



**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET „GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB /
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
BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Übersichtslageplan.....	5
1.4 Luftbildausschnitt.....	5
1.5 Übergeordnete Planungen	6
1.6 Derzeitige Nutzung	13
1.7 Planungsauftrag	14
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	15
2.1 Grundzüge der Planung	15
2.2 Städtebauliches Konzept.....	15
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	15
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen.....	17
2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	18
2.6 Verkehr, Stellplätze	18
2.7 Werbeanlagen	19
2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen.....	20
2.9 Grünordnungskonzept.....	20
2.9.1 Planungsgrundlagen	20
2.9.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	21
2.9.3 Private grünordnerische Maßnahmen	21
3. Ver- und Entsorgung	22
3.1 Wasserversorgung	22
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	22
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	22
3.4 Telekommunikation	23
3.5 Abfallentsorgung	23
4. Abwehrender Brandschutz	23
5. Immissionsschutz	23
6. Denkmalschutz	24

UMWELTBERICHT	25
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	25
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	26
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung.....	26
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	30
2.2.1 Bestandsaufnahme	30
2.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	31
2.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	38
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	39
2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	39
2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	41
2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	43
2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	44
2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	45
3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	47

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die konkrete Absicht der „Labertaler Fachmärkte“ 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 der „Labertaler Fachmärkte“ 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.

Für das betroffene Grundstück gibt es noch keinen Bebauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes 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. So können u. a. die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, die Lage und Größe der baulichen Anlagen und andere Betriebsteile gesteuert und neue, bisher mangelnde Regelungen zur gestalterischen Einbindung und zur ökologischen Verträglichkeit festgesetzt werden.

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

1.2 Verfahren

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 40 geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 833, Gmkg. Mallersdorf mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 7.454 m².

1.3 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas vom 15.05.2022, ohne Maßstab

1.4 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 15.05.2022 - ohne Maßstab

1.5 Übergeordnete Planungen

➤ 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

1.41. 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 Mittelzentrum eingestuftten 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 m² 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 sortimentspezifische 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 sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

- (B) *Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen 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 großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² 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 großflächiger 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 Teil-*

räumen 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 hin-gewirkt 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. Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt.

Der vorliegende 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.

➤ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

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.

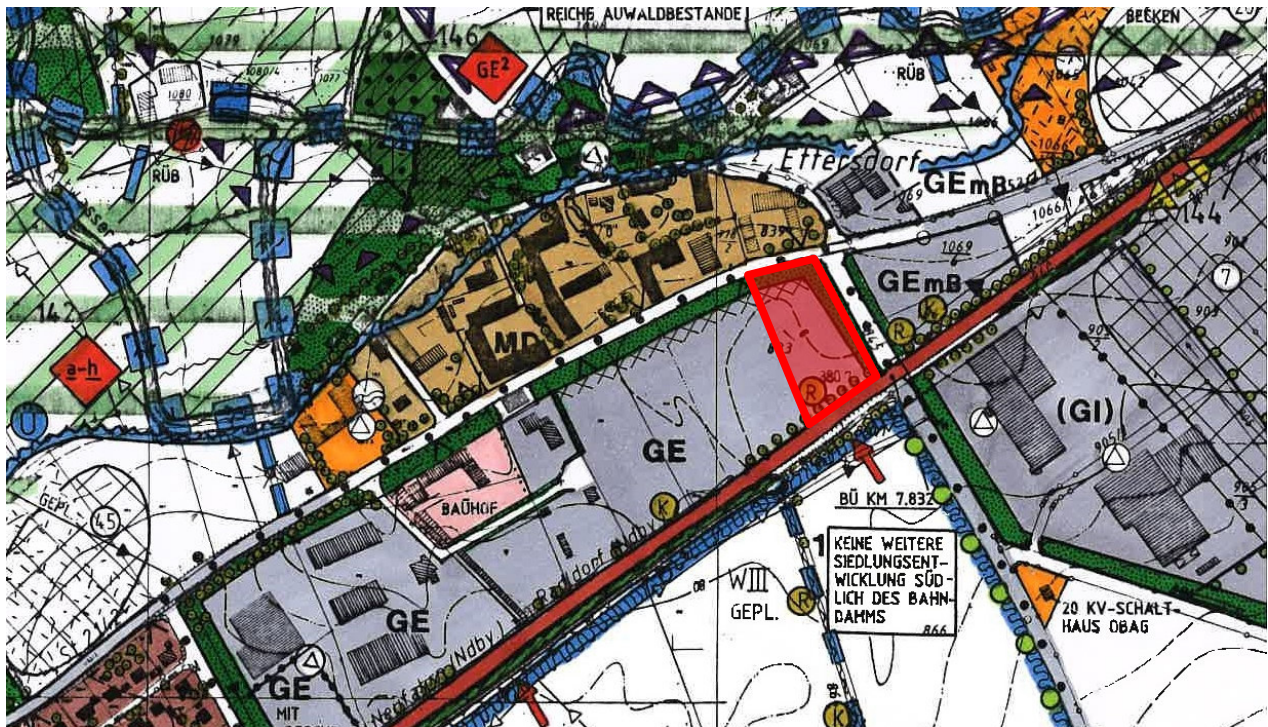


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen FNP mit LP - ohne Maßstab

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 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.“¹ 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 Erschließungsstra-

¹ https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wassersensible_bereiche?, letzter Zugriff 15.05.2022

ßen, der südlichen Bahnlinie und der unmittelbaren Nähe vorhandener gewerblicher Nutzungen 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. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Steuerung des Maßes der Bebauung auf den im Plangebiet liegenden Grundstück, insbesondere durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein der Lage im Gewerbegebiet angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß. Außerdem sind die Unterbringung der Stellplätze sowie die innere Durchgrünung wesentliche Grundzüge der Planung.

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

Für das Sondergebiet ist ein ca. 66 m langer und 34 m breiter Baukörper an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Vorgelagert sind 72 ebenerdige Pkw-Stellplätze und entsprechenden Anlieferzonen.

Zur landschaftlichen Einbindung sind im Norden und Osten Hochstammbäume vorgesehen, im Westen entlang der Grundstücksgrenze eine durchgehende Fassadenbegrünung.

Aufgrund dieser Planung ist neben einer möglichst zentralen Lage auch eine gute verkehrliche Anbindung wie auch ein geeigneter Grundstückszuschnitt/-größe und – Geländeprofil erforderlich.

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.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel festgesetzt.

Zulässig ist im Sondergebiet der Handel und Verkauf von Einzelhandelswaren des Bau- und Gartenmarktsortimentes mit folgenden gewichteten sortimentspezifischen Verkaufsflächen:

- ungewichtete Gesamtverkaufsfläche: max. 3.000 m²
- gewichtete Gesamtverkaufsfläche: max. 2.465 m²
- gewichtete Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment Baumarkt: max. 1.230 m²
- gewichtete Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment Gartenmarkt: max. 580 m²
- gewichtete Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment Gartenmarkt im Freigelände, Gewichtung 50 %: max. 535 m² (ungewichtet 1.070 m²)

Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente (Haushaltswaren/Innendeko, Bastelbedarf, Arbeitskleidung/Arbeitsschuhe) wird auf max. 120 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Die oben genannten Verkaufsflächen umfassen folgende Sortimentsabteilungen für den (lt. Auflistung Verkaufsflächen des Unternehmers). Durch die Verlagerung des Standortes auf den vorliegenden Geltungsbereich werden keine neuen Sortimente mit aufgenommen.

Baumarkt:

- Bodenbelägen Zubehör
- Freizeitartikel
- Haushaltswaren/Innendeko
- Bastelbedarf
- Arbeitsbekleidung/Arbeitsschuhe
- Holzbaustoffe/-material
- Baustoffe/-material Zubehör
- Sanitär/Installationsbedarf/Heizen/Öfen
- Eisenwaren/Beschläge/Zubehör
- Werkzeug/Maschinenzubehör, Werkstatteinrichtung/Regalsysteme
- Elektro/Akkuwerkzeuge
- Elektroinstallationsbedarf, Elektrozubehör
- Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
- Autoteile/Zubehör/Pflegemittel/Fahradzubehör
- Farben/Lacke/Anstriche, Zubehör

Gartencenter:

- Innenpflanzen
- Sämereien/Zwiebeln
- Gartengeräte/Gartenbedarf/Zubehör
- Gartenwirkstoffe/Dünger/Zubehör
- Saison Wechselbereich Zubehör
- Tierzubehör/Tiernahrung
- Freilandpflanzen Saisonpflanzen
- Erden, Gartenzubehör
- Pflanzgefäße, Gartendeko
- Gartenbaustoffe
- Gartenholz, Zubehör
- Bedachungsmaterial, Zubehör

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet wird mit maximal 0,8 festgesetzt, eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da nur ein Vollgeschoss zulässig ist, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

Die Grundfläche ist maßgebend für die entwässerungstechnischen Berechnungen sowie für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig und werden im Umweltbericht ermittelt.

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden private und öffentliche Grünflächen – hauptsächlich im Randbereich – festgesetzt. Hochstammbäume zu Überstellung der Parkplätze sowie zur Ein- und Durchgrünung werden mit Standortfestlegung festgesetzt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Die zulässigen Wandhöhen werden als Höchstmaß auf max. 8,00 m festgesetzt, gemessen ab dem vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut im Bereich der Traufe. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika bzw. die Oberkante der Dachhaut.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Im Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen, mit entsprechendem seitlichem Grenzabstand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Baugrenze für Gebäude, Baugrenze für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Nebenanlagen sowie Dachüberstände und Eingangsüberdachungen bis max. 1,50 Tiefe. Innerhalb der Baugrenze für Gebäude sind im auch Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche und Anlieferzonen zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig, ausgenommen Werbeanlagen.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der maximal ein-geschossigen Gebäude sind nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachbegrünung, Foliendach oder Metaldächer aus mattem Blech zulässig.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, werden Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° - 5° und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0° bis 15° festgesetzt. Um der ökologischen Zielsetzung gerecht zu werden, ist eine extensive Begrünung anzustreben.

2.6 Verkehr, Stellplätze

Das Planungsgebiet liegt derzeit direkt an der Staatsstraße St 2142 (Bayerwald Straße). Obwohl die Verlegung der Staatsstraße von der Ortsdurchfahrt auf eine noch nicht näher definierte Trasse bereits in der 1. Dringlichkeit beim Ausbau der Staatsstraßen eingestuft ist, ist der Zeitpunkt einer tatsächlichen Verlagerung noch nicht absehbar. Im Hinblick auf die spätere Verlegung ist die Marktgemeinde jedoch gewillt, die dann nicht mehr als Hauptverkehrsader benötigten Straßenzüge durch verkehrsberuhigende Maßnahmen umzugestalten und so die innerörtliche Lebensqualität zu verbessern. Dieser Sachverhalt wurde bereits in der vorbereitenden Untersuchung zur Städtebauförderung festgehalten.

Zudem verläuft direkt südlich die Bahnlinie Straubing-Neufahrn.

Die Verkehrserschließung ist über die Industriestraße (SR 54) über eine neue Zufahrt von Osten auf das Sondergebiet vorgesehen. Das Planzeichen für die Sichtdreiecke ist als planliche Festsetzung aufgenommen.

Im Norden wird, entlang der Bayerwaldstraße ein 2,50 m breiter öffentlicher Geh- und Radweg mit einem 2,50 m breiten Grünstreifen festgesetzt.

Die Anbauverbotszone von 20 m von der Staatsstraße 2142 wird durch die festgesetzten Baugrenzen für Gebäude eingehalten. Die Anbauverbotszone von 15 m von der Kreis-

straße SR 54 wird ebenfalls durch die Baugrenze eingehalten. Stellplätze sowie Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie der örtlichen Garagen-Stellplatzsatzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg findet keine Anwendung. Es werden 72 Stellplätze zur Errichtung festgesetzt. Die Stellplätze sollten zu Begrenzung der Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

Unter Annahme der Garagen- und Stellplatzverordnung wären gem. Anlage 1 Ziffer 3.2 1 Stellplatz je 40 m² NF (V) (Verkaufsnutzfläche) erforderlich.

Unterstellt man als Berechnungsgröße jedoch für die maximale mit Gebäude überbaubare Fläche (Baugrenze für Gebäude) mit 3.900 m² ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 98 Stellplätzen.

Wird die maximal festgesetzte Verkaufsfläche (ungewichtet) von 3.000 m² zugrunde gelegt würden 75 Stellplätze notwendig sein.

Auf Grundlage der örtlichen Garagen-Stellplatzsatzung ergeben sich folgende Zahlen:

Nr. 3.1 Läden, Waren- und Geschäftshäuser ohne Supermärkte: 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsnutzfläche

Max. Verkaufsfläche (Baumarkt): 1.230 m² → 36 Stellplätze

Max. Verkaufsfläche (Gartenmarkt): 580 m² → 17 Stellplätze

Max. Verkaufsfläche (Gartenmarkt im Freigelände): 1.070 m² → 34 Stellplätze

Lt. Garagen-Stellplatzsatzung der Gemeinde wären somit mindestens 87 Stellplätze notwendig. Die Garagen-Stellplatzsatzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg stammt noch aus dem Jahr 2002 und spiegelt nicht den aktuellen Bedarf gerade auch im Hinblick auf das Gebot einer flächensparenden Bauweise und des Vermeidens von Versiegelungen wider.

Es ergeben sich aufgrund der o. g. Berechnungsansätze recht unterschiedliche Ergebnisse zw. 75 Stellplätzen bis hin zu 87 Stellplätzen.

Die festgesetzten 72 Stellplätze stellen somit eine leichte Abweichung nach unten zu den o. g. Berechnungen dar. Durch den neuen Geh- und Fußweg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde die fuß- und radläufige Erreichbarkeit deutlich verbessert.

Darüber hinaus zeigen die einschlägigen Erfahrungen des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg bei anderen Sondergebietsstandorten, dass diese reduzierte Anzahl ausreichend ist. Zudem lässt sich somit der Flächenverbrauch und somit eine unnötige Versiegelung vermeiden. Im Hinblick auf die zentrale Lage, die fußläufige Erreichbarkeit, wie auch das Angebot eines ausschließlichen Bau- und Gartenmarktes sind die festgesetzten 72 Stellplätze ausreichend, um den durch das Vorhaben ausgelöste Parkplatzbedarf sicherzustellen.

2.7 Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen.

Es sind deshalb Werbeanlagen nur auf baulich genutzten Grundstücken, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 50 m² je Gebäudeseite zulässig.

Unzulässig sind im übrigen Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Es werden max. sechs Fahnenmaste mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 8,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m² zugelassen sowie max. zwei freistehender Einfahrtspylo-/schilder mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 2,5 m², einer max. Breite von 0,30 m und bis zu einer Höhe von 3,50 m.

Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße 2142 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.

2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, bezogen auf das Urgelände zulässig.

Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:2 auf das Urgelände heruntergeführt werden.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Zulässig sind max. 2,0 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter.

Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der natürlichen oder endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.

Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.

Die Grundstücksein- und ausfahrt kann mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

2.9 Grünordnungskonzept

2.9.1 Planungsgrundlagen

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, hier wird es der Naturraum-Untereinheit 062-A Donau-Isar-Hügelland zugeordnet. Die potenziell natürlich vorkommende Vegetation ist der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zusichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol.=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, Stu=Stammumfang in cm, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

2.9.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zwischen der Bayerwaldstraß“ und dem geplanten öffentlichen Geh- und Radweg ist ein 2,50 m breiter öffentlicher straßenbegleitender Grünstreifen festgesetzt.

2.9.3 Private grünordnerische Maßnahmen

Zu einer optisch wirksamen, inneren Mindestdurchgrünung ist im Bereich der Parkplätze die Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Entlang der westlichen Gebäudeseite ist eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Weitere Fassadenbegrünungen sind aufgrund von nicht geeigneten Wandflächen wie z. B. Fensterelemente oder vorgehängte Fassaden nicht möglich.

Die im Süden vorhandenen Gehölze sollten erhalten bleiben.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind im Kap. 1.9 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 2 der Festsetzungen enthalten.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die Maße dienen u. a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung und Rückhalten von Niederschlagswasser durch die Wurzeln.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflege und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

„Kies- oder Schottergärten“ sind mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenen 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 Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll 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.

Lt. geotechnischem Bericht des IB Schröfl vom 22.03.2022 wurde unter den Deckenleihen gespanntes Grundwasser mit einem Ruhewasserstand von im Mittel 376,50 m ü. NHN aufgeschlossen. Das aktuelle Gelände liegt zwischen ca. 378 und 379 m ü. NHN. Es wird empfohlen für das Baugelände einen MHGW von 377,00 m ü. NHN anzunehmen. Eine Versickerung ist örtlich möglich und kann nur in die 3 bis 4 m unter Geländeoberkante anstehenden durchlässigen Kiese erfolgen. Empfohlen wird eine Versickerung über Becken oder Mulden, falls hierzu keine Flächen zur Verfügung stehen bietet sich eine Rohr-Rigolenversickerung an.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

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-Niederspannungsortsnetzes 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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Aufstellung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)/m²

Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 45 dB(A)/m²

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

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 Bebauungsplanes

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 den vorliegenden 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 sortimentsspezifische Verkaufsflächen gewichtet und festgesetzt.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt für Handwerk, Haus und Garten“ folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Darstellung und Festsetzung von Flächen für Stellplätze
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Zulässig ist im Sondergebiet der Handel und Verkauf von Einzelhandelswaren des Bau- und Gartenmarktsortimentes mit folgenden gewichteten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen:

- ungewichtete Gesamtverkaufsfläche: max. 3.000 m²
- gewichtete Gesamtverkaufsfläche: max. 2.465 m²
- gewichtete Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment Bau- markt: max. 1.230 m²
- gewichtete Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment Gar- tenmarkt: max. 580 m²
- gewichtete Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment Gar- tenmarkt im Freigelände, Gewichtung 50 %: max. 535 m² (ungewichtet 1.070 m²)

Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente (Haushaltswaren, Innende- ko, Bastelbedarf, Arbeitskleidung/Arbeitsschuhe) wird auf max. 120 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 833, Gmkg. Mallersdorf mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 7.454 m².

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

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.

Ausführlichere Aussagen zum LEP und Regionalplan sind dem Kapitel 1.5 der Begründung zu entnehmen.

➤ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

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.

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan soll zusammen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 40 geändert werden.

2.1 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 vorliegenden 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 örtlichen Gegebenheiten und der unmittelbar in der Nähe vorhanden und angrenzenden gewerblichen Nutzung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten (siehe auch Punkt 6.4.2.4).

➤ **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

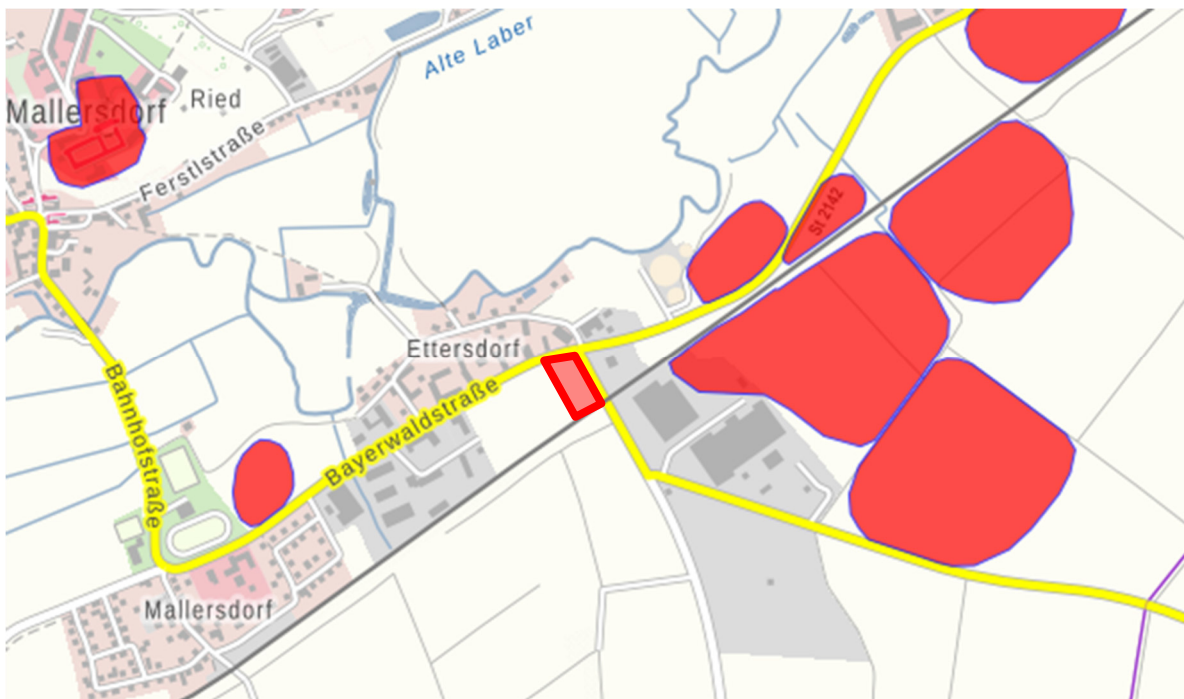


Abbildung 4: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

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 Baudenkmäler 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.“²

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:

Lt. geotechnischem Bericht des IB Schröfl vom 22.03.2022 wurde unter den Deckenlehmen gespanntes Grundwasser mit einem Ruhewasserstand von im Mittel 376,50 m ü. NHN aufgeschlossen. Das aktuelle Gelände liegt zwischen ca. 378 und 379 m ü. NHN. Es wird empfohlen für das Baugelände einen MHGW von 377,00 m ü. NHN anzunehmen. Eine Versickerung ist örtlich möglich und kann nur in die 3 bis 4 m unter Geländeoberkante anstehenden durchlässigen Kiese erfolgen. Empfohlen wird eine Versickerung über Becken oder Mulden, falls hierzu keine Flächen zur Verfügung stehen bietet sich eine Rohr-Rigolenversickerung an.

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung 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.

Berücksichtigung:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Aufstellung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts 22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)/m²

Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 45 dB(A)/m²

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzte Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

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

² https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wassersensible_bereiche?, letzter Zugriff 15.05.2022

Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 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 Vollschottern 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 großenteils 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 m² 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 Biotopflächen 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 Biotopflächen 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 Gehölzbiotopflächen. 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.



Abb. 5: Blick von der ST 2142 nach Osten



Abb. 6: Blick von der SR 45 auf Höhe des Bahnübergangs nach Wesen auf die südl. Grenze



Abb. 7: Blick von der SR 45 auf Höhe des Bahnübergangs nach Norden

2.2.2 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.

2.2.2.1 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.

Laut dem geotechnischen Bericht Nr. 21-111 vom 22.03.2021 des Ingenieurbüros Schröfl wurden bei den Felduntersuchungen (2 Sondierungen mit der schweren Rammsonde nach DIN EN ISO 22476-2 [12] und zwei Rammkernbohrungen (RKB) Durchmesser 80 mm nach DIN EN ISO 22476-1 [11] mit einer Sondierdrape GTR 780 V von der FA. Ordmeyer GEotoll GmbH abgeteuft) die Angaben in der geologischen Karte bestätigt. Im gründungsrelevanten Bereich stehen unter gering tragfähigen Lehmen gut tragfähige wasserführende Kiese an. Grundwasser steht nach den Kartenwerken und den Ergebnissen der Baugrunderkundung unter den bis maximal 4,6 m unter derzeitiger Geländeoberkante erkundeten weichen Decklehmen in gespannter Form an.

Die anstehenden weichen / breiigen Lehme sind für eine Lastabtragung nicht geeignet, die Lasten müssen in die darunter liegenden Kiese abgeleitet werden. Wirtschaftlich ist voraussichtlich eine Baugrundverbesserung nach dem CSV-Verfahren oder eine Gründung über Brunnenringer darstellbar.

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.

Die Baugrunderkundung liefert nur punktuelle Aussagen. Für dazwischenliegende Bereiche werden Annahmen getroffen und können auch andere wie im Bericht beschriebene Böden anstehen.

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 http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a)	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L3Lö http://www.umweltatlas.bayern.de	Lehm mit mittlerer Zustandsstufe, mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Gesamtwert			3 (mittel)

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 2.4 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.

2.2.2.2 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. Zur weiteren Beschreibung wird vollumfänglich auf den Punkt „Überschwemmungsgefährdung“ im Umweltbericht verwiesen.

Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden. Gemäß dem Geotechnischen Bericht-Nr. 21-111 vom

22.03.2021 des Ingenieurbüro Schröfl aus Mallersdorf-Pfaffenberg stehen unter gering tragfähigen Lehmen gut tragfähige wasserführende Kiese an. Grundwasser steht unter den bis maximal 4,6 m unter derzeitiger Geländeoberkante erkundeten weichen Decklehmen in gespannter Form an.

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 (Stellplätze) bzw. unterirdisch über Rohr-Rigolenversickerung versickert 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. Die Bestätigung, dass Oberflächenwasser örtlich versickert werden kann ist dem geotechnischen Bericht Nr. 21-111 des Ingenieurbüros Schröfl, Mallersdorf-Pfaffenberg vom 22.03.2021 zu entnehmen. 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.

2.2.2.3 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 Gebietes 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.

Die entstehende Heizanlage für das neue Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen.

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.

2.2.2.4 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 2142, der Kreisstraße SR 54 im Osten sowie die vorhandene gewerbliche und industrielle Nutzung im Westen bzw. Osten vorbelastet. Nach Süden grenzt die Bahnlinie Straubing-Neufahrn an, an deren Bahndamm sich vereinzelt Gehölzstrukturen befinden.

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 Röhrich 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 (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

Ergebnis:

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

2.2.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsteil von Ettendorf 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. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Sondergebietes bisher bereits 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 Ettendorf. 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.

2.2.2.6 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 Gesamteindrucks mit sich bringt.

Ergebnis:

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

2.2.2.7 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 ggf. 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**.

2.2.2.8 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.

2.2.2.9 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.

2.2.3 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
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter

*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.

2.3 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 eingriffsminimierende 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 bzw. unterirdische Rigolen 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 Fläche für 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.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **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 Fassadenbegrünung)

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich
- 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 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

2.5 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 m² betrachtet. Die Eingriffsfläche umfasst somit 5.963,20 m².

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering	7.454	3	0,8	17.889,60
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				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	
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)			15 %
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten			15.206,16

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 ²)	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
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										15.600

Tabelle 2: Ausgleichsumfang

Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten	15.600
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	15.206
Differenz	+ 394

Tabelle 3: Bilanzierung

2.6 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.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit/Beeinträchtigung. Ordnet man den jeweiligen Stufen Zahlen zu (keine = 0, gering = 1, mittel = 2, hoch = 3) ergibt sich eine durchschnittliche Gesamtzahl von 1,25, was einer Zuordnung zwischen gering und mittel entspricht.

Bei der Bewertung der Schutzgüter ist die Ausgleichbarkeit der Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Das Schutzgut Wasser wird primär aufgrund des niedrigen Grundwasserabstandes als hoch eingestuft. Versickerungen vor Ort werden ermöglicht, so dass die Grundwasserneubildung erhalten bleibt. Ebenso verhält es sich mit dem Schutzgut Arten und Lebensräume. Diese wurden als gering eingestuft.

Aufgrund der vorgenannten Argumente hinsichtlich der Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen sowie aufgrund der rein mathematischen Rundungsregeln wurde die Zuordnung „gering“ als Gesamteinschätzung festgestellt.

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

2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzule-

genden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

2.8 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 sind festgesetzt. Ebenso sind 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.

3. 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.