des Bebauungsplans übernommen wurden. Mithilfe der schalltechnischen Kontingentierung wird sichergestellt, dass in den nächstgelegenen Wohnnutzungen die geltenden Richtwerte nicht überschritten werden.

7.15 Quellenangaben

- **BayernAtlasPlus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**
- **Regionalplan**

Anlagen

Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz – Bebauungsplan “Igeltalfeld” des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 09.12.2024