



**DECKBLATT NR. 40  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGS- MIT LANDSCHAFTSPLAN  
DES MARKTES MALLERSDORF-PFAFFENBERG  
„SONDERGEBIET „GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL / FACHMARKT FÜR  
HANDWERK, HAUS UND GARTEN“**

Markt Mellersdorf-Pfaffenberg  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 20.10.2020  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 14.12.2021  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom ...  
Satzungsbeschluss vom ....

**Vorhabensträger:**

Markt Mellersdorf – Pfaffenberg  
vertreten durch Herrn Ersten  
Bürgermeister Christian Dobmeier

Rathausplatz 1  
84066 Mellersdorf-Pfaffenberg

Fon 08772 807-40  
Fax 08772 66 10  
Mail: d.salzberger@mal-pfa.de

.....  
Christian Dobmeier  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de



.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	4
1. Allgemeines .....	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.2 Verfahren .....	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.4 Übersichtslageplan .....	6
1.5 Luftbildausschnitt .....	6
1.6 Derzeitige Nutzung .....	7
1.7 Planungsauftrag .....	8
2. Städtebauliche Konzeption, geplante bauliche Nutzung .....	8
2.1 Art der Nutzung .....	8
2.2 Städtebauliches Konzept .....	8
3. Ver- und Entsorgung .....	8
3.1 Wasserversorgung .....	9
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	9
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung .....	9
3.4 Telekommunikation .....	9
3.5 Abfallentsorgung .....	9
4. Abwehrender Brandschutz .....	10
5. Immissionsschutz .....	10
6. Denkmalschutz .....	10
<b>UMWELTBERICHT</b> .....	11
1. Inhalt und Ziele des Deckblattes Nr. 40 zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan .....	11
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	11
3. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung .....	18
4. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	21
4.1 Bestandsaufnahme .....	21
4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	22

4.3	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	28
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	28
4.5	Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	29
6.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	30
6.4	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	33
6.5	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	33
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	33
7.	<b>Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB .....</b>	<b>35</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes ist die konkrete Absicht eines Investors einen Fachmarkt für Handwerk, Heim und Garten auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 833, Gmkg. Mallersdorf zu entwickeln. Im Marktbereich an der Straubinger Straße 34 ist bereits eine Filiale vorhanden. Durch die positive Entwicklung des Unternehmens in den vergangenen Jahren sollen nun Umstrukturierungen und eine Erweiterung der Verkaufs- und Lagerflächen am neuen Standort verwirklicht werden. Der Standort soll dazu von der Straubinger Straße an den neuen Standort verlagert werden. Diese Entwicklung ist notwendig um auch zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben. Gleichwohl dient das Vorhaben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg im Bereich des Bau- und Gartenmarktsegmentes. Zudem sollen die derzeitigen Arbeitsplätze erhalten und erweitert werden.

Das betroffene Grundstück ist aktuell als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt ebenfalls noch nicht vor. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt 40 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Baumarktes geschaffen werden. Das geplante Betriebsgelände soll als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel / Fachmarkt für Handwerk, Haus und Garten gem. § 11 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mittels Deckblatt Nr. 40 sowie die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplan beschlossen.

#### 1.2 Verfahren

Der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mittels Deckblatt Nr. 40 wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 833, Gmkg. Mallersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 7.454 m<sup>2</sup>.

#### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg als zentraler Ort und als Mittelzentrum im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) liegt der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg – als mögliches Mittelzentrum, welches bevorzugt als zentraler Ort zu entwickeln ist - im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an der Entwicklungsachse Regensburg – Landshut.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes an einem städtebaulich angebundenen Standort. Aufgrund der an der Bayerwaldstraße und der Industriestraße im Bereich des Gewerbegebietes und des Industriegebietes ist eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Für die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg liegt ein am 25.05.2004 in Kraft getretener Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP mit LP) vor, genehmigt vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Bescheid vom 11.06.2003, Nr./AZ 41-610. Dieser stellt den Bereich als Gewerbegebiet (GE) dar.

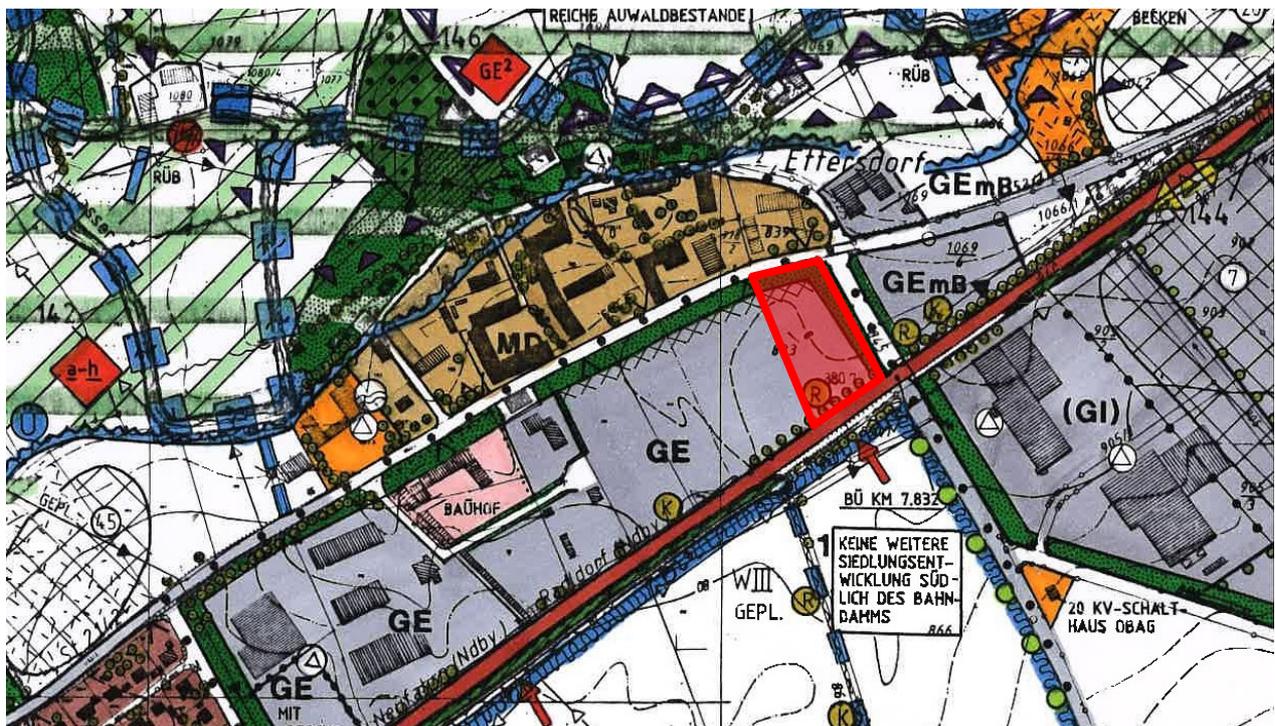


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen FNP mit LP - ohne Maßstab

## 1.4 Übersichtslageplan

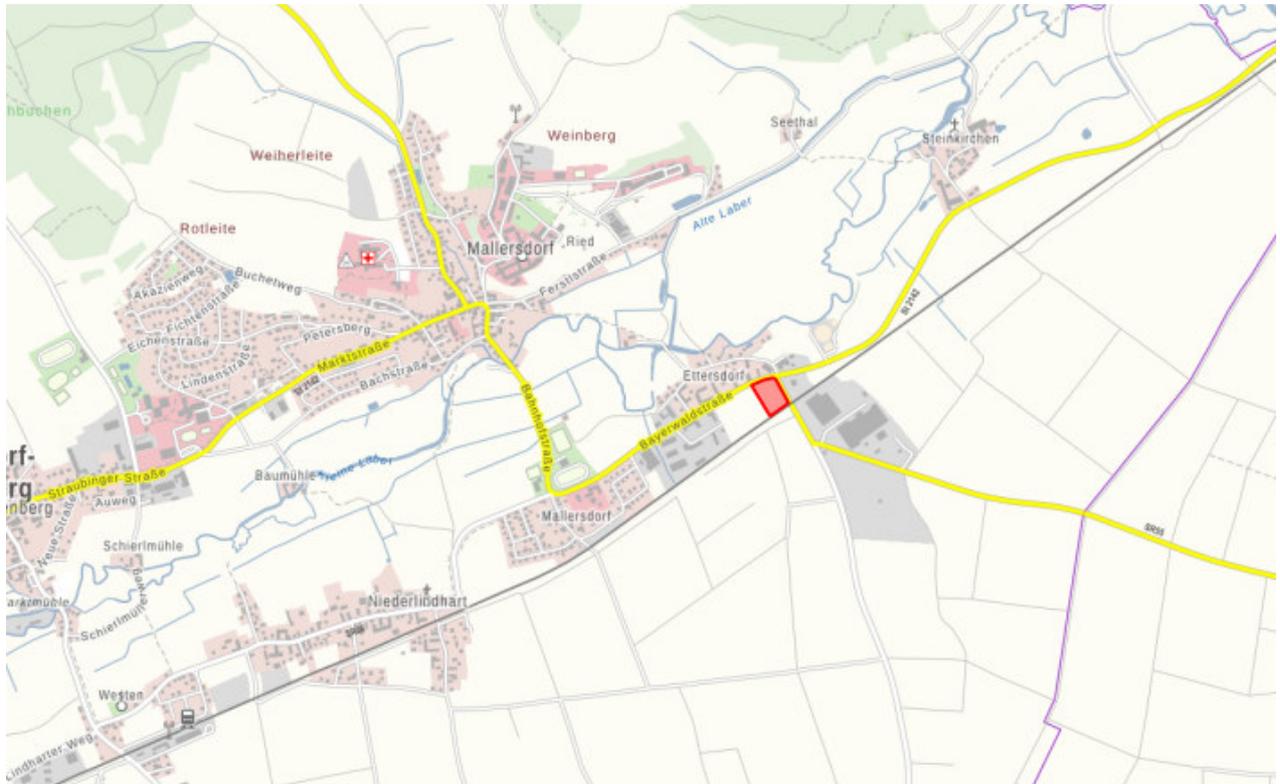


Abbildung 2: Auszug aus dem BayernAtlas vom 15.05.2022, ohne Maßstab

## 1.5 Luftbildausschnitt



Abbildung 3: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 15.05.2022 - ohne Maßstab

## 1.6 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Osten verläuft die Kreisstraße SR 54 (Industriestraße), im Norden die Staatsstraße 2142 (Bayerwald Straße), nach Süden grenzt die Bahnlinie Straubing-Neufahrn an. Nach Osten und Südosten schließt das Industriegebiet „Industriestraße“ an. Im Westen liegt in einem Abstand von ca. 200 m das Gewerbegebiet „Bayerwaldstraße“. Im Zwischenbereich befinden sich noch landwirtschaftliche Flächen. Im Norden, nördlich der Staatsstraße 2142 befindet sich der Ortsteil Ettersdorf mit Hofstellen und Wohngebäuden. Dieser Bereich ist als Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es fällt von West (ca. 379 m. ü. NHN) nach Ost (ca. 378 m ü. NHN) leicht ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden. Südwestlich liegt außerhalb des Geltungsbereiches am Bahndamm das amtlich kartierte Biotop „Heckenstrukturen an der Bahnlinie Straubing – Neufahrn zwischen Laberweinting und er Landkreisgrenze vor Neufahrn“ mit der Nr. 7239-0144-003.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegen im Planungsgebiet selbst keine eingetragenen Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung liegen auch keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der Hochwassergefahrenflächen der Kleinen Laber, deren Grenze ca. 95 m weiter nördlich verläuft. Das Gebiet liegt jedoch innerhalb des sog. wassersensiblen Bereiches. „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. 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 diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“<sup>1</sup> Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der direkt angrenzend verlaufenden Erschließungsstraße und der

<sup>1</sup> [https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wassersensible\\_bereiche?](https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wassersensible_bereiche?), letzter Zugriff 15.05.2022

unmittelbar in der Nähe vorhanden gewerblichen Nutzung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

## **1.7 Planungsauftrag**

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.

## **2. Städtebauliche Konzeption, geplante bauliche Nutzung**

### **2.1 Art der Nutzung**

Als Art der Nutzung wird im Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet, SO gem. § 11 BauNVO, als großflächiger Einzelhandelsbetrieb dargestellt.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Zielsetzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg ist es, einen Ersatzstandort für den bestehenden Fachmarkt zu schaffen, welcher bislang im Ortszentrum von Mallersdorf-Pfaffenberg angesiedelt war.

Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel wird in angebundener Lage eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung an dieser Stelle südlich des Ortsteils Ettersdorf und östlich des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg erreicht. Als zulässige Nutzung ist geplant einen Fachmarkt für Handwerk, Haus und Garten zu verwirklichen.

Die Fläche soll von Osten her über die Bayerwaldstraße, im weiteren Verlauf über die Industriestraße über eine neue Zufahrt auf die Kreisstraße für die geplante Nutzung erschlossen.

Wegen der notwendigen guten Verkehrsanbindung, den topographischen Voraussetzungen für eine schonende Einbindung in das Landschaftsbild und der guten Erschließung ist der vorgeschlagene Standort südlichen Ortsrand von Ettersdorf und gleichzeitigem Nahbereich zu den bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen für die Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung geeignet.

Weitere, detailliertere Festsetzungen hinsichtlich Grund- und Geschossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein der Lage im Gewerbegebiet angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß, die Unterbringung von Stellplätzen sowie die innere Durchgrünung werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan geregelt.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindest-Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen

ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Sparten Träger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

### **3.1 Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch Anschluss an die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Mallersdorf erfolgen.

### **3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nur in Form von Notüberläufen möglich.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

### **3.3 Energieversorgung, Beleuchtung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG vorgesehen.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2142 und Kreisstraße SR 54 nicht beeinträchtigen.

### **3.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

### **3.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im städtischen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

#### **4. Abwehrender Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Mallersdorf-Pfaffenberg sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung sichergestellt und ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

#### **5. Immissionsschutz**

Das Emissionsverhalten der Nutzung im Sondergebiet wird im Bebauungs- mit Grünordnungsplan als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45961 geregelt.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

#### **6. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

## UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

### 1. Inhalt und Ziele des Deckblattes Nr. 40 zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Südlich der Bayerwaldstraße und westlich der Kreisstraße SR 54 im Ortsteil Ettersdorf soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt für Handwerk, Haus und Garten entwickelt werden. Dazu ist es notwendig das vorliegende Deckblatt Nr. 40 zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg sowie im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen. Als zulässige Nutzung ist geplant ein Handel und Verkauf von Einzelhandelswaren des Bau- und Gartenmarktsortiments zu verwirklichen. Es werden sortimentspezifische Verkaufsflächen gewichtet und festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 833, Gmkg. Mallersdorf mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 7.454 m<sup>2</sup>.

### 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg liegt gem. der Strukturkarte als Mittelzentrum im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 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.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

##### 1.2 Demografischer Wandel

##### 1.2.2 Abwanderung vermindern

- (G) *Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
- (G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
  - *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
  - *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*
- genutzt werden.*

#### *1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*

- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

### *1.3 Klimawandel*

#### *1.3.1 Klimaschutz*

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...]*

#### *1.3.2 Anpassung an den Klimawandel*

- (G) *Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*
- (G) *In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.*

### *1.4 Wettbewerbsfähigkeit*

#### *1.4.1. Hohe Standortqualität*

- (G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

## *2. Raumstruktur*

### *2.1 Zentrale Orte*

#### *2.1.1 Funktion der Zentralen Orte*

- (G) *Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.*

#### *2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte*

(Z) *Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.*

(G) *Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.*

#### 2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

(Z) *Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hier von kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.*

#### 2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) *Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orten zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.*

#### 2.1.7 Mittelzentren

(G) *Die als Mittezentrums eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) *Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.*

[...]

#### 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.*

#### 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,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

### 5 Wirtschaft

#### 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

##### 5.3.1 Lage im Raum

- (Z) *Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.*

*Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

- *für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

##### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

- (Z) *Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

*Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- *das Einzelhandelsprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebauliche integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

- (B) *Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.*

*Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.*

### 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

- (Z) *Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner*
- *30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

*der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

- (B) *Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.*

*Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großem Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.*

*Bei der Ermittlung der zulässigen Kaufkraftabschöpfung ist zwischen den Bedarfsgruppen und deren jeweiligen Bezugsräumen (räumliche Beurteilungsgrundlage) zu unterscheiden.*

#### Berücksichtigung:

Maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt für Handwerk, Haus und Garten.

Die als Mittelzentrum ausgewiesene Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg ist landesplanerisch (bis zur Anpassung des Regionalplanes) als Zentraler Ort der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Damit ist der Standort für Einzelhandelsprojekte grundsätzlich geeignet. Es besteht eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (städtebaulich integrierte Lage). Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen und in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 01.09.2013

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2008) des Regionalplans Region Donau-Wald liegt Mallersdorf-Pfaffenberg als mögliches Mittelzentrum im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Bereich der Entwicklungsachsen Richtung Regensburg und Landshut.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

*A I - Leitbild*

1

(Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

(G) *Dabei sind insbesondere anzustreben:*

- *die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten*
- *eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung*
- *die Bewahrung des reichen Kulturerbes,*
- *die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft*

3

(G) *Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten.*

*A III – Zentrale Orte*

2.3 *Mögliche Mittelzentren*

(G) *Es ist von besonderer Bedeutung, die möglichen Mittelzentren Mallersdorf-Pfaffenberg, Osterhofen, Waldkirchen und vor allem die bevorzugt zu entwickelnden möglichen Mittelzentren Hauzenberg und Tittling 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*

## *B II – Siedlungswesen*

### *1 Siedlungsentwicklung*

#### *1.2*

- (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

#### *1.3*

- (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

#### *1.4*

- (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.*

## *B IV – Wirtschaft*

### *4. Handel und Dienstleistungen*

#### *4.1*

- (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.*

#### *4.2*

- (Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.*

### Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage für den örtlichen Bedarf. Die Erschließung ist gewährleistet. Die Grundversorgung der Bevölkerung sowie Lebens- und Arbeitsräume können somit weiterhin gesichert und auch zusätzlich geschaffen werden.

Der neben dem vorliegenden Deckblatt Nr. 40 des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 aufgestellte Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Sondergebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

### 3. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den nachfolgenden Natur- und Denkmalschutzgesetzen, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden auch der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan sowie Arten- und Biotopschutzprogramm beachtet.

#### ➤ Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale.

Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden. Südwestlich liegt außerhalb des Geltungsbereiches am Bahndamm das amtlich kartierte Biotop „Heckenstrukturen an der Bahnlinie Straubing – Neufahrn zwischen Laberweinting und der Landkreisgrenze vor Neufahrn“ mit der Nr. 7239-0144-003.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um eine Ackerfläche, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

#### Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen (Private und öffentliche Randeingrünung, Durchgrünung Stellplätze).

#### ➤ Artenschutzrecht

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der direkt angrenzend verlaufenden Erschließungsstraße und der unmittelbar in der Nähe vorhanden gewerblichen Nutzung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

#### ➤ Denkmalschutzrecht

##### Bodendenkmäler

Gemäß BayernAtlas -Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld (ca. 150 m weiter östlich und ca. 630 weiter westlich entfernt) befinden sich folgende Denkmäler:

- D-2-7239-0061, D-2-7239-0062, D-2-7239-0063, D-2-7239-0052  
D-2-7239-0086, D-2-7239-0089

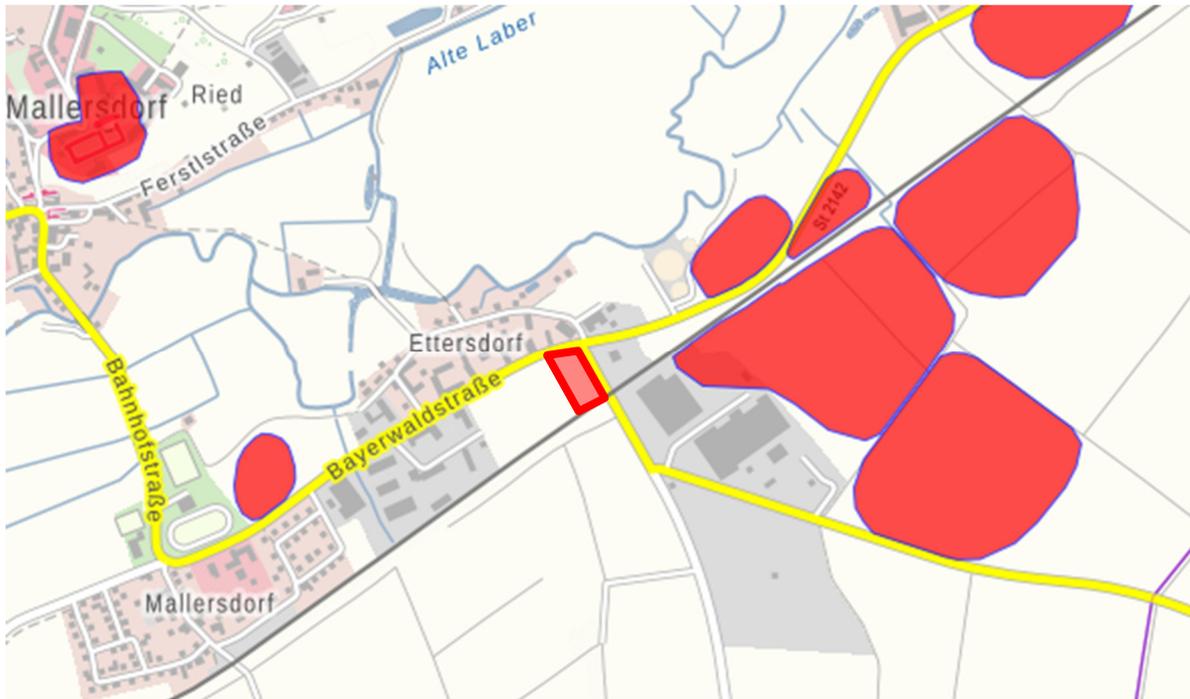


Abbildung 4: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

### **Berücksichtigung:**

Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen, archäologische Voruntersuchungen sind dann bauvorgreifend in jedem Fall notwendig. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

### **Baudenkmäler**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

### Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalers auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der Hochwassergefahrenflächen der Kleinen Laber, deren Grenze ca. 95 m weiter nördlich verläuft. Das Gebiet liegt jedoch innerhalb des sog. wassersensiblen Bereiches. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

### Berücksichtigung:

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. 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 diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“<sup>2</sup>

Vorgaben für die vorliegende Planungen ergeben sich hieraus nicht.

### ➤ **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstige Bauteile das Grundwasser angeschnitten wird oder Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

### Berücksichtigung:

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasser- versickerung sind hierbei zu beachten.

### ➤ **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Bayerwaldstraße und Industriestraße, sowie die im Westen und Osten anschließende gewerbliche bzw. industrielle Nutzung, bereits vorbelastet. Die Bayerwaldstraße ist bereits jetzt hochfrequentiert.

---

<sup>2</sup> [https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wassersensible\\_bereiche?](https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wassersensible_bereiche?), letzter Zugriff 15.05.2022

### Berücksichtigung:

Das Emissionsverhalten der Nutzung im Sondergebiet wird im Bebauungs- mit Grünordnungsplan als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45961 geregelt.

## 4. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

### 4.1 Bestandsaufnahme

#### ➤ **Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zugerechnet.

Ein Drittel der Landkreisfläche zählt zum Donau-Isar-Hügelland, das vorwiegend aus den Vollschothern der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut wird. Der Naturraum wird durch sanft geschwungene Hügelketten (400-500 m ü.NHN) und ein engmaschiges, fein verzweigtes Talnetz gekennzeichnet

Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis größtenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 Grad C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm durchschnittliche Regenmenge pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Aufgrund der intensiven Nutzung mit hohem Ackeranteil und großräumigem Nutzungsmustern ist das Donau-Isar-Hügelland großräumig an naturnahen und artenreichen Lebensräumen verarmt. Der Anteil kartierter Biotope an der Gesamtfläche liegt mit 0,9 % weit unter dem Landesdurchschnitt und damit auch unterhalb dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. Auch im Vergleich mit den anderen Naturräumen im Landkreis ist eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen, da bei fast allen Biotoptypen der Anteil an deren Gesamtfläche im Landkreis weit unter dem entsprechend der Naturraumgröße zu erwartenden Wert von ca. 32 % der kartierten Flächen liegt.

Die meist nur kleinflächig anzutreffenden Biotope konzentrieren sich auf die Bachtäler (v. a. Gehölz- und Hochstaudensäume) sowie auf steiler geneigte Hänge entlang der kleineren und größeren Täler (Hecken, Ranken, Abbaustellen). Überwiegend handelt es sich um Gehölzbiotope. Dennoch sind nicht einmal für diese Lebensraumgruppe die Biotopgröße und Verbundlage als günstig zu beurteilen. Die noch vorhandene Artenvielfalt im Naturraum ist daher nicht gesichert, zumal die gefährdeten Arten i. d. R. in nur kleinen Populationen vorkommen. Das größte Biotopvernetzungspotenzial besitzen die Talzüge der Kleinen Laaber und der Aiterach, die somit die Hauptlinien des zu schaffenden Biotopverbundes bilden. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Planungsgebiet stellt sich relativ ebenes **Gelände** dar. Das Gelände fällt von West (ca. 379 m. ü. NHN) nach Ost (ca. 378 m ü. NHN) leicht ab.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

## 4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

### 6.2.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a) dargestellt (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird der Bereich als Lehm (geologische Herkunft Lößboden) mit einer mittleren Zustandsstufe angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.

Eine Versickerung ist grundsätzlich möglich, die Genehmigungsfähigkeit ist mit der Unteren Wasserbehörde abzuklären. Durch das hoch anstehende Grundwasser empfiehlt sich eine Versickerung über Becken oder Mulden.

Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde nicht bekannt und bei der durchgeführten Baugrunderkundung wurden auch keine solchen angetroffen.

#### Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z. T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> Moorbodenkarte: kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a)	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden) Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel  mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L3Lö <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	Lehm mit mittlerer Zustandsstufe, mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	/	/
<b>Gesamtwert</b>			<b>3 (mittel)</b>

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 4.5 zu beachten.

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als Mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine **mittlere Beeinträchtigung** des Schutzgutes Boden festgestellt.

### 6.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der Kleinen Laaber sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt jedoch innerhalb eines sog. wassersensiblen Bereiches.

Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden.

Eine Versickerung ist grundsätzlich möglich.

Auswirkungen:

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

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Fläche versickert oder über unterirdische Rigolen gepuffert und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen. Es ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser zu stellen.

Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird durch die Auswirkungen mit **hoher Erheblichkeit** als Gebiet hoher Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

### 6.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt südlich, in unmittelbarem Anschluss an die Staatsstraße 2142 und Kreisstraße SR 54. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Eine Lage innerhalb von wichtigen Luftaustauschbahnen ist aufgrund der ebenen Fläche nicht gegeben. Im Süden verläuft die Bahnlinie Straubing-Neufahrn.

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung des Ortsgebietes ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### 6.2.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv

landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die nördlich angrenzende Staatsstraße, der Kreisstraße SR 54 im Osten sowie die vorhandene gewerbliche und industrielle Nutzung im Westen bzw. Osten vorbelastet

Es handelt sich um einen Acker mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

#### Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des intensiv bewirtschafteten Ackers ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Festsetzung einer Fassadenbegrünung an der Westseite sowie den Baumstandorten werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

#### Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die folgenden Ausführungen beschränken sich im Wesentlichen auf eine einfache, reduzierte Potenzialabschätzung. Als Grundlage für potentiell im Gebiet vorkommende Arten dienen die Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) – TK-Blatt 7239 (Mallersdorf). Lebensraumtypen, welche im Vorhabensgebiet nicht vorkommen (z. B. alpine Lebensräume, naturnahe Fließgewässer, etc.) wurden ausgeschlossen. Als Arteninformation wird daher der Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ herangezogen.

#### Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume mit Höhlen und Spalten, welche als Lebensraum dienen könnten. Durch die bauliche Maßnahme ist ausschließlich eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche betroffen. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Durch das Fehlen von Bäumen, Hecken, Gehölzen, Wasser- und Uferflächen sowie Röhricht oder Schilf können Arten, welche diese Strukturen benötigen als nicht betroffen angesehen werden (z. B. Teichrohrsänger, Flussregenpfeifer, Goldammer, Dorngrasmücke).

Für Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe finden sich keine geeigneten Lebensräume wie z. B. Gebäude.

Für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche und Kiebitz) ist der Planbereich aufgrund der Nähe zu vorhanden Bebauung im Westen, Norden und Osten sowie der angrenzenden Staatsstraße und Kreisstraße und der damit verbundenen Kulissenwirkung als weniger geeignet anzusehen.

#### Auswirkungen:

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Auswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

#### 6.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsteil von Ettersdorf zwischen dem Gewerbegebiet „Bayerwaldstraße“ und dem Industriegebiet „Industriestraße“. Nördlich wird das Plangebiet durch die St 2142 und östlich durch die Kreisstraße SR 54 eingegrenzt. Nach Süden schließt sich zuerst die Bahnlinie Straubing – Neufahrn sowie anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dieses Gebiet ist vergleichsweise gering durch Gehölze oder Bäume gegliedert und wirkt daher weitläufig. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Sondergebietes als GE ausgewiesen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende gewerbliche Bebauung stellt bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Sondergebiet entlang der Staatsstraße bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt ein sinnvoller Lückenschluss an dieser Stelle von Ettersdorf. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

#### 6.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung und die nahe Staats- und Kreisstraße sowie die Bahnlinie Straubing-Neufahrn sind keine erholungswirksamen Flächen betroffen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Der neue Einzelhandel schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass das Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringt.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

### 6.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

#### Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der gewerblichen Nutzung im Westen, der industriellen Nutzung im Osten, sowie der im Norden stark befahrenen Staatsstraße 2142, der Kreisstraße SR 54 im Osten und der Bahnlinie Straubing-Neufahrn im Süden vorbelastet.

#### Auswirkungen:

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage an allen Seiten vorbelastet. Die Staatsstraße im Norden weist einen sehr hohen Durchgangsverkehr auf.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße zwar erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. Es wird kein zwingendes Erfordernis nach zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft ausgelöst, dies wird als zumutbar erachtet.

Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Sondergebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel unmittelbar an der Staatsstraße sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen.

#### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit**.

### 6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht, im näheren Umfeld jedoch schon bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen 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, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

### 4.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ hohe Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ geringe Beeinträchtigung
Landschaft	→ mittlere Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	→ keine Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	→ geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	→ keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b>

\*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

### 4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### ➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen, Parkplätze etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile des Grundstückes werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

### ➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Von Seiten des Investors ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

## **4.5 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Im parallelaufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche zu einer Vermeidung- bzw. Minimierung der Eingriffe beitragen.

### ➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und Randeingrünung)

### ➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Vermeidung, Minimierung - Immissionen**

- Beschränkung der Werbeanlagen
- Festsetzen von zulässigen Emissionswerten

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen
- Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt

### **6.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für die Vereinfachte Vorgehensweise wäre gem. Abb. 5 des Leitfadens die Planung die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Anzuwenden ist die vereinfachte Vorgehensweise nur bei der Planung von Wohnbauflächen (reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO) mit einem Geltungsbereich von max. 2 ha sowie einer max. GRZ von nicht größer als 0,3.

Im vorliegenden Fall kann die sog. „Vereinfachte Vorgehensweise“ nicht angewandt werden, da ein Sondergebiet mit einer GRZ von maximal 0,8 ausgewiesen werden soll. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden fünf Schritten vorzugehen:

## 1. Bestandserfassung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird derzeit ausschließlich als Ackerfläche genutzt.

Laut Anlage 1, Liste 1a des Leitfadens ist der Ausgangszustand des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit der Bewertung **gering** einzustufen.

Der Geltungsbereich ist somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1 – 5 Wertpunkte) zu bewerten. Die Bewertung erfolgt entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypgruppen.

Somit sind pauschal 3 Wertpunkte anzusetzen.

## 2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich mit ca. 7.454 m<sup>2</sup> betrachtet. Die Eingriffsfläche umfasst somit 5.963,20 m<sup>2</sup>.

## 3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering	7.454	3	0,8	17.889,60
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				17.889,60

Reduzierung des rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfs gem. Anlage 2, Tabelle 2.2

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung	Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit max. 2.700 Kelvin	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Fassadenbegrünung	Die westliche Gebäudeseite ist zu begrünen	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)</b>		<b>15 %</b>
<b>Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>		<b>15.206,16</b>

#### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 15.206,16 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 90, Gmkg. Grafentraubach.

#### 5. Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Flurnummer	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
90	G11	Intensivgrünland	3	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (ext. genutzt)	9	2.600	6	-	15.600
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>15.600</b>

Tabelle 2: Ausgleichsumfang

Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten	<b>15.600</b>
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	<b>15.206</b>
<b>Differenz</b>	<b>+ 394</b>

Tabelle 3: Bilanzierung

#### **6.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umwelt Atlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Straubing-Bogen 2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg
- Ortseinsicht des Büro Heigl im August 2021

Liste der vorliegenden Gutachten und Detailplanungen zur Bewertung:

- Geotechnischer Bericht Nr. 21-111 vom 22.03.2021 des Ingenieurbüro Schröfl, Mallersdorf-Pfaffenberg

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, sowie die oben genannten Quellen.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

#### **6.5 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes nicht erwartet. Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

#### **6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt südlich der Bayerwaldstraße und westlich der Kreisstraße SR 54 im Ortsteil Ettersdorf ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt für Handwerk, Haus und Garten

auszuweisen. Als zulässige Nutzung ist geplant ein Handel und Verkauf von Einzelhandelswaren des Bau- und Gartenmarktsortiments zu verwirklichen. Es werden sortimentspezifische Verkaufsflächen gewichtet und festgesetzt.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es fällt von West (ca. 379 m. ü. NHN) nach Ost (ca. 378 m ü. NHN) leicht ab.

### **Schutzgut Boden**

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

### **Schutzgut Wasser**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der Kleinen Laaber sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt lediglich in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die nördlich angrenzende Staatsstraße, der Kreisstraße SR 54 im Osten sowie die vorhandene gewerbliche und industrielle Nutzung im Westen bzw. Osten vorbelastet

Es handelt sich um einen Acker mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt. Ebenso werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der vorhandenen Straße im Norden und Osten erfolgt ein sinnvoller kleiner Lückenschluss im Ortsteil Ettendorf. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Großstrukturen.

## **Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)**

Der nicht hohe Erholungswert im Eingriffsgebiet geht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Sondergebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Um den Schutz der bestehenden Bebauung (Nachbarschaft) zu gewährleisten werden zulässige Emissionskontingente festgesetzt.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

### **7. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (5-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23 – Bauleitplanung, München
9. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
10. Bayernwerk Netz GmbH
11. Energie Bayern GmbH & Co.KG, Abensberg
12. Wasserzweckverband Mallersdorf
13. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
14. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
15. DB AG, DB Immobilien, München
16. Benachbarte Gemeinden: Laberweinting, Neufahrn i. Ndb.