



**DECKBLATT NR. 53 SÜDLICH DER STRAUBINGER STRASSE
– VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN -
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„SANDLEITE“**

Markt Mellersdorf-Pfaffenberg
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Ausfertigung: Das Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ (Bestandteil Nr. 3) wird somit ausgefertigt.

Mellersdorf-Pfaffenberg, den
Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

Vorhabensträger:

Brandl Projekt GmbH
Steinrainer Straße 19
84066 Mellersdorf-Pfaffenberg

Gemeinde:
Markt Mellersdorf – Pfaffenberg
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Christian Dobmeier

Rathausplatz 1
84066 Mellersdorf-Pfaffenberg

Fon 08772 807-0
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 Planungsanlass	4
1.2 Bisheriger Planungsablauf.....	4
1.3 Übersichtslageplan.....	8
1.4 Übergeordnete Planungen	9
1.5 Verfahren.....	14
1.6 Derzeitige Nutzung	15
1.7 Luftbildausschnitt.....	17
1.8 Planungsauftrag	18
1.9 Wasserwirtschaftliche Voraussetzungen/Lage im Überschwemmungsgebiet	18
1.10 Verkehr.....	32
1.11 Standortanalyse (Alternativenprüfung)	33
1.12 Durchführungsvertrag.....	35
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	36
2.1 Städtebauliches Konzept.....	36
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen	36
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	38
2.4 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	38
2.5 Verkehr, Stellplätze	39
2.6 Werbeanlagen	41
2.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen.....	41
2.8 Denkmalschutz.....	42
2.9 Grünordnungskonzept.....	42
2.9.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	42
2.9.2 Private grünordnerische Maßnahmen	42
3. Ver- und Entsorgung	43
3.1 Wasserversorgung	43
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	43
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	44

3.4	Telekommunikation	44
3.5	Abfallentsorgung	44
4.	Abwehrender Brandschutz.....	45
5.	Immissionsschutz	45
6.	Umweltbericht.....	46
6.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	46
6.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	47
6.3	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung.....	48
6.4	Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	52
6.4.1	Bestandsaufnahme	52
6.4.2	Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren .. Wirkungsgefüge	53
6.4.3	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	61
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	62
6.6	Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	63
6.7	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	64
6.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	64
6.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	66
6.10	Gesetzlicher Biotopschutz	66
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	68
7.	Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	70

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Fa. Brandl Projekt GmbH beantragte beim Markt Mallersdorf-Pfaffenberg südlich der „Straubinger Straße“ zwischen den Ortsteilen Mallersdorf und Pfaffenberg die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Backshop und Café. Dazu ist es notwendig, das bisher festgesetzte Mischgebiet des ursprünglichen Bauungs- mit Grünordnungsplans „Sandleite“ in ein Sondergebiet durch vorliegendes Bauleitplanverfahren zu ersetzen. Als zulässige Nutzung ist geplant einen Lebensmittelfachmarkt und einen Getränkemarkt, sowie einen Drogeriemarkt, einen Backshop und ein Café- und Verzehrfläche zu verwirklichen. Der verbleibende östliche Teil soll, wie im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan dargestellt, als „Grüne Mitte“ (d.h. ortsgliedernde, gestaltende oder abschirmende Grünfläche) beibehalten werden und wird nicht in den Geltungsbereich des hier zu bearbeitenden Deckblattes Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bauungsplan - zum Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ mit einbezogen.

1.2 Bisheriger Planungsablauf

Das Plangebiet war bereits im früheren Bauungsplan „Sandleite“ enthalten, welcher sich von der Eichenstraße im Norden bis zur Straubinger Straße im Süden erstreckt. Dieser ist seit dem 12.08.1981 rechtskräftig. Allerdings enthält dieser Bauungsplan nur die Festlegungen „MI nach gesonderten Festsetzungen“. Mit Ausnahme der Baugrenzen ist in diesem Bauungsplan nichts konkret festgesetzt worden. Ein östlicher Teil wurde als eigenständiger Bauungs- und Grünordnungsplan „Hohenbruckanger“ neu überarbeitet und hat zwischenzeitlich mit Datum vom 11.08.2006 Rechtskraft erlangt.

Der ebenfalls überarbeitete westliche Teil lag als Deckblatt Nr. 53 bereits mehrfach öffentlich aus (in der Fassung vom 06.08.2003, vom 18.08. bis 15.09.2003, in der Fassung vom 18.11.2003 vom 21.11. bis 05.12.2003).

Aufgrund einer abschließend vorgenommenen größeren Planänderung musste das eigentlich am 09.12.2003 als Satzung beschlossene Deckblatt vom 12.01. bis 26.01.2004 nochmals ausgelegt werden.

Das am 03.05.2005 vom Bundestag beschlossene „Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes“ mit klaren planerischen Vorgaben führte zur Beauftragung eines Gutachtens zum Hochwasserabfluss durch den Markt Mallersdorf-Pfaffenberg. Dieses Gutachten der RMD Consult, München mit Datum vom Juli 2006 bildet unverändert eine wesentliche Grundlage für die angestrebte Bebauung südlich der Staatsstraße St 2142 zwischen den Ortsteilen Pfaffenberg im Westen und Mallersdorf im Osten.

Aufgrund zunehmender wasserwirtschaftlicher, landschaftsplanerischer und grünordnerischer Anforderungen wurde das Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald

Eska in 94327 Bogen vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 15.09.2005 mit der Erstellung eines Deckblattes Nr. 29 zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan, am 24.10.2006 auch mit der Bearbeitung eines neu zu konzipierenden Deckblattes Nr. 53 zum Bebauungsplan „Sandleite“ beauftragt.

Die mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 24.10.2006 und vom 20.03.2007 beschlossene Fassung soll aber nun aufgrund der o.g. neu geplanten Nutzungsart - Sondergebiet „Lebensmittelfachmarkt, Getränkemarkt und weitere mischgebietsverträgliche Nutzungen“ sowie Mischgebiet - nicht mehr weiter verfolgt werden.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 26.07.2017 wurde beschlossen, sowohl den Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 53 und den Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 29 auf den Fl. Nr. 367, 376/1 TF, 368 TF, 369 TF, 370 und 372/TF der Gemarkung Pfaffenberg sowie die Fl. Nr. 1297/1, 1297 TF, 1298 TF und 1304/1 TF der Gemarkung Mallersdorf zu ändern für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einkaufsmarkt“ nach § 11 BauNVO.

Der Marktgemeinderat legte ausdrücklich fest, dass die Fl. Nr. 1298 in seiner ursprünglichen Form als Mischgebiet erhalten bleibt. Die „Grüne Mitte“ im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan ändert sich daher entsprechend.

In der Marktgemeinderatssitzung am 24.07.2018 wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes zum Bebauungsplan durch Verzicht auf das östliche Grundstück Flurnummer 1298 TF abgeändert.

Im Rahmen einer Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom September 2018 wurde die fast komplette Lage des Planungsgebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber festgestellt. Das Landratsamt war der Auffassung, dass aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich gem. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG gilt. Eine Genehmigung gem. § 78 Abs. 2 WHG könne jedoch in Aussicht gestellt werden, wenn sämtliche in den Ziffern 1 - 9 enthaltenen Voraussetzungen erfüllt sind und eine Standortanalyse (Alternativenprüfung) durchgeführt wird. Daher wurde Anfang 2019 die Alternativenprüfung durchgeführt, ergänzende Prüfungen im April 2020. Ebenso wurde das Gutachten zum Hochwasserabfluss der RMD Consult, München von 2006 im Jahr 2007 ergänzt und im Februar 2021 auf Aktualität geprüft. Mit Schreiben der Regierung vom 22.12.2020 teilte die Regierung von Niederbayern mit, dass aufgrund der vorgelegten Unterlagen aus städtebaulicher, landschaftsplanerischer und wasserrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Bauleitplanung und dem geplanten Standort besteht.

Das Landratsamt Straubing-Bogen stellte mit der Stellungnahme vom 19.04.2021 zusammenfassend fest, dass die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Sandleite“ mit Deckblatt Nr. 53 gemäß § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden kann.

In der Marktgemeinderatssitzung am 22.06.2021 wurde beschlossen - in Abweichung der Entscheidung vom 26.07.2017 und 24.07.2018 – das Flurstück 1298 (verbleibender östl. Teil des Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“) nicht als Mischgebiet auszuweisen, sondern als „Grüne Mitte“ zu belassen.

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf hat mit Schreiben vom 02.09.2021 erneut zu den Punkten des § 78 Abs. 2 Stellung genommen (Stellungnahme unter Zusammenfassung / Ergebnis des Punktes 1.11 „Standortanalyse (Alternativenprüfung)“ enthalten).

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat mit Schreiben vom 01.09.2021 zusammenfassend festgestellt, dass die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes gemäß § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden kann.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 28.09.2021 bereits den Feststellungsbeschluss zu Deckblatt Nr. 29 des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes getroffen.

In selbiger Sitzung wurde des weiteren beschlossen, das Deckblatt Nr. 53 erneut öffentlich auszulegen.

In der Folge teilte das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf mit, dass es kürzlich eine Überrechnung des Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber gab.

Die Hochwasserflächen haben sich im Vorhabensbereich entsprechend verringert.

Der Markt hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein neues Hochwassergutachten in Auftrag gegeben, dass bereits im Dezember 2021 mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt wurde (Anlage Nr. 2).

Durch das Vorhaben wird der Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändert. Das Überschwemmungsgebiet wird außer im bebauten Bereich nicht verändert. Der Wasserstand ändert sich nur lokal im Bereich der geplanten Maßnahme.

Nachdem sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zudem herausgestellt hat, dass die planerisch komplexe Aufgabenstellung mit dem Instrumentarium des herkömmlichen Bebauungsplanes nicht zu regeln ist, stellte der Vorhabenträger, die Brandl Projekt GmbH, Steinrainer Straße 19, 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg, bei der Marktgemeinde den Antrag, für dessen Flurstücke 367 Teilfläche (TF), 368 TF, 369 TF und 370 TF alle Gemarkung Pfaffenberg sowie der Flurstücke 1297 TF und 1297/1 TF alle Gemarkung Mallersdorf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 25.01.2022 wurde der vom Vorhabenträger beantragte Verfahrenswechsel und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ – beschlossen mit dem Ziel, auf den Vorhabengrundstücken großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel, einen Backshop sowie ein Café zu errichten.

Die Grundstücke der Marktgemeinde Flurstücke 367 Teilfläche (TF), 376/1 Teilfläche (TF), 372 TF und 370 alle Gemarkung Pfaffenberg sowie der Flurstücke 1297/1 TF, 1298 TF und 1304/1 TF alle Gemarkung Mallersdorf werden im Rahmen des § 12 Abs. 4 BauGB mit einbezogen. Geplant ist auf diesen Flächen u. a. die Fortführung des öffentlichen Geh- und Radweges, die Anlage öffentlicher Grünflächen sowie die Einmündung in den bestehenden öffentlichen Feldweg.

Mit Bescheid vom 25.03.2022 genehmigte zwischenzeitlich das Landratsamt Straubing-Bogen das Deckblatt Nr. 29 zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan. Zudem wurde bestätigt, dass das Aufstellungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Mit Bescheid vom 25.03.2022 wurde außerdem die Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG für den Flächennutzungs- mit Landschaftsplan erteilt.

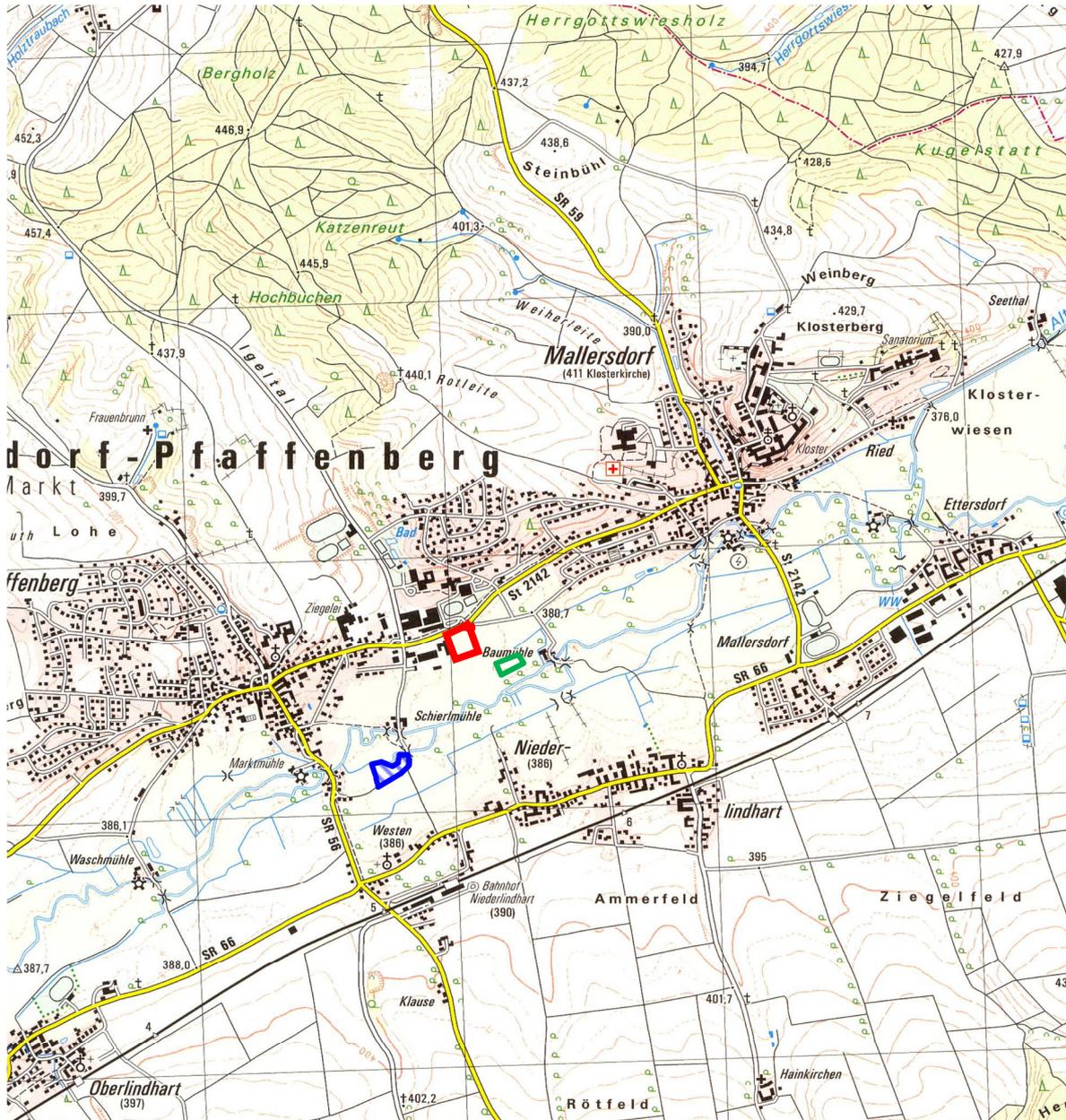
Aufgrund von notwendigen geringfügigen Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung und redaktionellen Anpassungen, wurde vom

Gemeinderat in der Sitzung vom 19.04.2022 eine nochmalige, verkürzte Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Bei der sich hieran anschließenden Befassung des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 11.07.2022 und des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 31.08.2022 mit dem Planentwurf kommen beide Ministerien zum Ergebnis, *„dass das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Sandleite“ nicht anwendbar ist und demnach eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG nicht erforderlich ist, sondern nach § 78 Abs. 3 WHG analog bei der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Zusammenfassend sind Rechtsfehler im Bebauungsplanverfahren nicht erkennbar.“*

Nach umfassender und erneuter Abwägung – unter Berücksichtigung der Hinweise der Staatsministerien fasste der Marktgemeinderat am 18.10.2022 den Satzungsbeschluss.

1.3 Übersichtslageplan



- Eingriffsfläche – Lage im HW100 der Kleinen Laber
- Wasserwirtschaftliche, arten- und biotopschutzrechtliche Ausgleichsfläche
- Arten- und biotopschutzrechtliche Ausgleichsfläche

1.4 Übergeordnete Planungen

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 22.08.2013

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg liegt gem. der Strukturkarte 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.*

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.*

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.*

2.1.2 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(G) *Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.*

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*

- 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 vorh. 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.

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

- (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

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

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 (1.200 m² Verkaufsfläche) 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.*

Berücksichtigung:

Maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Backshop und Café entsprechen dem örtlichen Bedarf.

Die im Regionalplan 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.

Die Regierung von Niederbayern hat zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung ausführlich Stellung bezogen:

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg ist als Mittelzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet (vgl. LEP 5.3.1 Z). Der geplante Standort befindet sich in zentraler Lage zwischen den beiden Hauptorten Mallersdorf und Pfaffenberg und kann deshalb als städtebaulich integriert angesehen werden (vgl. LEP 5.3.2 Z).

Das Mittelzentrum Mallersdorf-Pfaffenberg verfügt über einen Nahbereich von 10.239 Einwohnern. Bei einer zulässigen Abschöpfungsquote von 25 % befindet sich sowohl der geplante Supermarkt mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche, als auch der Getränkemarkt mit max. 450 m² Verkaufsfläche innerhalb der rechnerisch zulässigen Verkaufsflächen. Die ursprünglich vorgesehenen „sonstigen mischgebietsverträglichen Nutzungen“ waren zu vage, um die Planung bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen abschließend beurteilen zu können. Deshalb wurde eine Aufteilung in Drogeriemarkt und Backshop mit Cafébereich vorgenommen. Im Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m², ein Getränkemarkt mit 450 m² Verkaufsfläche und ein Drogeriemarkt mit max. 750 m² Verkaufsfläche und ein Backshop/Café mit max. 150 m² Verkaufsfläche sowie eine Verzeehr-/Freisitzfläche mit insgesamt max. 250 m² als Art der Nutzung vorgesehen.

Diese Konstellation erfüllt weder die Merkmale eines Einkaufszentrums noch einer Agglomeration im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1. Damit entspricht die vorgelegte Planung den Erfordernissen der Raumordnung sowie dem (Z) 5.3.3 des LEP.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 30.04.2016**

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

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

A I - Leitbild

1

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

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.*

B IV –Wirtschaft

4. Handel und Dienstleistungen

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

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

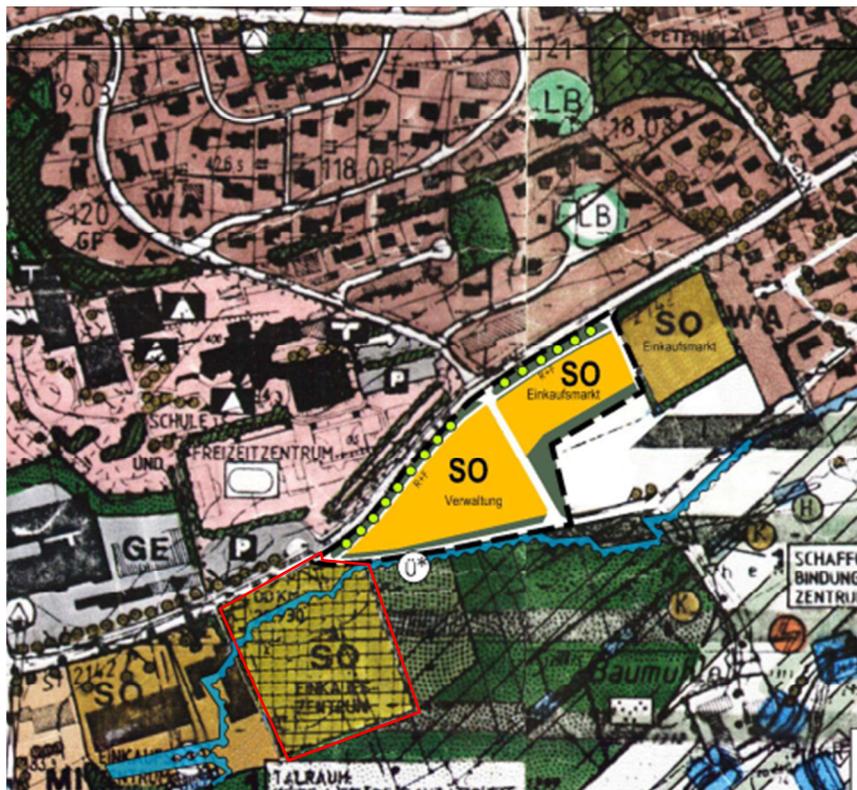
Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage für den örtlichen Bedarf. Die Erschließung ist gewährleistet. Die Grundversorgung der Bevölkerung sowie Lebens- und Arbeitsräume können somit weiterhin gesichert und auch zusätzlich geschaffen werden. Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt, da der Bebauungsplan das Gebiet bisher als Mischgebiet gesetzt hat.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ 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**

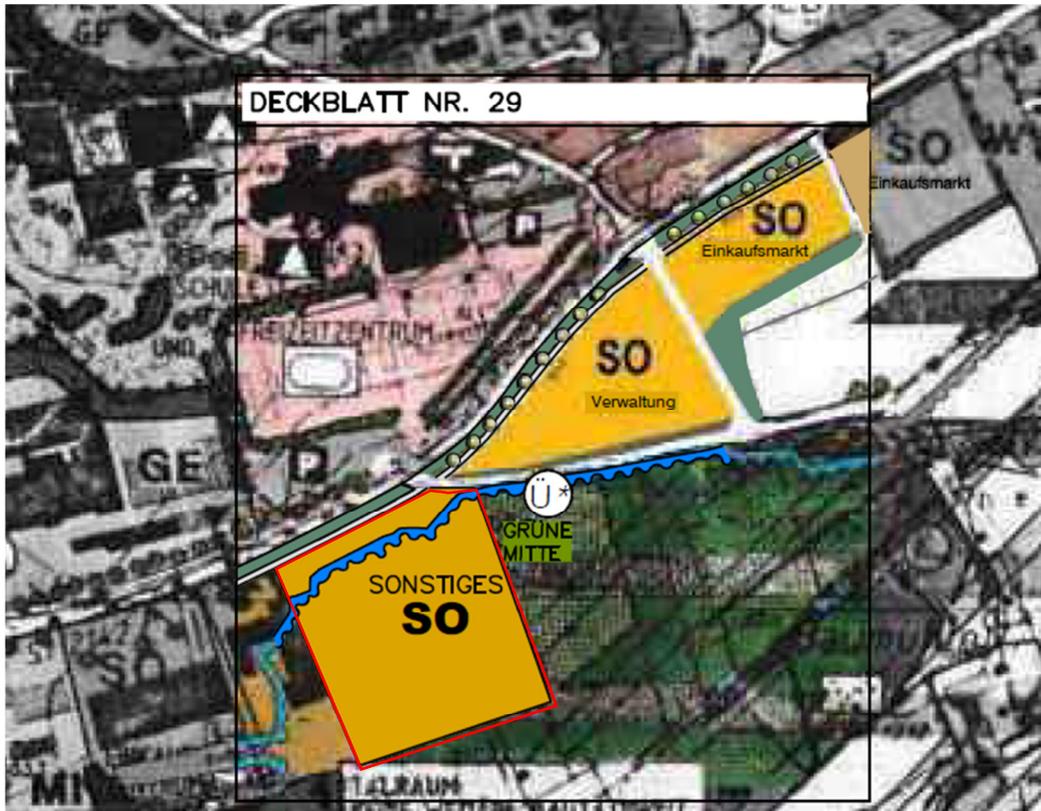
Für die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg liegt ein am 25.05.2004 in Kraft getretener Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP mit LP) vor, genehmigt vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Bescheid vom 11.06.2003, Nr./AZ 41-610. Dieser stellt den westlichen Bereich als „Sondergebiet Einkaufszentrum“ sowie den östlichen Bereich als „Grüne Mitte“ dar.



Ausschnitt aus dem FNP mit LP mit Deckblatt Nr. 27 - ohne Maßstab vor Deckblattänderung Nr. 29, welche im Parallelverfahren durchgeführt wurde

Der Feststellungsbeschluss für die Deckblattänderung Nr. 29 wurde vom Marktgemeinderat am 28.09.2021 gefasst.

Mit Schreiben vom 25.03.2022 teilte das Landratsamt Straubing-Bogen mit, dass die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg durch Deckblatt Nr. 29 genehmigt wurde (Az: 23-610).



Ausschnitt aus dem FNP mit LP mit Deckblatt Nr. 29 i. d. F. des Feststellungsbeschlusses vom 28.09.2021 - ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ vom 12.08.1981 werden der vorliegende Geltungsbereich sowie die im FNP mit LP dargestellte „Grüne Mitte“ als Mischgebiet dargestellt.

1.5 Verfahren

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.07.2017 beschlossen, das Deckblatt Nr. 53 zum ursprünglichen Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ aufzustellen und somit verbindliches Baurecht zu schaffen.

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan wurde zwischenzeitlich mittels Deckblatt Nr. 29 geändert (Feststellungsbeschluss vom 28.09.2021) und mit Schreiben vom 25.03.2022 durch das Landratsamt Straubing-Bogen genehmigt.

Nachdem sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens herausgestellt hat, dass die planerisch komplexe Aufgabenstellung mit dem Instrumentarium des herkömmlichen Bebauungsplanes nicht zu regeln ist, stellte der Vorhabenträger, die Brandl Projekt GmbH, Steinrainer Straße 19, 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg, bei der Marktgemeinde den Antrag, für dessen Flurstücke 367 Teilfläche (TF), 368 TF, 369 TF und 370 TF alle

Gemarkung Pfaffenberg sowie der Flurstücke 1297 TF und 1297/1 TF alle Gemarkung Mallersdorf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2022 sowohl den Verfahrenswechsel, als auch den entsprechenden Aufstellungsbeschluss sowie den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes des Deckblattes Nr. 53 – vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ gefasst.

Die Grundstücke der Marktgemeinde Flurstücke 367 Teilfläche (TF), 376/1 Teilfläche (TF), 372 TF und 370 Gemarkung Pfaffenberg sowie der Flurstücke 1297/1 TF, 1298 TF und 1304/1 TF Gemarkung Mallersdorf werden im Rahmen des § 12 Abs. 4 BauGB mit einbezogen. Geplant ist auf diesen Flächen u. a. die Fortführung des öffentlichen Geh- und Radweges, die Anlage öffentlicher Grünflächen sowie die Einmündung in den bestehenden öffentlichen Feldweg.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 53 südlich der Straubinger Straße - Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ umfasst eine Fläche von ca. 14.687 m².

Sämtliche privaten Flurstücksflächen (Fl. Nr. 367/TF, 368/TF, 369/TF, 370/TF, alle Gmkg. Pfaffenberg und Fl. Nr. 1297/TF, 1297/1/TF, alle Gmkg. Mallersdorf) innerhalb des Gebietes des Vorhabens- und Erschließungsplanes werden zu einer Flur-Nummer vereinigt (siehe Übersichtslageplan auf Bestandteil Nr. 1).

1.6 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Westen grenzt vorhandene Gewerbebebauung an. Im Norden verläuft die Staatsstraße 2142 (Straubinger Straße) sowie im Nordosten ein Feldweg. Im Osten und Süden grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es fällt von Nordost (ca. 382,88 m. ü. NHN) nach Südost (ca. 381,22 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.

Im Rahmen einer Vegetationskartierung (Flora + Fauna Partnerschaft, September 2021; Anlage Nr. 7) wurden folgende gesetzlich geschützten Biotope (nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) erfasst:

- Artenreiche, extensiv genutzte Mähwiese des Arrhenatherion auf mageren bis mittleren Standorten (GU651E) im Komplex mit seggenreichen Nasswiesen (GN00BK) (TF 01)
- Hochstaudenflur (GH00BK) und Landröhricht (GR00BK) (TF 02)
- Seggenreiche Nasswiese an ehemaligem Graben (GN00BK) (TF 04).

Beim überwiegenden Teil der Untersuchungsfläche handelt es sich um artenarmes (Intensiv-) Grünland, welches eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

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

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

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber, dessen Grenze knapp südlich der Staatstraße verläuft. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund des z.T. großflächig vorkommenden Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen festgesetzt, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bzgl. der beiden Tagfalterarten Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling zu vermeiden. Durch weitere festgesetzte Maßnahmen bzgl. Weißstorch und bodenbrütender Vogelarten können die diesbezüglich zu erwartenden Wirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle gesenkt werden.

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

1.7 Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas vom 07.07.2021 – ohne Maßstab

1.8 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde 2017 mit der Erstellung der erneut zu ändernden Unterlagen beauftragt.

Mit Übergang des Büros zum Jahreswechsel 2020/21 an Hr. Dipl.-Ing. (FH) Hermann Heigl wird die Planung unter seinem Namen fortgesetzt.

1.9 Wasserwirtschaftliche Voraussetzungen/Lage im Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt überwiegend im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Die Abstimmung mit Fachbehörden beim Landratsamt und der Regierung bei Einleitung des Änderungsverfahrens kam zu dem Ergebnis, dass nach Vorliegen der erforderlichen Untersuchungen eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG erfolgen könne. Es wurden daher im Aufstellungsverfahren mehrere Stellungnahmen und Gutachten eingeholt sowie eine Alternativenprüfung durchgeführt, jeweils unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 78 Abs. 2 WHG.

Im Juli/August 2022 haben das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und das Bayerische Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr geprüft, ob das Vorhaben aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet dem Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG unterfällt und eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich ist. Beides wurde verneint.

Im einzelnen:

Mit dem Gutachten zum Hochwasserabfluss der RMD-Consult GmbH (jetzt: WIGES mbH) in 80636 München vom Juli 2006, Projekt Nr. 560130 wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Hochwasserabfluss HQ100 der Kleinen Laaber in Bezug auf das Wasserhaushaltsgesetz § 31b, Abs. 4 Ziffern 4-9 (Fassung vom 25. Juni 2005) überprüft.

Bereits beim Ist-Zustand wurde festgestellt, dass die weiter östlich liegenden, im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mit Sondergebiet Verwaltung und Sondergebiet Einkaufsmarkt bezeichneten Gebiete nördlich des quer verlaufenden Feldweges außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 liegen.

Für die erstellten Berechnungen wurde somit nur die Sondergebietsfläche Einkaufszentrum - südl. Grenze bis zum Ende des Zaunsockels auf Fl. Nr. 1293/2 - als abflussunwirksam angenommen; der südlich davon liegende, verbleibende Streifen des Sondergebietes darf nicht angehoben werden und muss für den Hochwasserabfluss frei von Bebauung und dichtem Bewuchs bleiben.

Ebenso wurde der zuletzt mit „Grüner Mitte“ bezeichnete Bereich (gem. Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ vom 12.08.1981: Mischgebiet) als Fläche ohne Bebauung oder Änderung der Geländehöhe vorausgesetzt.

Das Gutachten von 2006 ermittelt in einer Reihe von Berechnungen und zeichnerischen Darstellungen Ist- und Planzustand, Wassertiefen und Strömungsvektoren sowie den Verschnitt der Wasserspiegellagen mit dem Gelände, d.h. die Grenzen der Überschwemmungsflächen.

Als wesentliches Ergebnis des Gutachtens aus dem Jahr 2006 ist festzuhalten, dass die geplante Bebauung eine Wasserspiegelerhöhung um max. 14 cm bewirkt und sich ca. 80 m nach oberstrom, d.h. gegen die Fließrichtung erstreckt. Betroffen sind nur landwirtschaftlich genutzte Flächen (nicht die befestigten Bereiche der Fl. Nr. 1293/2).

Hinsichtlich des Wasserhaushaltsgesetzes wird festgestellt, dass der Hochwasserabfluss nicht nachteilig beeinflusst wird und dass nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger nicht zu erwarten sind, wenn ein insgesamt ermittelter Retentionsverlust von 1.410 m³ ausgeglichen wird. Hierfür wird gemäß Marktgemeinderatsbeschluss vom 20.03.2007 das Grundstück Fl. Nr. 1263 Gmkg. Mallersdorf festgesetzt. Bei einer Gesamtfläche von 9.200 m² ergibt sich ein durchschnittlicher Geländeabtrag in einer Stärke von ca. 16 cm.

Für das Sondergebiet wird als Geländehöhe, bis zu der keine baulichen Schäden zu erwarten sind, ein Wasserstand von 382,00 m ü.NHN vorgegeben, zzgl. eines gewissen Sicherheitszuschlages/Freibordes.

Die Ergebnisse und Vorgaben dieses Gutachtens fanden per Gemeinderatsbeschluss vom 24.10.2006 bereits Eingang in die damalige Bauungs- und Freiflächenkonzeption. Das Gutachten zum Hochwasserabfluss der RMD Consult GmbH (jetzt: WIGES mbH), München von 2006 wurde im Jahr 2007 ergänzt und im Februar 2021 auf Aktualität geprüft.

Aufgrund von inzwischen aktuelleren Modellgrundlagen für das Gewässer der Kleinen Laber und geringfügigen Änderungen in der Planung wurde eine Neuberechnung des HW-Abflusses der Kleinen Laber im Dezember 2021 durch die Fichtner Water & Transportation aus 81675 München durchgeführt.

Das Gutachten der RMD-Consult GmbH (jetzt: WIGES mbH) vom Juli 2006, Juli 2007, die erneute Beurteilung der Fichtner Water & Transportation GmbH vom Februar 2021 (der damalige Ersteller Hr. Kanne ist zwischenzeitlich für die Fichtner Water & Transportation GmbH tätig) sowie der aktuelle Erläuterungsbericht vom Dezember 2021 sind als Anlagen (Nr. 2, 8, 9 und 10) beigelegt.

Von Verwaltung und Marktgemeinderat wurde das öffentliche Interesse an der Gesamtmaßnahme – insbesondere auch bezüglich der Schaffung einer „Neuen Mitte“ zwischen Mallersdorf und Pfaffenberg – im Verhältnis zum Verlust des Retentionsraumes mehrfach betont und deutlich herausgestellt (s.a. Beschlussbuchauszug lfd. Nr. 947 vom 20.03.2007).

Im Hinblick auf die Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 11.07.2022 und des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 31.08.2022 unterfällt die hier vorliegende Änderung des Bauungsplanes nicht dem sich aus § 78 Abs. 1 S. 1 WHG ergebenden Planungsverbot. Entgegen der bisher mit den Fachbehörden abgestimmten Verfahrensweise ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG nicht erforderlich. Maßgeblich sind die nach § 78 Abs. 3 S. 1 WHG und § 1 Abs. 7 BauGB relevanten Aspekte, welche im Verfahren - teilweise noch unter Berücksichtigung der sich aus § 78 Abs. 2 BauGB ergebenden Anforderungen - umfassend ermittelt und abgewogen wurden.

Im wesentlichen erfolgten zu den Belangen des Hochwasserschutzes im Aufstellungsverfahren – auch zu den Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG - die folgenden Äußerungen/Stellungnahmen:

Das Landratsamt Straubing-Bogen stellte mit der Stellungnahme vom 19.04.2021 fest, dass die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Sandleite“ mit Deckblatt Nr. 53 gemäß § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden kann. Im Einzelnen hat das Landratsamt unter Hinweis auf die Ausführungen der Regierung von Niederbayern in dieser Stellungnahme folgendes aufgeführt:

- *„zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG: Gemäß der E-Mail der Regierung von Niederbayern vom 22.12.2020 ist die Begründung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg nachvollziehbar und geeignet, in Verbindung mit der Prüfung der Flächenverfügbarkeit, eine Ausnahme i. S. d. § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG zu begründen.*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WHG: Im wesentlichen Bereich des Planungsbereiches existiert bereits ein bestehendes Baugebiet.*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WHG: nachdem die Gebäude auf 382 m ü NHN errichtet werden, sind eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten. Durch die Auffüllung wird der Planungsbereich geschützt (siehe Niederschrift vom 29.11.2018, S. 3).*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 WHG: Durch die Errichtung der Stützmauer im südwestlichen Planungsbereich auf der Fl. Nr. 368, Gemarkung Pfaffenberg, Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, wird der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst (siehe Niederschrift vom 29.11.2018 Seiten 3 und 4)*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG: Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf bestätigt, dass der Retentionsraumausgleich gegeben ist (siehe Niederschrift vom 29.11.2018 Seite 4).*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 WHG: Im Planungsbereich existiert keine Hochwasserschutz.*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 WHG: Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind nicht zu erwarten (siehe Niederschrift vom 29.11.2018 Seite 4).*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 WHG: Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet, weil mit der Auffüllung auch der Extremhochwasserstand berücksichtigt wird (siehe Niederschrift vom 29.11.2018 Seite 5)*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 9 WHG: Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf sind bauliche Schäden nicht zu erwarten (siehe Niederschrift vom 29.11.2018 Seite 5).*

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf ergeben sich im Nachbargrundstück keine Nachteile (siehe Niederschrift vom 29.11.2018 Seite 3, letzter Absatz).“

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf hat mit Schreiben vom 02.09.2021 erneut zu den Punkten des § 78 Abs. 2 Stellung genommen:

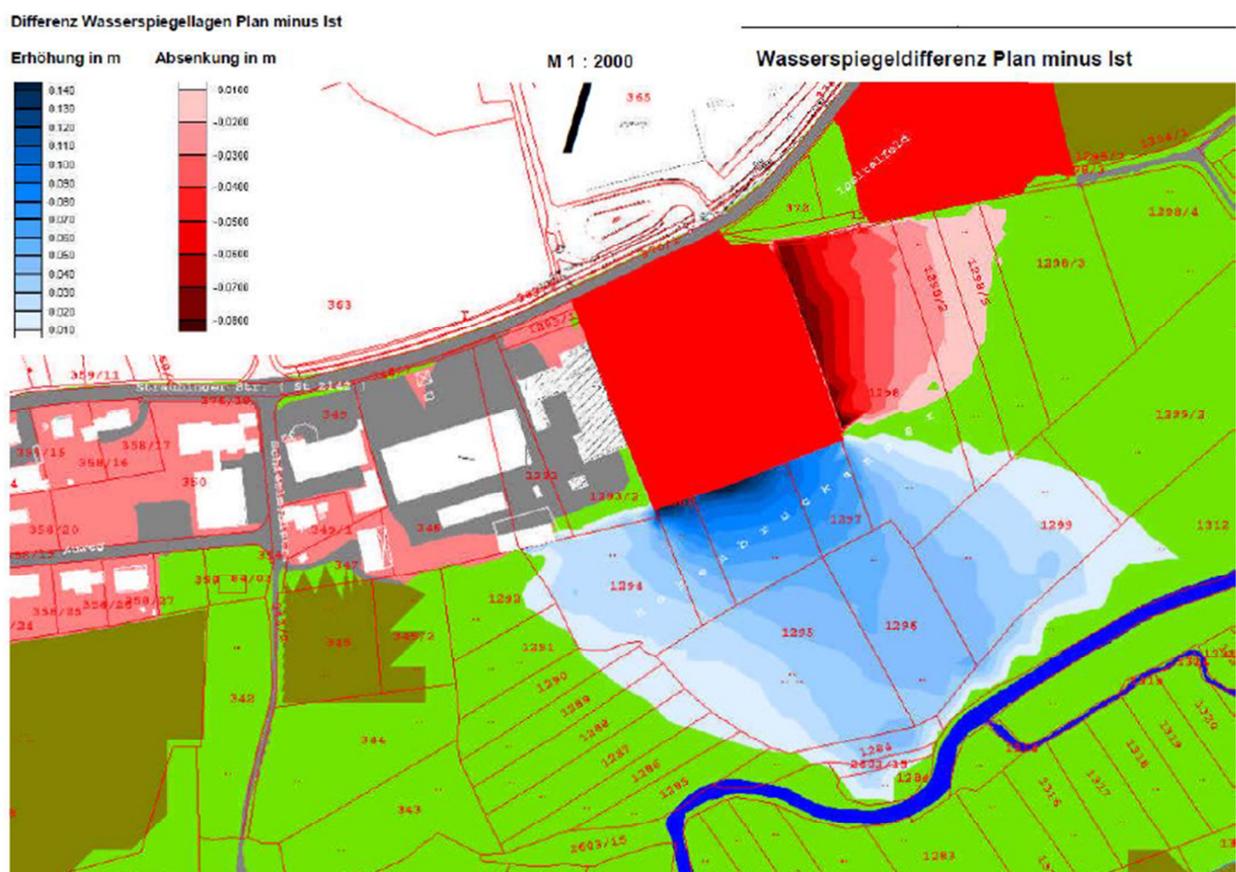
Punkt 3 - Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten:

Die Gewerbeflächen sollen auf 382,4 m ü NHN errichtet werden. Damit ist der Planungsbereich von einem HQ 100, aber auch vor einem Extremhochwasser der Kleinen Laber geschützt. Insbesondere die Gefahr für Leib und Leben ist mit dieser Auffüllung nicht gegeben.

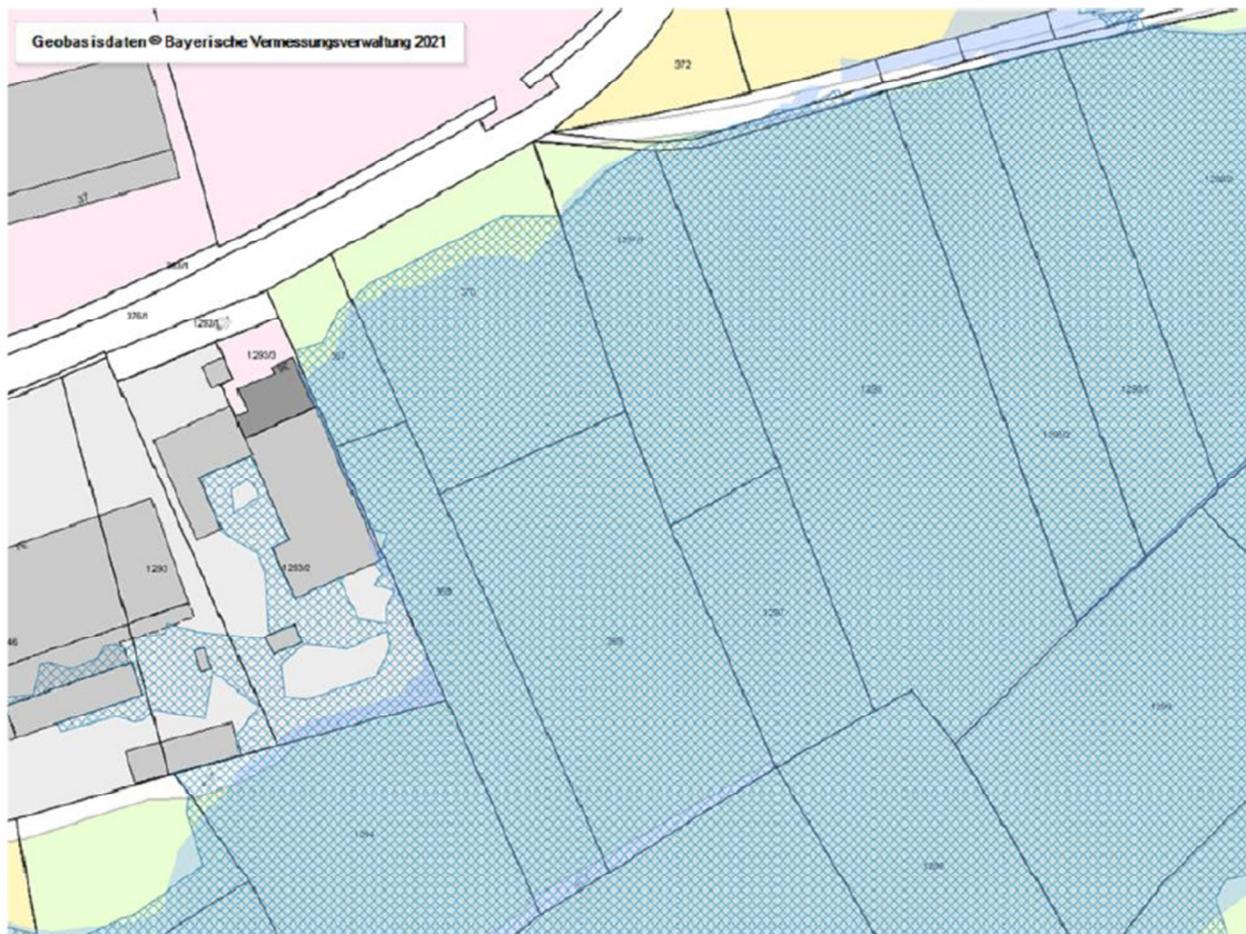
Punkt 4 – Beeinträchtigung von Wasserstand und Abfluss:

Es liegt eine Berechnung der RMD aus dem Jahre 2006 vor, die die Auswirkungen auf die Wasserstände und das Abflussgeschehen aufzeigt. Südlich des geplanten Baugebietes kommt es zu erhöhten Wasserständen und teilweise (geringfügig) erhöhten Fließgeschwindigkeiten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen bis 14 cm. Es ist rechtlich zu klären, in wie weit dies toleriert werden kann.

Die RMD-Berechnung setzt die Fl. Nrn. 367 und 368 als nicht überschwemmt (aufgefüllt) an. Tatsächlich verbleibt laut aktuellen Planungen ein Korridor zwischen der Auffüllung und dem Nachbargrundstück (Möbelhaus Klingel und Schreinerei), welcher aber mittels einer Mauer abgeriegelt wird (nachträglich festgelegt). Somit ist diese Annahme korrekt. An den Nachbargrundstücken treten laut dieser Berechnung Wasserstandserhöhungen von ca. 1 cm – 5 cm auf.



Seit 2019 gibt es für die Kleine Laber ein angepasstes Überschwemmungsgebiet. Im Jahre 2019 wurden die Vorländer der Kleinen Laber angepasst, hieraus ergeben sich vielerorts Veränderungen in den Wassertiefen und den Überschwemmungsflächen. Auch im Bereich der geplanten Baumaßnahme gibt es geringe Veränderungen. In der nachfolgenden Grafik ist der Unterschied erkennbar. Die schraffierte Fläche beschreibt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet, die blaue Fläche das neue Überschwemmungsgebiet mit dem aktualisierten Vorland.



Hier ist erkennbar, dass der neue Wasserstand tiefer als der alte ist, somit könnten sich noch niedrigere Wasserstände und Auswirkungen ergeben.

Punkt 5 – Retentionsraumverlust:

Der Retentionsraumausgleich soll auf Fl. Nr. 1263 stattfinden. Laut ergänzendes Gutachten der RMD ergeben sich keine Nachteile. Hiermit besteht mit der Planung Einverständnis.

Punkt 6 – Keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes:

Es ist kein Hochwasserschutz vorhanden.

Punkt 7 – Keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger:

Siehe Anmerkungen Punkt 4

Punkt 8 – Belange der Hochwasservorsorge:

Diese Belange gelten erfüllt, da mit der geplanten Auffüllung auch der Extremhochwasserstand abgedeckt wird.

Punkt 9 – Bauliche Schäden:

Bauliche Schäden sind im 100-jährigen Hochwasserfall im geplanten Baugebiet nicht zu erwarten.

Unabhängig vom Hochwasser durch die Kleine Laber ist bei Starkregen von der Hangseite mit oberflächlich abfließendem Wasser zu rechnen. Dieses darf bedingt durch die geplanten Auffüllungen nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden.

Der Markt hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein neues Hochwassergutachten (Dezember 2021) in Auftrag gegeben, dass bereits im Dezember 2021 mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt wurde.

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf hat mit Schreiben vom 23.12.2021 erneut zu den Punkten des § 78 Abs. 2 Stellung genommen:

Punkt 3 - Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten:

Die Gewerbeflächen sollen auf 382,4 m ü NHN errichtet werden. Damit ist der Planungsbereich von einem HQ 100, aber auch vor einem Extremhochwasser der Kleinen Laber geschützt. Insbesondere die Gefahr für Leib und Leben ist mit dieser Auffüllung nicht gegeben.

Punkt 4 – Beeinträchtigung von Wasserstand und Abfluss:

Südlich des geplanten Baugebietes kommt es zu erhöhten Wasserständen und teilweise (geringfügig) erhöhten Fließgeschwindigkeiten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wiesenflächen 1 cm bis max. 10 cm (direkter Lage zur zukünftigen Auffüllung).

Laut Gutachten steigt der Wasserspiegel an der Grenze zum westlich gelegenen Flurstück 1293/3 bei HQ 100 um 3 cm an. Der Wasserspiegel liegt dort mit 381,80 m NHN bis 381,85 m NHN noch mindestens 15 cm unterhalb der Oberkante des gepflasterten Hofbereiches. Ganz im südöstlichen Bereich ergibt sich aufgrund der Geländeabsenkung eine Wasserstandserhöhung von ca. 8 cm, betroffen sind die Wiesenflächen im südöstlichen Grundstücksbereich. Die restlichen Wiesenflächen dieses Grundstücks weisen eine Wasserstandserhöhung von 1-2 cm auf, diese sind wasserwirtschaftlich vernachlässigbar.

Der Wasserstand auf Flurstück 1293 ist rechnerisch um 1 cm erhöht, dies ist wasserwirtschaftlich vernachlässigbar.



Punkt 5 – Retentionsraumverlust:

Der Retentionsraumausgleich soll auf Fl. Nr. 1263 stattfinden. Laut Gutachten der RMD ergeben sich keine Nachteile. Bei angrenzenden Flurstücken kann es rechnerisch zu Reduzierungen des Wasserspiegels von ca. 1 cm kommen.

Punkt 6 – Keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes:

Es ist keine Hochwasserschutz vorhanden.

Punkt 7 – Keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger:

Siehe Anmerkungen Punkt 4

Punkt 8 – Belange der Hochwasservorsorge:

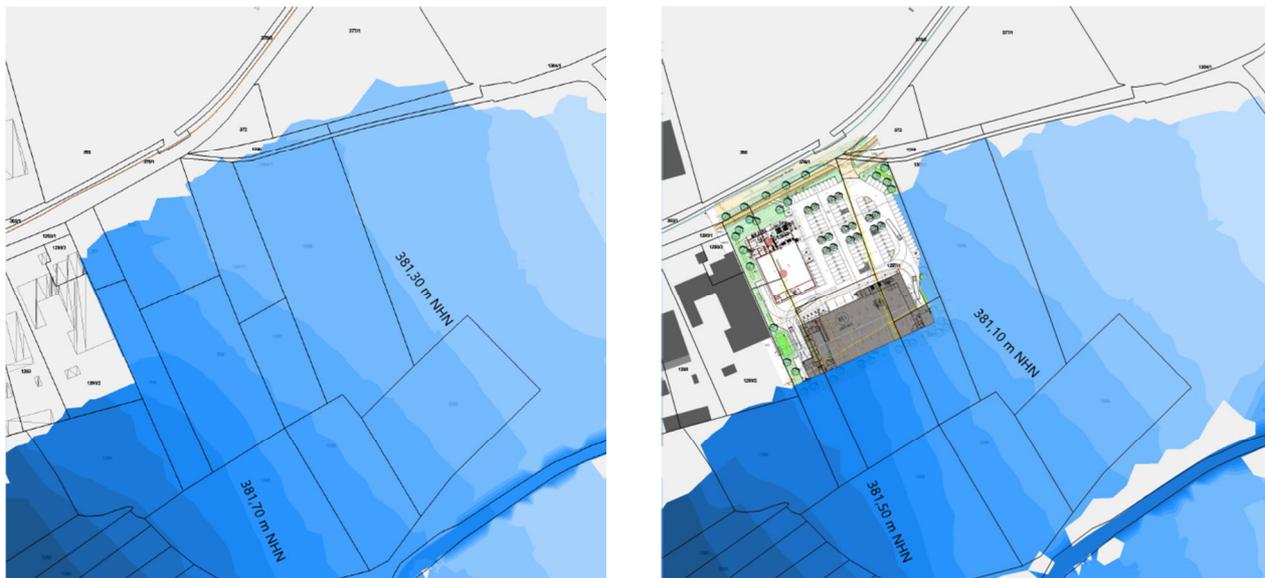
Diese Belange sind erfüllt, da mit der geplanten Auffüllung auch der Extremhochwasserstand abgedeckt wird.

Punkt 9 – Bauliche Schäden:

Bauliche Schäden sind im 100-jährigen Hochwasserfall im geplanten Baugebiet nicht zu erwarten.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3-8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt.

Zur weiteren Verdeutlichung, dass die Baumaßnahme keine nachteilige Veränderung des Hochwasserabflusses bewirkt, werden folgende Auszüge aus dem Erläuterungsbericht zur Untersuchung des HW-Abfluss Kleine Laber der Fichtner Water & Transportation GmbH, München vom Dezember 2021 aufgeführt.



Auf der linken Abbildung ist der HQ 100 Istzustand der Wasserspiegellagen (Anlage 10 des Gutachtens) und auf der rechten Abbildung der HQ 100 Planzustand der Wasserspiegellagen (Anlage 11 des Gutachtens) dargestellt. Zu erkennen ist, dass sich für die westlichen Anlieger keine Verschlechterung ergibt.

Durch das Vorhaben wird der Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändert. Das Überschwemmungsgebiet wird außer im bebauten Bereich nicht verändert. Der Wasserstand ändert sich nur lokal im Bereich der geplanten Maßnahme.

Mit Bescheid vom 25.03.2022 (Az: 21-6451/2) wurde zwischenzeitlich im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 29 die Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG für den Flächennutzungs- mit Landschaftsplan erteilt.

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Änderungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Sandleite“ mit Deckblatt Nr. 53 gem. 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden kann, da die Tatbestandsmerkmale des § 78 Abs. 2 WHG kumulativ vorliegen.“

Das Landratsamt Straubing-Bogen stellte erneut mit der Stellungnahme vom 16.03.2022 zusammenfassend fest, dass die Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Sandleite“ mit Deckblatt Nr. 53 gemäß § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden kann. Im Einzelnen hat das Landratsamt in dieser Stellungnahme folgendes aufgeführt:

- *„zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG: Gemäß der E-Mail der Regierung von Niederbayern vom 22.12.2020 ist die Begründung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg nachvollziehbar und geeignet, in Verbindung mit der Prüfung der Flächenverfügbarkeit, eine Ausnahme i. S. d. § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG zu begründen.*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WHG: Im wesentlichen Bereich des Planungsbereiches existiert bereits ein bestehendes Baugebiet.*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WHG: Die Gewerbeflächen sollen auf 382,4 m ü NN errichtet werden. Damit ist der Planungsbereich vor einem HQ100, aber auch vor einem Extremhochwasser der Kleinen Laber, geschützt. Die Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind durch die Auffüllung nicht zu erwarten.*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 WHG: Gemäß dem Gutachten der Fichtner Water & Transportation GmbH vom Dezember 2021 wird der Hochwasserabfluss durch das Vorhaben nicht nachteilig verändert. Südlich des Planungsbereiches kommt es zu erhöhten Wasserständen und teilweise (geringfügig) erhöhten Fließgeschwindigkeiten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wiesenflächen von 1 cm – 10 cm (in direkter Lager zur künftigen Auffüllung). Diese Flächen werden jetzt auch schon bei einem HQ100 der Kleinen Laber überschwemmt und die Fließgeschwindigkeiten werden nur teilweise geringfügig erhöht, sodass eine nachteilige Beeinflussung der betroffenen Flächen durch den erhöhten Wasserstand und der teilweise (geringfügig) erhöhten Fließgeschwindigkeiten nicht zu erwarten sind. Gemäß dem Gutachten der Fichtner Water & Transportation GmbH vom Dezember 2021 steigt der Wasserspiegel an der Grenze zum westlich gelegenen Grundstück mit der Flur Nr. 1293/2, Gemarkung Mallersdorf, Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, bei einem HQ100 der Kleinen Laber um 3 cm. Der Wasserspiegel liegt dort mit 381,80 m NHN bis 381,85 m NHN auf einer Grünfläche und noch mindestens 15 cm unter der Oberkante des gepflasterten Hofbereiches, sodass eine nachteilige Beeinflussung der betroffenen Fläche durch den erhöhten Wasserstand nicht zu erwarten ist. Diese Flächen werden jetzt auch schon bei einem HQ100 der Kleinen Laber überschwemmt. Ganz im südöstlichen Bereich des Grundstückes mit der Flur Nr. 1293/2, Gemarkung Mallersdorf, Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, ergibt sich aufgrund der Geländeabsenkung eine Wasserstandserhöhung von ca. 8 cm. Eine nachteilige Beeinflussung der betroffenen Wiesenfläche durch den erhöhten Wasserstand ist*

nicht zu erwarten. Diese Fläche wird jetzt auch schon bei einem HQ100 der Kleinen Laber überschwemmt.

Die restlichen betroffenen Wiesenflächen des Grundstückes mit der Flur Nr. 1293/2, Gemarkung Mallersdorf, Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, weisen eine Wasserstandserhöhung von 1 cm – 2 cm auf. Eine nachteilige Beeinflussung der betroffenen Wiesenfläche durch den erhöhten Wasserstand ist nicht zu erwarten. Diese Flächen werden jetzt auch schon bei einem HQ100 der Kleinen Laber überschwemmt. Zudem ist die rechnerische Erhöhung von 1 cm – 2 cm wasserwirtschaftlich vernachlässigbar.

Der Wasserstand auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1293, Gemarkung Mallersdorf, Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, wird rechnerisch um 1 cm erhöht. Eine nachteilige Beeinflussung der betroffenen Fläche durch den erhöhten Wasserstand ist nicht zu erwarten. Diese Flächen werden jetzt auch schon bei einem HQ100 der Kleinen Laber überschwemmt. Zudem ist die rechnerische Erhöhung um 1 cm wasserwirtschaftlich vernachlässigbar.

- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG: Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf hat in der Mail vom 15.03.2022 festgestellt, dass § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG erfüllt ist.*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 WHG: Im Planungsbereich existiert keine Hochwasserschutz.*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 WHG: Auf die Ausführungen in der Nr. 1.4 wird verwiesen.*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 WHG: Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet, weil mit der Auffüllung auch der Extremhochwasserstand berücksichtigt wird*
- *zu § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 9 WHG: Die Gewerbeflächen sollen auf 382,4 m ü NN errichtet werden. Damit ist der Planungsbereich vor einem HQ100, aber auch vor einem Extremhochwasser der Kleinen Laber, geschützt. sodass bauliche Schäden nicht zu erwarten sind.*
- *Bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 1 Nrn. 3 - 8 WHG sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt (§ 78 Abs. 2 Satz 2 WHG).“*

Aufgrund der sich hieran im Juli/August 2022 anschließenden Befassung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sowie des Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wurde festgestellt, dass die Bebauungsplan-Änderung nicht dem Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG unterfällt und eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG nicht erforderlich ist. Im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 11.07.2022 wird darauf verwiesen, dass unabhängig von der Frage, ob die nun erneut überplanten Flächen tatsächlich dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzuordnen sind, hier die besondere Situation der bereits erfolgten Festsetzung eines Mischgebiets durch den einfachen Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Aufgrund der bereits erfolgten Ausweisung der Fläche als Mischgebiet handelt es sich bei der nun anstehenden Änderung des Bebauungsplans letztendlich um eine Umplanung eines bereits bestehenden Baugebiets und nicht um die erstmalige Ausweisung eines neuen Baugebietes. Die Anwendung des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist daher im Ergebnis ausgeschlossen.

Diese Bewertung erfolgt auch durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit Schreiben vom 31.08.2022. Es bestätigt im Ergebnis, dass *„eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG nicht erforderlich ist, sondern nach § 78 Abs. 3 WHG analog bei der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Zusammenfassend sind Rechtsfehler im Bebauungsplanverfahren nicht erkennbar.“*

Im Hinblick hierauf unterfällt die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht dem sich aus § 78 Abs. 1 S. 1 WHG ergebenden Planungsverbot. Entgegen der bisher mit den Fachbehörden abgestimmten Verfahrensweise ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG nicht erforderlich.

Bei der bereits erfolgten Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG wurden die überwiegenden Punkte der nach § 78 Abs. 3 WHG i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden Abwägung bereits geprüft und abgewogen. Diese Abwägung wurde neuerlich unter Berücksichtigung des § 78 Abs. 3 WHG i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB durchgeführt und die Festsetzungen im Bebauungsplan geprüft.

Der Gemeinde ist sich darüber bewusst, dass der zu ändernde Planbereich zwischenzeitlich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber (lt. Amtsblatt Nr. 11 vom 25.0.2015) mit einem maximalen Wasserspiegel von 381,90 m ü NN liegt.

Dieses weist für das Plangebiet im Überschwemmungsfall Wassertiefen von bis zu 0,5 m auf.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet kann daher eine Überflutung bei Extremereignissen nicht ausgeschlossen werden.

Fachgutachterlich untersucht wurden im Rahmen der Bauleitplanung daher folgende Themenkreise:

Hochwasserabfluss und erforderlicher Retentionsausgleich:

Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Hochwasserabfluss HQ 100 in Bezug auf das Wasserhaushaltsgesetz § 31b, Abs. 4 Ziffern 4 bis 9, Fassung vom 25. Juni 2005:

Gutachten der RMD-Consult GmbH vom Juli 2006, Ergänzungsbericht zum Retentionsausgleich zum Gutachten der RMD-Consult GmbH vom Juli 2007, sowie erneute Stellungnahme der Fichtner Water & Transportation vom 17. Februar 2021. Erläuterungsbericht zur Untersuchung HW-Abfluss Kleine Laber vom Dezember 2021 der Fichtner Water & Transportation sowie Ausführungsplanung zum Hochwassergutachten vom Mai 2021, Index b vom 24.01.2022.

Geotechnische Baugrundbeurteilung:

u. a. zu den Fragen, welche Wasserverhältnisse anzutreffen sind und ob die Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist:

Geotechnischer Bericht – Gutachten vom 27.04.2021 der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m. b. H. sowie Geologisch-gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerungsplanung und zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m. b. H. vom 23.12.2021. Antrag

auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser der Ferstl Ing.-GmbH vom 27.04.2022.

Als Ergebnisse dieser vorgenannten Untersuchungen zum Hochwasserabfluss, Retentionsausgleich sowie der geotechnischen Baugrundbeurteilung sind in der Planung die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigenden:

- Anheben des Geländes auf eine Höhe von 382,40 m ü. NHN (hochwasserangepasste Bauweise)
- Berücksichtigung des Oberflächenwasserabflusses nach Osten
- Keine Zulässigkeit von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Errichtung von Stützmauern an der West- und teilweise Südseite
- Keine Geländeänderung (Abgrabung oder Anhebung) im südlichen Geltungsbereich
- Abgrabungen im Bereich der Sickermulden bis max. 65 cm zulässig
- Belagswahl der befestigten Flächen (versickerungsfähige Bauweise) und örtliche Versickerung sämtlichen Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück
- Schaffung eines Retentionsausgleiches
- Abflussrichtung (Strömungsrichtung) des Hochwassers

Diesen Vorgaben wurde durch die nachfolgenden textlichen und planlichen Festsetzungen Rechnung getragen:

- **Schutz vor Hochwasserschäden, Hochwasserangepasste Bauweise gem. § 78 Abs. 3 Nr. 3 WHG:**

Als Maßnahmen für eine hochwasserangepasste Bauweise gem. § 78 Abs. 3 Nr. 3 WHG wurde eine Mindesthöhe ü. NHN für Gebäude + Nebenanlagen von 382,40 m ü. NHN (I.7.3, planliche Festsetzung), sowie das Verbot der Unterkellerung (I.2.2, textliche Festsetzung) festgesetzt. Eine Nutzung der Gebäude als Wohnraum ist unzulässig (I.1.1, planliche Festsetzung), an der Westseite und teilweise an der Südseite ist eine Stützmauer zu errichten (I.3.4, I.7.2, planliche Festsetzung). Diese Festsetzungen stellen sicher, dass eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgt und ein Schutz vor Hochwasserschäden im Plangebiet sichergestellt ist.

- **Rückhalt von Hochwasser:**

Nachdem das Plangebiet überwiegend im Hochwasserschutzgebiet liegt, lässt sich die bauliche Inanspruchnahme nicht auf diejenigen Flächen beschränken, die keine Retentionsflächen darstellen. Für die Inanspruchnahme der Fläche sprechen die nachfolgenden gewichtigen städtebaulichen Gründe:

Der Markt führte im Januar/Februar 2020 im Rahmen der Flächenuntersuchung gem. § 78 Abs. 2 WHG eine umfassende Prüfung von Alternativstandorten durch. Hierbei wurden insgesamt 39 Standortalternativen an das Landratsamt Straubing-Bogen sowie an die Regierung von Niederbayern zur Überprüfung übersandt.

Die untersuchten Standortalternativen sind entweder städtebaulich/landesplanerisch nicht geeignet, die Grundstückseigentümer nicht zum Verkauf bereit oder haben für die Grundstücke eigene Planungen.

Es ist daher kein alternativer Standort für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes vorhanden.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist, einen Ersatzstandort für den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA zu schaffen, welcher wie bisher für die beiden Ortsteile Mallersdorf und Pfaffenberg jeweils mit kurzen Wegen erreichbar ist und als zentraler, gut erreichbarer Versorger u. a. für beide Ortsteile dienen kann, nachdem eine Revitalisierung am bisherigen Standort nicht erreicht werden konnte.

Aufgrund dieser Planung ist neben einer möglichst zentralen Lage im Nahbereich der Ortskerne von Mallersdorf und Pfaffenberg, eine gute verkehrliche Anbindung an beide Ortsteile 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 am östlichen Ortsrand von Pfaffenberg und gleichzeitigem Nahbereich zu Mallersdorf als einziger für die Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung geeignet.

Der Standort liegt nahe dem neu errichteten Rathaus als zentraler Anlaufstelle für beide Ortsteile und wird über den neu gebauten Geh- und Radweg an beide Ortsteile angebunden.

Der Eingriff in den Retentionsraum wird durch eine festgesetzte Retentionsfläche umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen (Ziff. 2.4 des Bebauungsplanes).

Nachdem die Bebauung samt Nebenflächen zu einer Oberflächenversiegelung führen wird, sind im Bebauungsplan Festsetzungen erfolgt (versickerfähiges Pflaster, Errichtung von Regenrückhaltebecken nach § 9 Abs. 1 BauGB, sowie Festsetzung einer Dachbegrünung zur Pufferung und Rückhalt von Regenwasser (1.7.2, textliche Festsetzung) erfolgt, die einer Entstehung von Hochwasser durch abfließendes Oberflächenwasser vorbeugen.

- Vermeidung der Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes, (§ 78 Abs. 3 Nr. 2 WHG):

An der Kleinen Laber ist aktuell kein Hochwasserschutz vorhanden. Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Beeinträchtigung der Überflutungsflächen, welcher aber durch eine festgesetzte Retentionsfläche umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.

- Schadloser Hochwasserabfluss:

Um einen schadlosten Wasserabfluss zu gewährleisten, werden folgende Punkte in der Planung berücksichtigt:

Der südliche ca. 10 m breite Streifen im Plangebiet darf höhenmäßig nicht verändert werden, d. h. es ist keine Abgrabung oder Anhebung des Geländes zulässig; die angegebenen Höhen des natürlichen Bestandsgeländes dürfen nicht verändert werden. Darüber hinaus ist in diesem Bereich keine Bebauung oder dichter Bewuchs (Bodendecker, Sträucher oder Heister) zulässig. Es

dürfen nur 14 Hochstammbäume gepflanzt werden, welche den Abfluss nicht beeinträchtigen. Ein Verbot von baulichen Anlagen unterhalb der neuen aufzuschüttenden Geländeoberfläche trägt ebenfalls dazu bei, wie auch die Anordnung der Gebäude. Der Baukörper im SO 1 ist so situiert, dass seine Längsseite parallel zur Fließrichtung des Wassers nach Osten angeordnet ist. Das Wasser wird auf die östlichen Grünflächen geleitet. Die Mauer an der Süd-West-Ecke trägt hierzu ebenfalls bei, es kann kein Hochwasser weiter nördlich fließen. Innerhalb des Geltungsbereiches zwischen SO1 und SO2 ist ein Bereich definiert, welcher nicht höher als 382,30 m ü. NHN aufgeschüttet werden darf, um das Oberflächenwasser gezielt nach Osten auf die Grünflächen ableiten zu können.

- Hochwasservorsorge:

Unter dem Aspekt der Hochwasservorsorge wurden u. a. folgende Festsetzungen getroffen: Festsetzungen zum Standort von Verflüssigern bzw. der Wärmepumpen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert (I.3.3, planliche Festsetzung); diese sind so angeordnet, dass sie über dem HQ 100 liegen. Photovoltaikmodule sind nur auf den Dächern zulässig (1.7.3, textliche Festsetzung). Für die gezielte Ableitung von Oberflächenwasser erfolgten Festsetzungen zur maximalen Geländeaufschüttung im Parkplatzbereich (I.7.7, planliche Festsetzung), die Anlage von Sickermulden (I.7.4, planliche Festsetzung, 1.13, textliche Festsetzung), sickerfähiges Pflaster (I.4.5, planliche Festsetzung, 1.11, textliche Festsetzung), die Festsetzung einer Dachbegrünung (1.7.2, textliche Festsetzung), sowie die Anlage eines Retentionsausgleiches (2.4, textliche Festsetzung). Dieser muss vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an den Grundstücken des Sondergebietes funktionstüchtig fertiggestellt sein. Durch die Geländeauffüllung auf 382,40 m ü. NHN wird auch der Extremhochwasserstand abgedeckt.

- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger (78 Abs. 3 Nr. 1 WHG):

Durch die geplante Bebauung kommt es südlich des geplanten Baugebietes zu erhöhten Wasserständen (1 bis max. 10 cm) und teilweise (geringfügig) erhöhten Fließgeschwindigkeiten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wiesenflächen. Der Wasserspiegelanstieg zum westlich gelegenen Flurstück 1293/2 bei HQ 100 erhöht sich um 3 cm, liegt aber immer noch ca. 15 cm unter der Oberkante des gepflasterten Hofbereiches. Ganz im südöstlichen Bereich ergibt sich aufgrund der Geländeabsenkung eine Wasserstandserhöhung von ca. 8 cm (betroffen sind die Wiesenflächen im südöstlichen Grundstücksbereich). Die restlichen Wiesenflächen dieses Grundstücks weisen eine Wasserstandserhöhung von 1-2 cm auf; dies ist nach Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt aus wasserwirtschaftlicher Sicht vernachlässigbar.

- 77 WHG – Erhaltungsgebot

Das Gebiet der geplanten Bebauung stellt einen Retentionsraum für ein Hochwasser dar. Die maximalen Wassertiefen betragen maximal 50 cm. Es

werden lediglich Wiesenflächen überschwemmt. Durch die Bebauung geht dieser Raum verloren. Dieser Verlust wird aber durch die Schaffung einer Retentionsfläche stromaufwärts umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. Die Verfügbarkeit eines Alternativstandortes wurde durch die Standortalternativenprüfung ausgeschlossen.

Das Wasserwirtschaftsamt hat im Rahmen des Verfahrens die vorstehenden Gutachten wie auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft und kommt – auch unter Berücksichtigung der Nachbarbelange – in seiner Stellungnahme vom 11.03.2022 – noch mit Blick auf die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG - zu folgendem Ergebnis:

„4. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Der Planungsbereich liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kleine Laber. Seit 2019 gibt es für die Kleine Laber ein angepasstes Überschwemmungsgebiet. Im Jahre 2019 wurden die Vorländer der Kleinen Laber angepasst, hieraus ergeben sich vielerorts Veränderungen in den Wassertiefen und den Überschwemmungsflächen. Auch im Bereich der geplanten Baumaßnahme gibt es geringe Veränderungen.

Hiermit gehen wir nochmals auf die Anforderungen des § 78 (2) aus wasserwirtschaftlicher Sicht ein. Geprüft wurde anhand des Gutachtens von der Fichtner Water & Transportation GmbH aus dem Jahre 2021.

Punkt 3 – Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten

Die Gewerbeflächen sollen auf 382,4 m ü NN errichtet werden. Damit ist der Planungsbereich vor einem HQ100, aber auch vor einem Extremhochwasser der Kleinen Laber geschützt. Insbesondere die Gefahr von Leib und Leben ist mit dieser Auffüllung nicht gegeben.

Punkt 4 – Beeinträchtigung von Wasserstand und Abfluss:

Südlich des geplanten Baugebietes kommt es zu erhöhten Wasserständen und teilweise (geringfügig) erhöhten Fließgeschwindigkeiten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wiesenflächen 1cm bis max. 10cm (in direkter Lage zur zukünftigen Auffüllung).

Laut Gutachten steigt der Wasserspiegel an der Grenze zum westlich gelegenen Flurstück 1293/2 bei HQ100 um 3 cm an. Der Wasserspiegel liegt dort mit 381,80 m NHN bis 381,85 m NHN noch mindestens 15 cm unter der Oberkante des gepflasterten Hofbereiches. Ganz im südöstlichen Bereich ergibt sich aufgrund der Geländeabsenkung eine Wasserstandserhöhung von ca. 8 cm, betroffen sind die Wiesenflächen im südöstlichsten Grundstücksbereich. Die restlichen Wiesenflächen dieses Grundstücks weisen eine Wasserstandserhöhung von 1-2cm auf, diese sind Wasserwirtschaftlich vernachlässigbar.

Der Wasserstand auf dem Flurstück 1293 ist rechnerisch um 1cm erhöht, dies ist wasserwirtschaftlichen vernachlässigbar.

Punkt 5 – Retentionsraumverlust:

Der Retentionsraumausgleich soll auf der Fl. Nr. 1263 stattfinden. Laut Gutachten ergeben sich keine Nachteile. Bei angrenzenden Flurstücken kann es rechnerisch zu

einer Erhöhung des Wasserspiegels von ca. 1-2 cm kommen. Hiermit besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Punkt 6: Keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

Es ist kein Hochwasserschutz vorhanden

Punkt 7: Keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger

Siehe Anmerkungen Punkt 4

Punkt 8: Belange der Hochwasservorsorge

Diese Belange sind erfüllt, da mit der geplanten Auffüllung auch der Extremhochwasserstand abgedeckt wird.

Punkt 9: Bauliche Schäden

Bauliche Schäden sind im 100-jährlichen Hochwasserfall im geplanten Baugebiet nicht zu erwarten.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 – 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt.“

Die noch unter Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG erfolgte Untersuchung der Planung sowie die eingeholten Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass

- eine die Gefahr von Leib und Leben durch die Planung nicht verursacht wird,
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen teilweise eine geringfügige Erhöhung der Fließgeschwindigkeit und der Wasserstände erfolgen wird, hiervon jedoch nur landwirtschaftliche Flächen bzw. Wiesenflächen betroffen sind und dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht hingenommen werden kann
- bauliche Schäden im Planbereich nicht zu befürchten sind.

Diese fachlichen Ergebnisse der Untersuchung der Planung sowie der eingeholten Gutachten gelten im Rahmen der Abwägung nach § 78 Abs. 3 WHG in gleicher Weise, und liegen auch dieser Abwägung zugrunde.

1.10 Verkehr

Das Planungsgebiet liegt derzeit direkt an der Staatsstraße St 2142 (Straubinger 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.

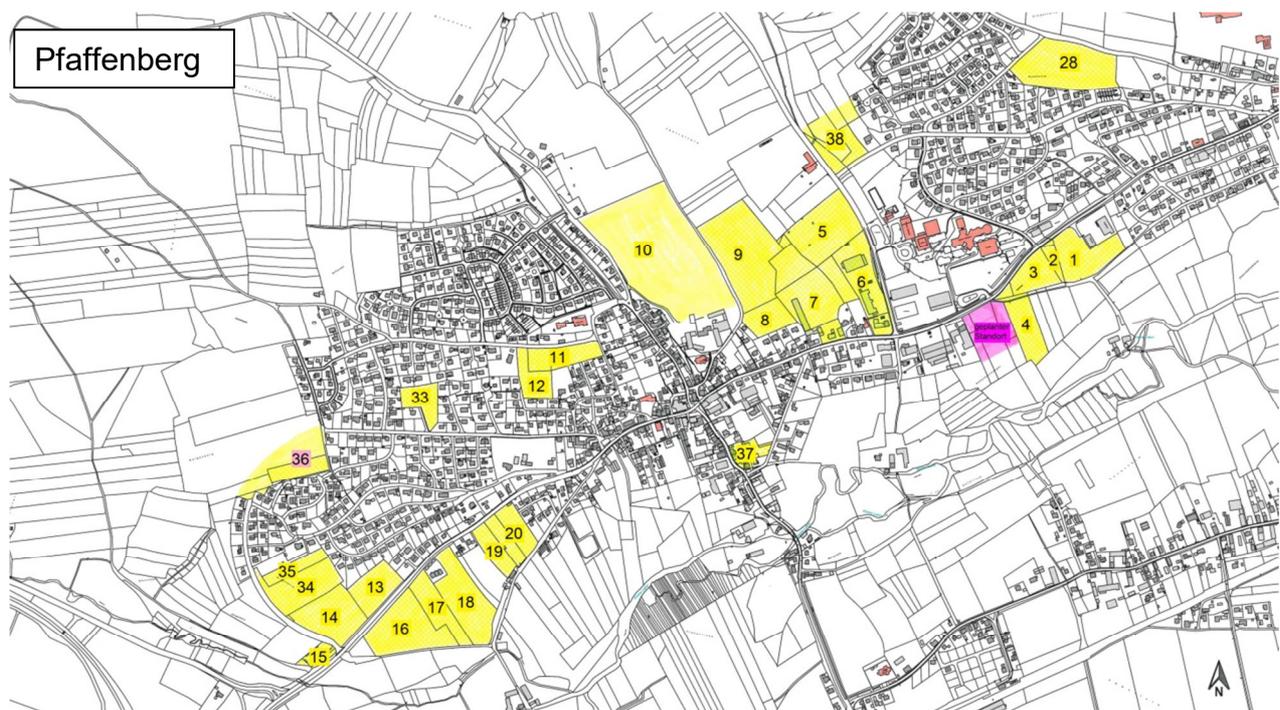
Für die Staatsstraße St 2142 wurde im Jahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 6.138 Kfz/24 Stunden mit etwa 7 % Schwerverkehrsanteil ermittelt (Zahlen der Stellungnahme des Staatl. Bauamtes Passau, 10.03.2022 entnommen). Sollte die Verlegung dieser Straße bis dahin noch nicht erfolgt sein, ist für

den Nachweis des Lärmschutzes für das Jahr 2020 mit einer Steigerung um 6 % und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auszugehen.

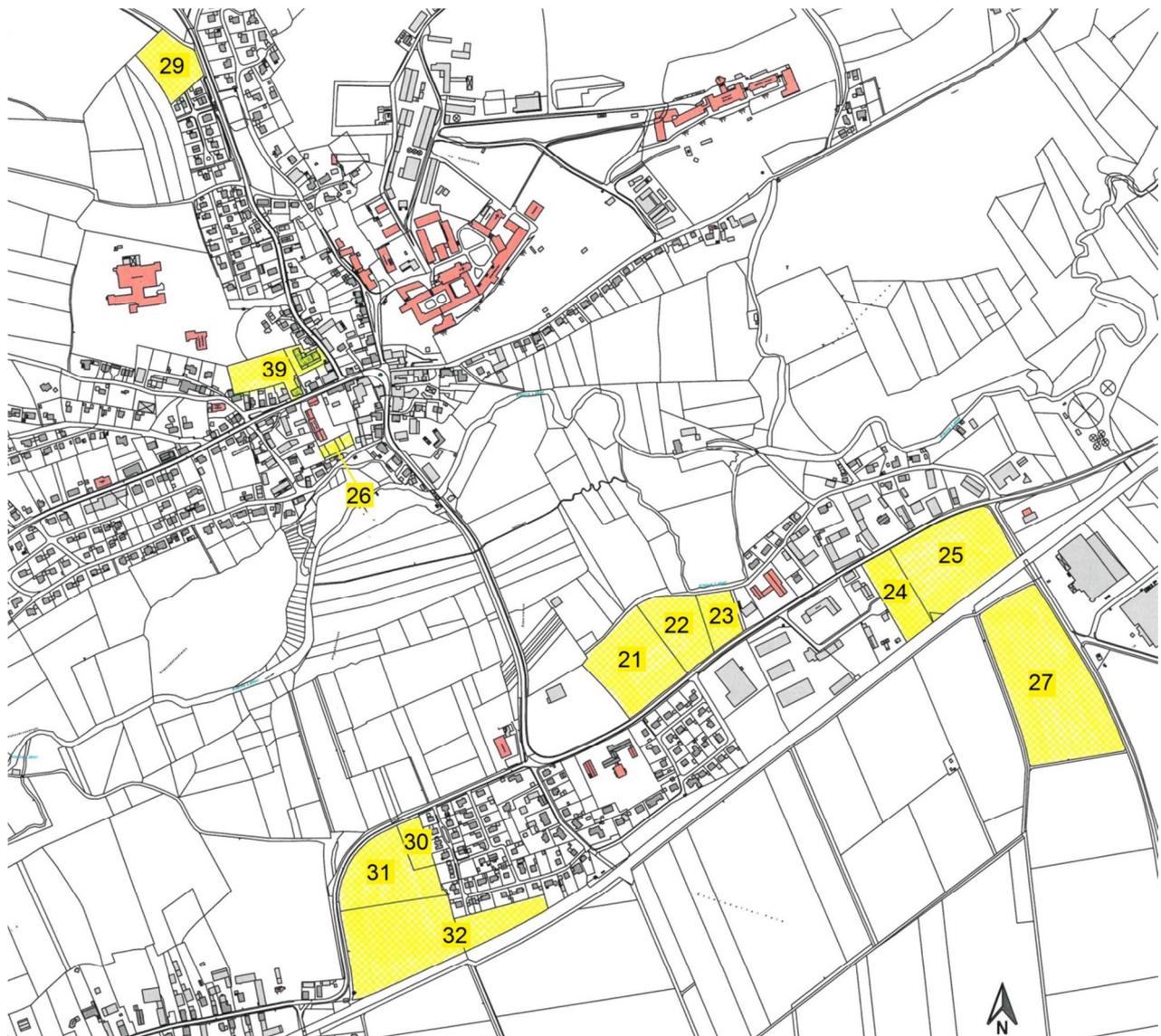
Unmittelbar an der nördlichen Grenze innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Herbst 2021 ein neuer Geh- und Radweg – welcher einen Lückenschluss zw. den Ortsteilen Mellersdorf und Pfaffenberg darstellte - sowie eine neue Zufahrt errichtet. Somit kann das Planungsgebiet von beiden Ortsteilen bequem zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden.

1.11 Standortanalyse (Alternativenprüfung)

Nach dem das Landratsamt im bisherigen Aufstellungsverfahren von der Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 Ziff. 1 WHG ausgegangen ist, wurde eine umfassende Alternativenprüfung entsprechend den Vorgaben des § 78 Abs. 2 WHG von 39 Flächen in Pfaffenberg und Mellersdorf durchgeführt. Die untersuchten Standorte sind in den nachfolgenden Plänen dargestellt:



Mallersdorf



Im Ergebnis sind die untersuchten Standorte 1 bis 39 für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt mit 1500 bzw. 450 qm Verkaufsfläche unabhängig von einer in Einzelfällen gegebenen Verfügbarkeit nicht geeignet.

Zielsetzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg ist, einen Ersatzstandort für den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA zu schaffen, welcher wie bisher für die beiden Ortsteile Mallersdorf und Pfaffenberg jeweils mit kurzen Wegen erreichbar ist und als zentraler, gut erreichbarer Versorger u. a. für beide Ortsteile dienen kann.

Aufgrund dieser Planung ist neben einer möglichst zentralen Lage im Nahbereich der Ortskerne von Mallersdorf und Pfaffenberg, eine gute verkehrliche Anbindung an beide Ortsteile wie auch ein geeigneter Grundstückszuschnitt/-größe und –Geländeprofil erforderlich. Die oben genannten, untersuchten Grundstücke sind hierfür nicht geeignet.

Wegen der notwendigen guten Verkehrsanbindung, den topographischen Voraussetzungen für eine schonende Einbindung in das Landschaftsbild und der guten

Erschließung ist der vorgeschlagene Standort am östlichen Ortsrand von und gleichzeitigem Nahbereich zu Mallersdorf als einziger für die Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung geeignet.

Der Standort liegt nahe dem neuen Rathaus als zentraler Anlaufstelle für beide Ortsteile und wird über den neu geplanten Geh- und Radweg an beide Ortsteile angebunden. Das neue Rathaus des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg wurde am 02.05.2022 bezogen.

Für das zur Bebauung vorgesehen Grundstück existiert bereits ein Bebauungsplan, welcher die Fläche als Mischgebiet ausweist. Es ist damit im Grundsatz aufgrund des gültigen Bebauungsplanes bereits bebaubar und auch für die jetzt geplante Nutzung geeignet, welche zu einer vergleichbaren Nutzungsintensität führen wird. Außerdem fügt sich das Projekt städtebaulich gut ein.

Im Rahmen einer städtebaulichen Beratung vom Büro Arc Architekten aus Bad Birnbach wurde ebenfalls die städtebauliche Beurteilung des geplanten Sondergebietes im Bereich der „Neuen Mitte“ betrachtet. Nachfolgend ein Auszug (Stand: 03.11.2020):

„Mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf das östlich an den Möbelmarkt anschließende Grundstück ergibt sich eine geringfügige Verschiebung eines Besucherschwerpunktes im Bereich der Neuen Mitte, die jedoch durch den zwischenzeitlich gewählten Standort für das neue Rathaus ohnehin langfristig zu einem Standortverbund mit den übrigen Nutzungen in der Neuen Mitte entwickelt werden sollte... Die Situierung des Vollsortimenters an Stelle des ursprünglich für einen Bürgerpark am Labertal vorgesehenen Standortes bedeutet für die Außenanlagen des Rathauses die Notwendigkeit, die ursprünglich in der „Grünen Mitte“ vorgesehenen Freiraumnutzungen mit Treffpunkten für die Mallersdorf-Pfaffenberger Bürger zu integrieren.

Aus städtebaulicher Sicht können unter den gegebenen Voraussetzungen auch mit dem neuen Standort des Lebensmittelversorgungsbetriebes die wesentlichen funktionalen Ziele für die Neue Mitte erreicht werden....“

1.12 Durchführungsvertrag

Stellt die Marktgemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf, hat sich der Vorhabensträger, hier: Brandl Projekt GmbH, in dem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungsleistungen zur verpflichten. Der Durchführungsvertrag ist somit wesentliches Element bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag ist zwischen der Marktgemeinde und dem Vorhabensträger noch vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Im Durchführungsvertrag mit dem Markt Mallersdorf-Pfaffenberg verpflichtet sich die Brandl Projekt GmbH nicht nur dazu das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. In Ergänzung zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet der Durchführungsvertrag darüber hinaus Regelungen zu folgenden Themenbereichen:

- Zur Herstellung des Vorhabens in einer bestimmten Frist
- Zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten
- Zur Herstellung des Retentionsausgleiches
- Zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Zur privaten Erschließung

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Nutzungsänderung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Backshop und Café wird in angebundener Lage eine Weiterentwicklung der gewerblichen Entwicklung an dieser zentralen Stelle zwischen den beiden Ortsteilen Mallersdorf und Pfaffenberg erreicht. Als zulässige Nutzung ist geplant einen Lebensmittelfachmarkt und einen Getränkemarkt, sowie einen Drogeriemarkt, einen Backshop/Café- sowie eine Verzehr-/Freisitzfläche zu verwirklichen.

Die Fläche wird von Norden her über die Straubinger Straße und den nordöstlich angrenzenden Feldweg - ohne eine weitere Staatsstraßenabfahrt - für die geplante Nutzung bereits erschlossen. Zur besseren und sicheren Anbindung wurde eine neue Abfahrt von der Staatsstraße erstellt.

Für das Sondergebiet ist eine winkelförmige, nicht verbundene Gebäudegruppierung mit einem Baukörper im Süden und einem weiterem Baukörper im Westen mit vorgelagertem, gemeinsam genutztem ebenerdigem Pkw-Parkplatz vorgesehen.

Die Ausgangsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel, Backshop, Café mit der Gliederung in zwei Sondergebiete SO 1 und SO 2 festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung sind in den Teilgebieten folgende Nutzungen zulässig:

Im Sondergebiet SO 1 ist ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 450 m² zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 750 m², ein Backshop/Café mit einer max. Verkaufsfläche von max. 150 m² sowie einer Verzehr-/Freisitzfläche mit einer max. Grundfläche von insgesamt 250 m² zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB sind in den festgesetzten Baugebieten nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Andere Vorhaben sind erst dann zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wurde und sie im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

Dem Markt Mallersdorf-Pfaffenberg liegen konkrete Planungen für einen Lebensmittelfachmarkt, einen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt, einen Backshop/Café sowie einer Verzehr-/Freisitzfläche vor. Der entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan des Büro Mitschelen + Gerstl, Passau vom 11.04.2022 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Der Getränkemarkt ist separat vom angrenzenden Lebensmittelmarkt zu betreiben. Der Lebensmittelfachmarkt, Getränkemarkt sowie der Drogeriemarkt muss über je einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Betriebsräume für Personal verfügen.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Grundflächen für das Sondergebiet 1 werden mit max. 3.660 m² für das Sondergebiet 2 mit max. 1.760 m² festgesetzt.

Diese maximalen Grundflächen dürfen durch Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswägen, Fußwege, Verflüssiger / Wärmepumpen, Stützmauern und Werbeanlagen bis zu einer maximalen Gesamt-Grundfläche von 10.325 m² überschritten werden. Dies bedeutet eine GRZ von annähernd 1.

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 natürliche Funktionen des Bodens.

Die Grundfläche ist maßgebend für die entwässerungstechnischen Berechnungen sowie für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Lage im bereits bestehenden Bebauungsplan nicht notwendig. Arten- und Biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt. Als Ausgleich wird zum einen festgesetzt, dass sämtliche Stellplätze und Fahrbereiche mit versickerfähigem Betonpflaster auszuführen sind, was einem Anteil von ca. 45 % der Gesamt-Grundfläche ausmacht, zum anderen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt was einen Anteil von ca. 38 % der Gesamt-Grundfläche ausmacht. Durch das versickerfähige Pflaster wird das Oberflächenwasser zu 100 % vor Ort versickert und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Diese Versickerungsleistung ist auch dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung des Büro Ferstl (Anlage Nr. 5) zu entnehmen. Die extensive Dachbegrünung bewirkt, dass zum einen die Abflussspitzen von (Stark-)Regenereignissen durch die Speicherwirkung, welche bis zu 90 % beträgt verringert werden, zum anderen bieten sie wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Somit wird ein ökologischer Ausgleich geschaffen, welcher für den Natur- und Artenschutz von großer Bedeutung ist. Die Festsetzung von Hochstamm-bäumen zur inneren Durchgrünung des Parkplatzes stellt ebenfalls einen entsprechenden Ausgleich dar. Die Einhaltung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 unter Einbeziehung aller Gebäude, Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswägen, Fußwege, Verflüssiger / Wärmepumpen, Stützmauern und Werbeanlagen würde eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten.

Zulässig sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoß, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig, mit Ausnahme einer Anlieferzone innerhalb des Bauraumes SO 1, welche bei der Berechnung der GRZ bereits berücksichtigt wurde.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Für die zulässigen Wandhöhen als Höchstmaß wird ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, welcher oberhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber liegt. Der Höhenbezugspunkt liegt bei 382,40 m ü NHN.

Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 8,50 m festgesetzt, gemessen ab 382,40 m ü. NHN (= Höhenbezugspunkt) 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.

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

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im SO 1 ist nur ein einzelner Baukörper auch mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Im SO 2 ist nur ein einzelner Baukörper mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Aufgrund der unterschiedlich zulässigen Nutzungen werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Baugrenze für das Sondergebiet 1 und 2, Baugrenze für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fußwege, Baugrenze für Verflüssiger / Wärmepumpen, Baugrenze für Stützmauern sowie Baugrenze für Werbeanlagen.

Innerhalb der Baugrenze für die Sondergebiete sind im SO 1 auch Stellplätze und Anlieferzonen, im SO 2 auch Stellplätze zulässig.

Innerhalb der Baugrenze für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fußwege sind auch private Grünflächen für eine Durchgrünung des Parkplatzes zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.

2.4 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der maximal ein-geschossigen Gebäude sind nur Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung 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.

Die Höhenbeschränkung gilt ebenfalls nicht für den Werbewürfel; zulässig ist hier eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe.

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft und einer Begrünung der Dächer inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, werden ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung zw. 0° - 5° festgesetzt. Um der ökologischen Zielsetzung gerecht zu werden, ist eine extensive Begrünung zwingend festgesetzt.

2.5 Verkehr, Stellplätze

Die Verkehrserschließung ist über die „Straubinger Straße“ (St 2142) über eine bereits erstellte neue Zufahrt auf das Sondergebiet vorgesehen. Das Planzeichen für die Sichtdreiecke unter den planlichen Hinweisen ist lediglich nachrichtlich dargestellt.

Im Norden wird, wie im Nordosten im Sondergebiet „Verwaltung“ bereits festgesetzt, entlang der „Straubinger Straße“ ein 2,50 m breiter öffentlicher Geh- und Radweg mit einem 5 m breiten Grünstreifen festgesetzt. Dieser Geh- und Radweg sowie eine neue Zufahrt auf das Planungsgebiet wurden bereits Ende 2021 in bituminöser Bauweise errichtet.

Die Anbauverbotszone von 20 m von der Staatsstraße 2142 wird durch die festgesetzten Baugrenzen für Gebäude eingehalten. Stellplätze sowie Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen.

Um die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2142, beziffern zu können, wurde durch das Sachverständigenbüro Hooek & Partner zusätzliche Berechnungen durchgeführt (siehe Anlage 12). Im Ergebnis war festzustellen, dass je nach Berechnungsvorschrift mit einer planungsbedingten Zunahme des Emissionspegels der Straubinger Straße von (aufgerundet) 1 dB (A) nach den RLS-90 bzw. von (aufgerundet) 2 dB (A) nach den RLS-19 zu rechnen ist. Die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärm um weniger als 3 dB (A) steht somit weder im Konflikt mit den drei Prüfkriterien nach Nr. 7.4 der TA Lärm zur Bewertung der planungsbedingten Zunahme des öffentlichen Verkehrslärms im Rahmen des Bauvorhabens, noch erfüllt die Anbindung des Geltungsbereiches an die Staatsstraße über die neue Anschlussstelle den Tatbestand einer wesentlichen Änderung eines Verkehrsweges im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 26. BImSchV.

Sämtliche Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplatzflächen, Anlieferzonen sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie der örtlichen Garagen-Stellplatzsatzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg findet keine Anwendung. Es werden 129 Stellplätze zur Errichtung festgesetzt.

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 die maximale Grundfläche der beiden Sondergebietsteile SO₁ und SO₂ mit 1.760 m² und 3.660 m² = 5.420 m² ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 136 Stellplätzen.

Wird die maximal festgesetzte Verkaufsfläche der einzelnen Märkte zugrunde gelegt ergibt sich eine max. Verkaufsfläche bzw. Grundfläche bei Verzehr-/Freisitz von 2.850 m². Der Stellplatzbedarf (1 Stellplatz / 40 m² Verkaufsfläche) würde somit auf 72

Stellplätze sinken. Berechnet man die Verzehr-/Freisitzfläche ebenfalls mit 1 Stellplatz / 40 m² Verzehrfläche würden 7 weitere Stellplätze notwendig sein. Würde man die Verzehr-/Freisitzfläche der Ziff. 6.1 der Anlage 1 GaStellV unterstellen, so ist 1 Stellplatz / 10 m² Gastfläche – d. h. 250 m²/10 = 25 Stellplätze notwendig. Somit würde sich ein Stellplatzbedarf von 72 + 25 = 97 Stellplätzen ergeben.

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

Nr. 3.3 Lebensmittelmärkte über 1.000 m²: 1 Stellplatz je 10 m² Verkaufsnutzfläche
max. Verkaufsfläche: 1.500 m² => 150 Stellplätze

Nr. 3.3 Lebensmittelmärkte bis 700 m²: 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche
max. Verkaufsfläche (Getränke): 450 m² => 23 Stellplätze

Nr. 3.2 Verbrauchermarkt: 1 Stellplatz je 25 m² Verkaufsnutzfläche
max. Verkaufsfläche (Drogerie): 750 m² => 30 Stellplätze

Nr. 3.1 Läden: 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsnutzfläche
max. Verkaufsfläche (Backshop): 150 m² => 5 Stellplätze

Nr. 6.1 Gaststätten: 1 Stellplatz je 10 m² Nettogasträumfläche
max. Verzehrfläche (Cafe/Verzehr): 250 m² => 25 Stellplätze

Lt. Garagen-Stellplatzsatzung der Gemeinde wären somit maximal 233 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 wieder.

Es ergeben sich aufgrund der o. g. Berechnungsansätze recht unterschiedliche Ergebnisse zw. 94 bzw. 136 Stellplätzen bis hin zu 225 Stellplätzen.

Die festgesetzten 129 Stellplätze liegen innerhalb des Rahmens, den einerseits die Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern und andererseits die Garagen-Stellplatzsatzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg vorgeben. Zum anderen lässt sich die Reduzierung durch die zentrale Lage des Sondergebietes zwischen den Ortsteilen Mallersdorf und Pfaffenberg begründen. 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. Kunden welche das Sondergebiet anfahren besuchen höchstwahrscheinlich regelmäßig sowohl den Lebensmittelmarkt als auch die anderen Märkte, so dass eine reine Addition der Flächen das Nutzungskonzept nicht ausreichend berücksichtigt. Zudem lässt sich somit der Flächenverbrauch und somit eine unnötige Versiegelung vermeiden.

Im Hinblick auf die zentrale Lage, die fußläufige Erreichbarkeit, wie auch das unterschiedliche Angebot von verschiedenen Märkten sind die festgesetzten 129 Stellplätze ausreichend, um den durch das Vorhaben ausgelöste Parkplatzbedarf sicherzustellen.

2.6 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 drei Baugrenzen für Werbeanlagen lt. planlicher Festsetzung zugelassen, in welchen durch die Festsetzungen genau definiert ist, wo welche Anlage in welcher Ausgestaltung zulässig ist. Eine Beschränkung der Werbeflächen von max. 60 m² an Gebäudefassaden ist ebenfalls festgesetzt.

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

Dachwerbeanlagen – mit Ausnahme eines Werbewürfels - Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.

2.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen

Um der Lage im Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber gerecht zu werden, sind Aufschüttungen im gesamten Geltungsbereich des Sondergebietes mit Ausnahme des südlichen Bereiches und einem 3,0 m breiten Streifen zwischen den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 bis zu einer Höhe von 382,40 m ü. NHN zulässig.

In diesem südlichen Rand anschließend an das Sondergebietes 1 ist zur Gewährleistung des Hochwasserabflusses keine Anhebung oder Abgrabung des Geländes, keine Bebauung oder dichter Bewuchs (Bodendecker, Sträucher oder Heister) zulässig. Die Bestandshöhen des natürlichen Geländes dürfen nicht verändert werden.

Zur Gewährleistung des Oberflächenwasserabflusses ist zwischen den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 nur eine Anhebung des Geländes auf eine maximale Höhe von 382,30 m ü. NHN in einem Streifen von 3,0 m Breite zulässig.

Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen – bis auf den Bereich der geplanten Mauer im Südwesten und Westen - wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:2 auf das Urgelände heruntergeführt werden.

Für die Ausbildung von Sickermulden sind Abgrabungen zulässig.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist im süd-westlichen Grundstücksbereich, sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Stützmauer bis zu einer max. Höhe von 382,40 m ü. NHN zulässig.

Einfriedungen werden – bis auf den Bereich oberhalb der geplanten Mauer aus Gründen der Absturzsicherung - nicht zugelassen, um den Anforderungen an das Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Zulässig sind maximal 1,20 m hohe transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Stabgittern.

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

2.8 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.

2.9 Grünordnungskonzept

2.9.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zwischen der „Straubinger Straße“ und dem geplanten öffentlichen Geh- und Radweg ist ein 5,00 m breiter sowie im Übergangsbereich zum Sondergebiet ein ca. 2,0 m öffentlicher straßenbegleitender Grünstreifen festgesetzt.

2.9.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Zu einer optisch wirksamen, inneren Mindestdurchgrünung ist im Bereich der Parkplätze die Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Im Bereich des SO 2 ist in einem Teilbereich eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Weitere Fassadenbegrünungen sind aufgrund von nicht geeigneten Wandflächen wie z. B. Fensterelemente oder vorgehängte Fassaden oder aufgrund der angrenzenden Nutzung nicht möglich. Durch die festgesetzten Hochstammbäume innerhalb der privaten Grünflächen an allen Seiten, wird die Fassadenfläche ohnehin verdeckt und ist nicht sichtbar.

Entlang der Grundstücksgrenze im Osten sind zur Einbindung in die Landschaft kleine Gehölzgruppen und Einzelbäume zu pflanzen.

Im Süden sind aufgrund des Hochwasserabflusses keine Gehölzgruppen möglich; hier sind nur Hochstammbäume geplant. Nach Norden und Westen sind ebenfalls Hochstammbäume zur Eingrünung festgesetzt, im Bereich des SO 2 zusätzliche eine Fassadenbegrünung.

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 innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Bereiche.

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.

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 wird durch Anschluss an die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Mallersdorf erfolgen.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Aufgrund der speziellen Lage im Überschwemmungsgebiet wurden bereits entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt, sowie ein entsprechendes Entwässerungskonzept zur Versickerung des Niederschlagswassers durch das Büro Ferstl, Landshut erstellt. Der entsprechende Antrag liegt als Anlage 5 den Unterlagen bei.

Alle Verkehrsflächen werden mit Versickerungspflaster befestigt, was eine 100%ige Versickerung gewährleistet. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Mulden an der westlichen und östlichen Grundstücksseite versickert. Die Sickermulden wurden so bemessen, dass die westliche Sickermulde das Niederschlagswasser bis zu einem 50-jährigen Regenereignis und die östliche Sickermulde das Niederschlagswasser bis zu einem 20-jährigen Regenereignis schadlos versickern kann. Durch das extensiv begrünte Dach wird darüber hinaus Regenwasser gespeichert und somit der Abfluss verringert.

Bei größeren Regenereignissen, die zum einem Versagen der Versickerungsanlage führen, kann das Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Drogerie (bzw. der süd-westlichen

Sickermulde) über einen festgesetzten, 3 m breiten Bereich zwischen SO 1 und SO 2 schadlos über den Parkplatz zur süd-östlichen Sickermulde und damit in Richtung Kleine Laber laufen. Für diesen Bereich ist eine Geländeanhebung auf max. 382,30 m ü. NHN zulässig.

Zusätzlich wird zur Absicherung – auch der Nachbarschaft - eine Stützmauer am süd-westlichen Grundstücksbereich und entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Oberkante auf max. 382,40 m ü. NHN erstellt. Der Parkplatz wird darüber hinaus durch Ausbildung des Oberflächengefälles so gestaltet, dass das Wasser gezwungen wird nach Osten abzulaufen.

Eine ergänzende Stellungnahme der Ferstl Ingenieurgesellschaft GmbH vom 03.06.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Mulde im westlichen Bereich durch die Versickerung keine Beeinträchtigung des westlichen Nachbargrundstückes erfolgt und kein Wasser zum westlichen Nachbarn abfließen wird (Anlage 13).

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-Niederspannungsnetztes der nahegelegenen Trafostation Pfaffenberg 12 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 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 Mellersdorf-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

Zur Abklärung des Emissionsverhaltens der Nutzungen im Sondergebiet wurde mit einem Immissionsschutztechnischen Gutachten – Schallimmissionsschutz, Gutachten Nr. MLL-5979-02 / 5979-02_E01 der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut vom 08.02.2022 eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Dieser Bericht ist als Anlage Nr.11 beiliegend.

Die dem Gutachten zugrunde liegenden Auflagenvorschläge sind unter Ziff. 3 der Festsetzungen durch Text und hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente in zwei Richtungssektoren unter Ziff. 6.1 der Festsetzungen durch Planzeichen zur verbindlichen Einhaltung aufgenommen.

Es ist der Gemeinde bewusst, dass die festgesetzten Emissionskontingente über den in der DIN 18005-01 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung" pauschal genannten flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A)/m² für unbebaute Gewerbegebiets- bzw. 65dB(A)/m² für unbebaute Industriegebietsflächen liegt. Diese Werte sind jedoch – entsprechend dem Anwendungsbereich dieser Norm – unter Vorbehalt als grobe Anhaltswerte zur Feststellung der eventuellen Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen oder zur überschlägigen Prüfung von Abständen zwischen Emissionsquellen und Immissionsorten heranziehbar.

Nachdem die Emissionskontingente in unmittelbarem Zusammenhang mit den dazugehörigen Bezugsflächen stehen, reichen die Pauschalansätze der DIN 18005 in verschiedenen Situationen nicht aus, um Firmen mit besonders relevanten Geräuschentwicklungen im Freien tagsüber die notwendigen Betriebsabläufe ohne allzu strenge Schallschutzaufgaben zu ermöglichen. Je nach Grundstücksgröße und Position der maßgeblichen Schallquellen sind hier unter Umständen höhere Flächenschalleistungen wünschenswert oder sogar unerlässlich.

Ferner gibt es auch keine weiteren Planungsabsichten für die bisher unbebauten Flächen östlich des Deckblatts Nr.53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ und südlich des Deckblatts Nr.54, welche durch die Höhe der

festzusetzenden Emissionskontingente nur noch eingeschränkt umsetzbar wären, da diese Flächen aufgrund der „Grünen Mitte“ keiner städtebaulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Um die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2142, beziffern zu können, wurde durch das Sachverständigenbüro Hock & Partner zusätzliche Berechnungen durchgeführt (siehe Anlage 12). Im Ergebnis war festzustellen, dass je nach Berechnungsvorschrift mit einer planungsbedingten Zunahme des Emissionspegels der Straubinger Straße von (aufgerundet) 1 dB (A) nach den RLS-90 bzw. von (aufgerundet) 2 dB (A) nach den RLS-19 zu rechnen ist. Die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärm um weniger als 3 dB (A) steht somit weder im Konflikt mit den drei Prüfkriterien nach Nr. 7.4 der TA Lärm zur Bewertung der planungsbedingten Zunahme des öffentlichen Verkehrslärms im Rahmen des Bauvorhabens, noch erfüllt die Anbindung des Geltungsbereiches an die Staatsstraße über die neue Anschlussstelle den Tatbestand einer wesentlichen Änderung eines Verkehrsweges im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 26. BImSchV. Da die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen auslöst, wird diese als zumutbar erachtet.

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. 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.

Anzumerken ist, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Seiten des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 04.09.2018 Einverständnis mit der Bauleitplanung aus städtebaulicher, bodenschutzrechtlicher, naturschutzfachlicher, bodendenkmalpflegerischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht besteht. Dieses Einverständnis wurde mit Schreiben vom 16.03.2022 wiederholt.

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Sandleite“ im Bereich südlich der Straubinger Straße. Das bisher festgesetzte Mischgebiet soll durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Backshop und Café ersetzt werden. Als zulässige Nutzung ist

geplant einen Lebensmittelfachmarkt und einen Getränkemarkt, sowie einen Drogeriemarkt, einen Backshop und ein Café- und Verzehrfläche zu verwirklichen.

Ausweislich der Alternativenprüfung (siehe Kapitel 1.11 der Begründung) gibt es in Mallersdorf-Pfaffenberg keinen anderen geeigneten Standort als das Plangebiet. Es wurde ebenfalls mit Schreiben der Regierung v. Niederbayern – zuletzt mit Schreiben vom 18.03.2022 – bestätigt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Im Einzelnen werden im Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße - Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel, Backshop, Café mit der Gliederung in zwei Sondergebiete SO 1 und SO 2.
- 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, Werbeanlagen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes
- Festsetzungen zum Retentionsausgleich, den biotop- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

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

Im Sondergebiet SO 1 ist ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 450 m² zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 750 m², ein Backshop/Café mit einer max. Verkaufsfläche von max. 150 m² sowie einer Verzehr-/Freisitzfläche mit einer max. Grundfläche von insgesamt 250 m² zulässig.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 53 südlich der Straubinger Straße - Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ umfasst eine Fläche von ca. 14.687 m² auf den Flurstücken 367 Teilfläche (TF), 368 TF, 369 TF und 370 TF alle Gemarkung Pfaffenberg sowie den Flurstücken 1297 TF und 1297/1 TF alle Gemarkung Mallersdorf.

6.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

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

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes an einem städtebaulich integrierten Standort. Aufgrund der zentralen Lage – zwischen den beiden Hauptorten Mallersdorf und Pfaffenberg - an der „Straubinger Straße“ ist eine

ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung gewährleistet.

6.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung

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

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale.

Amtlich ausgewiesene Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Im Rahmen einer Vegetationskartierung (Flora + Fauna Partnerschaft September 2021; Anlage Nr. 7) wurden Flächen erfasst, welche dem gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG) unterliegen und/oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie aufweisen. Bei dem überwiegenden Teil der Untersuchungsfläche handelt es sich um artenarmes (Intensiv-)Grünland, welches eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt. Bei drei vorkommenden Teilflächen handelt es sich um folgende nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope:

- Artenreiche, extensiv genutzte Mähwiese des Arrhenatherion auf mageren bis mittleren Standorten (GU651E, gleichzeitig FFH-Lebensraumtyp 6510) im Komplex mit seggenreichen Nasswiesen (GN00BK) (TF 01)
- Hochstaudenflur (GH00BK) und Landröhricht (GR00BK) (TF 02)
- Seggenreiche Nasswiese an ehemaligem Graben (GN00BK) (TF 04).

Zudem befindet sich der Planungsumgriff vollständig im Bereich der vom Landesamt für Umwelt (LfU) ermittelten Nahrungskulisse des Weißstorchs. Gem. Art. 23 Abs. 5 BayNatschG sind Brut-, Nahrungs- und Aufzuchtbiotope des Weißstorches zu sichern.

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). Der Verlust des Nahrungsraums des Weißstorchs wird vollständig ausgeglichen (siehe Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf (Bestandteil Nr. 4).

➤ **Artenschutzrecht**

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 Maßnahmen für den Weißstorch und bodenbrütende Vogelarten sowie den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling erforderlich,

um das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Auf das Gutachten „Artenschutzmaßnahmen Ameisenbläulinge“ des Dipl.-Biologen Robert Mayer vom September 2021 (Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Anlage Nr. 6) verwiesen.

Berücksichtigung:

Folgende geeignete Maßnahmen werden festgesetzt:

- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – Weißstorch, bodenbrütende Vogelarten (sog. CEF-Maßnahmen): siehe Ausgleichsbebauungsplan Fl.Nr. 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf (Bestandteil Nr. 4).
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling: siehe Ausgleichsbebauungsplan Fl.Nr. 1299/TF Gmkg. Mallersdorf (Bestandteil Nr. 5).
- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld (ca. 500 m entfernt) befindet sich süd-östlich das Bodendenkmal D-2-7239-0073 und im Süd-Westen das Bodendenkmal D-2-7239-0119.

Berücksichtigung:

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, archäologische Voruntersuchungen sind dann bauvorgreifend in jedem Fall notwendig. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

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

Baudenkmäler

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

Berücksichtigung:

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

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt z. T. innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (§ 76 Abs. 2 WHG – Festsetzung Landratsamt Straubing-Bogen lt. Amtsblatt Nr. 11 vom 25.06.2015). Diese Flächen sind gem. § 77 Abs. 1 WHG prinzipiell in Ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit „überwiegende Gründe des Wohles der Allgemeinheit“ dem Erhaltungsgebot entgegenstehen sind gem. § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt. Für die Ausweisung von neuen Baugebieten und die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gilt § 78 Abs. 1 bis 3 WHG.

Berücksichtigung:

Nachdem es sich vorliegend nicht um die erstmalige Ausweisung eines neuen Baugebietes handelt, sondern um die Umplanung eines bereits bestehenden Baugebietes mit einer Mischgebietsfestsetzung, unterfällt die Änderung des Bebauungsplanes nicht dem Planungsverbot des § 78 Abs. 1 BauGB, sondern sind die in § 78 Abs. 3 BauGB genannten Belange bei der Planung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der bereits erfolgten Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG wurden die überwiegenden Punkte der nach § 78 Abs. 3 WHG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmenden Abwägung bereits geprüft und abgewogen und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sowie des Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr nochmals geprüft und abgewogen. Auf die ausführlichen Begründungen und Stellungnahmen unter dem Punkt 1.9 der Begründung wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Für das Sondergebiet wird als Geländehöhe, bis zu der keine baulichen Schäden zu erwarten sind, ein Wasserstand von 382,00 m ü. NHN vorgegeben, zzgl. 40 cm Freibord. Die Höhe der Fußbodenoberkante muss sich mind. auf Höhe 382,40 m ü. NHN befinden. Weitere Wasserwirtschaftliche Voraussetzungen siehe Ziff. 1.9 und 1.11 der Begründung. Die Versickerung des Niederschlagswassers der begrünten Dächer erfolgt durch die belebte Oberbodenzone. Dadurch wird trotz geringem Grundwasserflurabstand eine größtmögliche Sicherheit des Grundwasserkörpers gewährleistet. Hierzu werden zwei Sickermulden ausgebildet.

Des weiteren wird als zusätzlicher Schutz der Nachbarschaft eine Stützmauer entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie im süd-westlichen Grundstücksbereich auf einer max. Höhe von 382,40 m ü. NHN festgesetzt. Durch die weitere Festsetzung einer reduzierten, maximalen Geländeanhebung auf 382,30 m ü. NHN im Bereich zwischen den Baugrenzen SO 1 und SO2 auf einer Breite von 3,0 m wird ein gezieltes Ableiten

des Oberflächenwassers nach Osten in Richtung der Kleinen Laber bei Starkregen und Versagen der Versickerungsmulden bewirkt.

➤ **Wasserrecht**

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

Berücksichtigung:

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser des IB Ferstl, vom 27.04.2022 liegt den Unterlagen als Anlage Nr. 5 bei.

➤ **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Straubinger Straße, sowie die im Westen anschließende gewerbliche Nutzung, sowie der im Norden befindlichen Schulsporthalle mit Buswendehammer bereits vorbelastet. Die Straubinger Straße ist bereits jetzt hochfrequentiert. Lt. Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Passau wurde innerhalb des betroffenen Abschnittes im Jahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 6.138 Kfz/24h mit etwa 7 % Schwerverkehrsanteil ermittelt.

Berücksichtigung:

Das Emissionsverhalten der Nutzungen im Sondergebiet wird als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 geregelt. (siehe Ziff. 3 Festsetzungen durch Text und Ziff. 6.1 der Festsetzungen durch Planzeichen). Um die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2142, beziffern zu können, wurde durch das Sachverständigenbüro Hock & Partner zusätzliche Berechnungen durchgeführt (siehe Anlage 12). Im Ergebnis war festzustellen, dass je nach Berechnungsvorschrift mit einer planungsbedingten Zunahme des Emissionspegels der Straubinger Straße von (aufgerundet) 1 dB (A) nach den RLS-90 bzw. von (aufgerundet) 2 dB (A) nach den RLS-19 zu rechnen ist. Die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärm um weniger als 3 dB (A) steht somit weder im Konflikt mit den drei Prüfkriterien nach Nr. 7.4 der TA Lärm zur Bewertung der planungsbedingten Zunahme des öffentlichen Verkehrslärms im Rahmen des Bauvorhabens, noch erfüllt die Anbindung des Geltungsbereiches an die Staatsstraße über die neue Anschlussstelle den Tatbestand einer wesentlichen Änderung eines Verkehrsweges im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 26. BImSchV. Da die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen auslöst, wird diese als zumutbar erachtet.

6.4 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

6.4.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Grundlagen

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

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

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

Das **Klima** ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 Grad C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm durchschnittliche Regenmenge pro 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 Biotop 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 Biotop 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 Gehölzbiotop. 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 als leicht nach Süden geneigtes **Gelände** dar. Die Geländehöhen reichen von etwa 382,30 m ü.NHN im Nord bis hin zu 381,30 m ü.NHN im Süden.

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-Auwald.

6.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

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

6.4.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden im nördlichen Bereich als fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a) im südlichen Bereich fast ausschließlich als Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (73b) dargestellt (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird der Bereich als Lehm mit einer guten 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.

Lt. Geotechnischem Bericht vom 27.04.2021 (Anlage Nr. 3) wurden 6 Rammkernbohrungen abgeteuft und 12 Schürfgruben ausgehoben und die anstehenden Bodenschichten entsprechend untersucht. Die durchgeführten Felderkundungen haben den aufgrund der regionalen geologischen Situation zu erwartenden Bodenaufbau im Wesentlichen bestätigt. Es lassen sich vier signifikante Schichtpakete zusammenfassen:

1. Mutterboden von der Geländeoberkante bis in Tiefen von 0,15 bis 0,35 m unter Geländeoberkante
2. Auelehm von 0,15 / 0,35 m bis 0,70 / 1,55 m unter Geländeoberkante
3. Torf von 1,50 / 1,40 m bis 1,45 / 2,10 m unter Geländeoberkante
4. Flussschotter von 0,70 m bis 2,10 m unter Geländeoberkante

Das Grundwasser wurde bei Tiefen zwischen 1,10 und 2,10 m angetroffen und hat sich auf Höhen von ca. 0,80 bis 1,60 m unter Geländeoberkante eingeepegelt.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser in den Flussschottern ist prinzipiell möglich, ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von 1×10^{-3} m/s kann zur hydraulischen Bemessung angesetzt werden.

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 innerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	Im nördl. Bereich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a) im südlichen Bereich fast ausschließlich als Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)	3 (mittel) bis 4 (hoch)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) Lage innerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: LI12 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 6.6 zu beachten.

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

6.4.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Es sind in der Fläche zwei kleinere von Nord nach Süd verlaufende Entwässerungsgräben sowie ein Graben an der Ostgrenze vorhanden. Dieser wird in seiner Funktion nicht verändert. Ein Großteil der Fläche befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber (§ 76 Abs. 2 WHG – Festsetzung Landratsamt Straubing-Bogen lt. Amtsblatt Nr. 11 vom 25.06.2015). Zur weiteren Beschreibung wird vollumfänglich auf den Punkt „Überschwemmungs-gefährdung“ im Umweltbericht sowie auf den Punkt 1.9 in der Begründung verwiesen.

Auf Grund der derzeitigen landw. Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden; das Grundwasser ist lt. Umwelt Atlas Bayern im südl. Bereich in einer Tiefe von 4-8 dm, oft oberflächennah angegeben. Gem. dem Geotechnischen Bericht des Büro Geo-Lab vom 27.04.2021 haben sich die Grundwasserpegel zw. 0,8 und 1,60 m unter GOK eingepgelt. Die Versickerung von Oberflächenwasser in den Flussschottern ist prinzipiell möglich. Ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k \ 1 \times 10^{-3}$ m/s kann zur hydraulischen Bemessung angesetzt werden.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Ebenfalls geht durch die geplante Geländeauffüllung Retentionsraum verloren, welcher jedoch mit mind. gleichem Volumen weiter westlich durch Geländeabtragungen wieder geschaffen wird. Diese Pflicht zum Retentionsraumausgleich ist u. a. unter Punkt 2.4 der Festsetzungen durch Text festgesetzt. Das Niederschlagswasser wird oberflächlich über anzulegende Mulden bzw. direkt über die Fläche versickert und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Da der Flurabstand des Grundwassers sehr gering ist, kann das Oberflächenwasser nicht direkt in das Grundwasser eingeleitet werden, sondern nur über die Sickermulden. 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 des Büro Geo-Lab vom 27.04.2021 zu entnehmen. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser vom IB Ferstl vom 27.04.2022 liegt als Anlage Nr. 5 bei. Eine ergänzende Stellungnahme der Ferstl Ingenieurgesellschaft GmbH vom 03.06.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Mulde im westlichen Bereich durch die Versickerung keine Beeinträchtigung des westlichen Nachbargrundstückes erfolgt und kein Wasser zum westlichen Nachbarn abfließen wird (Anlage 13).

Ergebnis:

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

6.4.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt südlich, in unmittelbarem Anschluss an die Staatsstraße 2142.

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 ansteigenden Randlage der nördl. Laberaue nicht gegeben. Im Süden schließen sich die schwach geneigten, teilweise offenen landwirtschaftlich genutzten Laberauen an.

Auswirkungen:

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

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

Ergebnis:

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

6.4.2.4 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 Wiesenfläche). Es befindet sich am nördlichen Randbereich des Schwerpunktgebietes B - Talraum der Kleinen Laber (ABSP SR-Bogen, 2007). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die nördlich angrenzende Staatsstraße, den Schulbetrieb (Bushalte- und Wendeanlage, sowie Sportanlage im Norden) vorbelastet

Gemäß Vegetationskartierung (Flora+Fauna Partnerschaft, September 2021: Anlage Nr. 7) handelt es sich beim überwiegenden Teil des Plangebietes um artenarmes Intensivgrünland mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Bei drei Teilflächen handelt es sich um folgende nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Biotop:

- Artenreiche, extensiv genutzte Mähwiese des Arrhenatherion auf mageren bis mittleren Standorten (GU651E) im Komplex mit seggenreichen Nasswiesen (GN00BK) (TF 01)
- Hochstaudenflur (GH00BK) und Landröhricht (GR00BK) (TF 02)
- Seggenreiche Nasswiese an ehemaligem Graben (GN00BK) (TF 04).

Der Planungsumgriff befindet sich vollständig im Bereich der vom Landesamt für Umwelt (LfU) ermittelten Nahrungskulisse des Weißstorchs. Gem. Art. 23 Abs. 5 BayNatschG sind Brut-, Nahrungs- und Aufzuchtbiotop des Weißstorches zu sichern bzw. gem. § 29 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile wegen ihrer Bedeutung als

Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzarten besonders zu schützen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-28 BNatSchG.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von umgebenden Grünflächen mit einzelnen Gehölzpflanzungen und Überstellung des Parkplatzes mit Hochstammbäumen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet. Diese Maßnahmen haben jedoch hinsichtlich der Lebensraumsprüche des Weißstorchs keine Wirkungen. Der Verlust des Nahrungsraumes ist anderweitig vollständig auszugleichen.

Aufgrund der Inanspruchnahme von nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen wird durch den Vorhabensträger für diese Teilflächen im Rahmen des Bauantrags ein Antrag auf Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG unter funktional gleichartiger Wiederherstellung der Biotope gestellt (vgl. Kapitel 5.9).

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.

Aufgrund des z.T. großflächigen Vorkommens des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) erfolgte am 10.08.2021 eine Ortsbegehung zur Abschätzung der Habitatqualität für den Hellen und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius* und *Maculinea nausithous*).

Eine potentielle Betroffenheit ergibt sich demnach auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppe der Säugetiere (hier: Fledermäuse), der Vögel und der Tagfalter. Die sonstigen Artengruppen sind als nicht betroffen einzustufen.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume mit Höhlen und Spalten, welche als Lebensraum dienen könnten. Durch die baulichen Maßnahmen sind hauptsächlich intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen betroffen, welche ein potentielles Nahrungs- und Jagdrevier darstellen und als Teilbereich verloren geht. Durch die geplanten Durch- und Eingrünungsmaßnahmen kann in gewissem Maß ein Verlust potentieller Nahrungs- und Jagdreviere kompensiert werden.

Vögel

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

Für Bodenbrüter (z.B. Feldlerche und Kiebitz) ist der Planbereich aufgrund der Nähe zu vorh. Bebauung im Westen, der vor kurzen fertiggestellten Baustelle des neuen Rathauses im Osten, sowie der angrenzenden Staatsstraße und der Betrieb des Schulzentrums (Buswendeplatz, Sportgelände) im Norden und der damit verbundenen Kulissenwirkung als weniger geeignet anzusehen. Das ABSP stellt den Talraum der Kleinen Laber und hier speziell den Erhalt und die Optimierung als Wiesenau als überregionalen Entwicklungsschwerpunkt dar. Auch wenn aufgrund der oben beschriebenen Randlage und damit verbundenen Störungen, das Fehlen von Feuchtwiesen und die intensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen die Lebensraumeignung als durchaus eingeschränkt angesehen werden kann, kann die Fläche aber für Arten wie den Weißstorch, Wiesenpieper oder Großen Brachvogel als durchaus geeignet angesehen werden. Der Druck auf geeignete Lebensräume steigt, so dass regelmäßig auch nicht optimale Habitate besiedelt werden. Durch die Abgrabungen, welche für den Ausgleich des Retentionsverlustes auf der Fl. Nr. 1263/TF, 2603/TF und 1264/T, alle Gemarkung Mallersdorf festgesetzt werden, entstehen feuchte Wiesen- und Auenflächen, welche als Nahrungs- und Lebensraum für die o. g. Vogelarten zusätzlich geschaffen werden. Ein Teil dieser Abgrabungsflächen fungiert als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Diese Maßnahmen müssen vor Beginn jeglicher Maßnahmen zur Umsetzung des DB Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bauungs- mit Grünordnungsplan abgeschlossen sein. (s. Ausgleichsbauungsplan Flurnummer 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf, Bestandteil Nr. 4). Der Verlust des Nahrungsraumes des Weißstorches wird dadurch vollständig ausgeglichen.

Tagfalter

Das z.T. gehäufte Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, konnte festgestellt werden (s. Gutachten „Artenschutzmaßnahmen Ameisenbläulinge“: Anlage Nr. 6). Beide Tagfalterarten sind nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt.

Für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden Soden mit den Ameisennestern und dem Wiesenknopf als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an geeignete Standorte versetzt (s. Ausgleichsbauungsplan Flurnummer 1299/TF Gmkg. Mallersdorf, Bestandteil Nr. 5). Diese Sodenverpflanzung fand bereits in Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen statt.

Die Betroffenheit der beiden Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) und des Nachtfalters (= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

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 unter Beachtung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten. Die zu erwartenden Wirkungen, insbesondere auf

Weißstorch, bodenbrütende Vogelarten sowie den Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling können unter die Erheblichkeitsschwelle gesenkt werden.

Ergebnis:

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

6.4.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt zwischen den Orten Mallersdorf und Pfaffenberg. Unmittelbar im Westen befinden sich bereits dominante gewerbliche und öffentliche Gebäude. Im Osten wurde das neue Rathaus errichtet. Nördlich wird das Plangebiet durch die St 2142 eingegrenzt. Nach Süden schließen sich die landwirtschaftlich überwiegend als Grünland genutzten Talauen der Kleinen Laber an. Dieses Gebiet ist vergleichsweise gering durch Gehölze oder Bäume gegliedert und wirkt daher weitläufig. Im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan ist der Bereich des Sondergebietes bereits als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ 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 und bereits als Sondergebiet bzw. weiter im Osten als Mischgebiet ausgewiesen ist, werden zwar Randbereiche der Talräume der Kleinen Laber berührt, aber es erfolgt ein sinnvoller Lückenschluss zw. den beiden Ortsteilen. Die Auswirkungen werden durch eine Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden. Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

6.4.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung und die nahe Staatsstraße ist in unmittelbarem Eingriffsgebiet kein hoher Wert für die Erholung gegeben. Die südlich liegenden Talräume der Kleinen Laber können durch Fußwege erschlossen werden.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Der neue Einzelhandel schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass das Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringt. Die vorhandenen Wege bleiben erhalten bzw. werden verändert, so dass diese weiterhin als Zugang zum Landschafts- und Erholungsraum der Kleinen Laber genutzt werden können.

Ergebnis:

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

6.4.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der gewerblichen Nutzung im Westen, sowie der im Norden stark befahrenen Staatsstraße 2142 und des Buswendehammers sowie des Schulsportplatzes vorbelastet. Weiterhin entstehen zusätzliche Immissionen durch Parteienverkehr im Bereich des neuen Rathauses im Osten. Lt. Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Passau wurde innerhalb des betroffenen Abschnittes im Jahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 6.138 Kfz/24h mit etwa 7 % Schwerverkehrsanteil ermittelt.

Um die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2142, beziffern zu können, wurde durch das Sachverständigenbüro Hooek & Partner zusätzliche Berechnungen durchgeführt (siehe Anlage 12). Im Ergebnis war festzustellen, dass je nach Berechnungsvorschrift mit einer planungsbedingten Zunahme des Emissionspegels der Straubinger Straße von (aufgerundet) 1 dB (A) nach den RLS-90 bzw. von (aufgerundet) 2 dB (A) nach den RLS-19 zu rechnen ist. Die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärm um weniger als 3 dB (A) steht somit weder im Konflikt mit den drei Prüfkriterien nach Nr. 7.4 der TA Lärm zur Bewertung der planungsbedingten Zunahme des öffentlichen Verkehrslärms im Rahmen des Bauvorhabens, noch erfüllt die Anbindung des Geltungsbereiches an die Staatsstraße über die neue Anschlussstelle den Tatbestand einer wesentlichen Änderung eines Verkehrsweges im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 26. BImSchV.

Auswirkungen:

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage an drei Seiten vorbelastet. Die Staatsstraße im Norden weist einen sehr hohen Durchgangsverkehr auf (siehe Begründung 1.10).

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

Durch die Zentrierung mehrerer Einkaufsangebote (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Bäckerei) ist u. U. eine Verringerung des Individualverkehrs an anderer Stelle im Markt Mellersdorf-Pfaffenberg möglich. 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, ist es daher erforderlich, die Lärmbelastung durch die gewerbliche Nutzung zu beschränken. Dazu werden im Bebauungsplan zulässige Emissionskontingente festgesetzt. Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu

baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel unmittelbar an der Staatsstraße sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen.

Ergebnis:

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

6.4.2.8 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, Es sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.4.2.9 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.

6.4.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ hohe Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ geringe bis mittlere 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

6.5 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 neben der bestehenden Bebauung unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche zum Teil direkt über die Beläge zum anderen Teil über geplante seitliche Mulden versickert und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes ist an anderer Stelle ein entsprechender Ausgleich zu erbringen. Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Der Verlust des Nahrungsraums des Weißstorchs wird vollständig ausgeglichen. Darüber hinaus sind Maßnahmen für den Weißstorch und bodenbrütende Vogelarten sowie den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling erforderlich, um das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Diese Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen 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 ein Sondergebiet „Einzelhandel“ 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. Ein Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet würde nicht stattfinden sowie die gesetzlich geschützten Biotope könnten erhalten werden, ebenso würden keine Eingriffe im Hinblick auf geschützte Tier- und Pflanzenarten stattfinden. Die vorh. 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.

6.6 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 Randeingrünung)

➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
- Dachbegrünung
- 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 sowie Überstellung der Parkplatzflächen mit Bäumen

➤ Vermeidung, Minimierung - Immissionen

- Beschränkung der Werbeanlagen

- Festsetzen von zulässige Emissionskontingenten

- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
 - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen
 - Straßenbegleitende Baumpflanzung entlang des Radweges
 - Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen
 - Einfriedungen – bis auf Bereich der Mauer - sind unzulässig

- **Ausgleichsmaßnahmen**
 - Ein baurechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Lage innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht notwendig
 - Festsetzung von geeigneten Ausgleichsflächen (vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich sowie biotopschutzrechtlicher Ausgleich), in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (siehe hierzu Ausgleichsbebauungspläne Bestandteile Nr. 4 und 5)

6.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Da für den Bereich „Sandleite“ bereits seit dem Jahr 1981 ein rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Überplanung des vorliegenden Geltungsbereiches als Mischgebiet vorliegt, ergibt sich somit bei einer zukünftigen Bebauung gem. vorliegendem Deckblatt keine weitere Verschlechterung der Gesamtsituation im Verhältnis zum damaligen Planungsstand.

Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

6.8 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- mit Landschaftsplan der Gemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg
- Ortseinsicht des Büro Eska sowie Büro Heigl im März, August, September 2021

Liste der vorliegenden Gutachten und Detailplanungen zur Bewertung:

- Ausführungsplan zum Hochwassergutachten für die Ausweisung des Sondergebietes „Sandleite“ (Lageplan, Längsschnitt, Querschnitt - AP_O_LP_101b vom Mai 2021, geändert 24.01.2022) der Fichtner Water & Transportation aus 81675 München
- Erläuterungsbericht zur Untersuchung HW-Abfluss Kleine Laber, Dezember 2021 der Fichtner Water & Transportation aus 81675 München
- Geotechnischer Bericht – Gutachten – der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m. b. H (GEO LAB) vom 27.04.2021
- Geologisch-Gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerungsplanung und zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m. b. H (GEO LAB) vom 23.12.2021
- Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser der Ferstl Ing.-GmbH, Landshut vom 27.04.2022
- Artenschutzmaßnahmen Ameisenbläulinge Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ (Flora+Fauna Partnerschaft September 2021)
- Vegetationskartierung Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ (Flora+Fauna Partnerschaft September 2021)
- Gutachten zum Hochwasserabfluss der RMD-Consult GmbH aus 80636 München vom Juli 2006
- Gutachten zum Hochwasserabfluss der RMD-Consult GmbH aus 80636 München vom Juli 2007
- Stellungnahme der Fichtner Water & Transportation GmbH aus 81675 München vom 17. Februar 2021
- Immissionschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz) der Hock & Partner Sachverständige PartGmbH, Landshut vom 08.02.2022
- Ergänzende Stellungnahme zum planungsbezogenen Verkehrszuwachs auf der Straubinger Straße der Hock & Partner Sachverständige PartGmbH, Landshut vom 25.04.2022

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 1,375, 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 zwar primär aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und des damit verbundenen Retentionsraumverlustes als hoch eingestuft, aber dieser Verlust lässt sich an anderer Stelle „relativ einfach“ gleichwertig ausgleichen. 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 bis mittel eingestuft. Die örtlich gefunden gesetzlich geschützten Biotopstrukturen können an anderer Stelle gleichartig ausgeglichen und ersetzt werden.

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.

6.9 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 festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

6.10 Gesetzlicher Biotopschutz

Das Vorhaben erfordert die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Lage und Abgrenzung der betroffenen Flächen:

Grundlage der Antragstellung bilden die Kartierungen des Büros Flora + Fauna Partnerschaft vom September 2021 (siehe Vegetationskartierung – Anlage Nr. 7).

Biotoptyp	Code BayKomp V/ Biotoptyp	Beanspruchte Fläche	Kompensationsfaktor ¹⁾	Kompensationsbedarf	Anerkennungsfaktor Ersatzbiotop ²⁾	Reale Fläche Ersatzbiotop
Artenreiche Flachland-Mähwiese (TF 1)	G214-GU651E	3.481,50 m ²	1,5	5.222 m ²	0,8	6.528 m ²
Feuchte und nasse Hochstaudenfluren (TF 2)	K123-GH00BK	257,50 m ²	1,5	386 m ²	0,8	483 m ²
Seggenreiche Nasswiese (TF 4)	G221-GN00BK	404,50 m ²	1,5	607 m ²	0,8	759 m ²
Gesamt		4.143,50 m²		6.215 m²		7.770 m²

1) In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Kern)

2) In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Kern)

Ein Verlust der gesetzlich geschützten Biotopstrukturen im Geltungsbereich ist unvermeidlich.

Für die nicht vermeidbaren Eingriffe beantragt der Vorhabensträger im Rahmen des Bauantrags nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1, 1. Variante BayNatSchG eine Ausnahme vom gesetzlichen Verbot zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von den o.g. nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotopstrukturen.

Die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen werden in der Nähe des Geltungsbereiches mit einem Kompensationsfaktor von 1,5 und einem Anerkennungsfaktor von 0,8 gleichartig ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf folgenden multifunktionalen Ausgleichsflächen:

- Flurnummer 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf (Ausgleichsbebauungsplan Bestandteil Nr. 4): Ersatzbiotope für seggenreiche Nasswiese und feuchte / nasse Hochstaudenfluren im Bereich des Retentionsraumausgleichs.
- Flurnummer 1299/TF Gmkg. Mallersdorf (Ausgleichsbebauungsplan Bestandteil Nr. 5): Ersatzbiotop für artenreiche Flachlandmähwiese.

Durch die für den Retentionsraumausgleich im Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplans Bestandteil Nr. 4 erforderliche Abgrabung ist in den Uferbereichen ein Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Schilfröhricht (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) erforderlich. Diese Biotopstruktur wird ebenso gleichartig

durch Sodenverpflanzung innerhalb der Retentionsraumfläche (Geltungsbereich Bestandteil Nr. 4) ausgeglichen.

Durch diese Ausgleichsmaßnahmen sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes gleichartig wiederhergestellt werden (siehe planliche Festsetzungen Ausgleichsbebauungspläne, Bestandteile Nr. 4 und 5).

Die Anforderungen des gesetzlichen Biotopschutzes sind eingehalten.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt südlich der „Straubinger Straße“ die Umwandlung des bisher festgesetzten Mischgebietes in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Backshop und Café nach § 11 BauNVO. Der östliche Teil soll als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO beibehalten werden (im Bauungs- und Grünordnungsplan „Sandleite“) und wird nicht in den Geltungsbereich des hier zu bearbeitenden Deckblattes Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bauungs- mit Grünordnungsplan mit einbezogen.

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süden hin leicht ab und weist eine Höhe von etwa 382,30 m ü.NHN im Nord bis hin zu 381,30 m ü.NHN im Süden auf.

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

Durch das Bauvorhaben kommt es zu einem Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Der Retentionsraumverlust kann jedoch ausgeglichen werden. 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. Mit Bescheid vom 25.03.2022 erteilte das Landratsamt Straubing-Bogen die Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG für den Flächennutzungs- mit Landschaftsplan. Die Prüfung der in § 78 Abs. 2 WHG geregelten Ausnahmenvoraussetzungen erfolgte im bisherigen Aufstellungsverfahren in Umsetzung der Vorgaben des Landratsamtes und der Regierung von Niederbayern, welche in den im Aufstellungsverfahren geführten Abstimmungsgesprächen davon ausgingen, dass auch bei dem hier vorliegenden Verfahren zur Änderung des Bauungsplanes „Sandleite“ eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserschutzgebiet erforderlich sei. In den im Planungsverfahren erfolgten Stellungnahmen kommen das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 11.07.2022 und des Bayerische Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr mit Schreiben vom 31.08.2022 zu dem Ergebnis, *„dass das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG bei der geplanten Änderung des Bauungsplans „Sandleite“ nicht anwendbar ist und demnach eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG nicht erforderlich ist, sondern nach § 78 Abs. 3 WHG analog bei der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die*

hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Zusammenfassend sind Rechtsfehler im Bebauungsplanverfahren nicht erkennbar.“

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

Gemäß Vegetationskartierung handelt es sich bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes um artenarmes Intensivgrünland mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Teilbereiche des Plangebietes sind jedoch als Biotop nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützt. Diesbezügliche Beeinträchtigungen werden funktional gleichartig ausgeglichen; ebenso wird der im Rahmen des Retentionsraumausgleiches erforderliche Eingriff in das gesetzlich geschützte Schilfröhricht funktional gleichartig ausgeglichen; ein Antrag auf Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG wird durch den Vorhabensträger im Rahmen des Bauantrags gestellt.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Ebenso sind biotopschutzrechtliche und vorgezogene artenschutzrechtliche 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 erfolgt ein sinnvoller Lückenschluss zwischen den beiden Ortsteilen. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Großstrukturen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

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

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

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

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