



**MARKT
MALLERSDORF-
PFAFFENBERG**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

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

Markt Mellersdorf-Pfaffenberg
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10A ABS. 4 BAUGB

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



1. Ziel der Planung

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bauungs- mit Grünordnungsplanes „Sandleite“ im Bereich südlich der Straubinger Straße mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Deckblatt Nr. 53 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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Art und Weise deren Berücksichtigung)

Im Rahmen des Bauungsplanverfahrens wurden gem. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Umweltbericht wurden Bestandserhebung, Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen zusammengefasst und der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden zur Stellungnahme vorgelegt (§ 2a BauGB). Um sicherzustellen, dass das Artenschutzrecht nach § 44 und 45 BNatSchG ausreichend beachtet wird, wurden entsprechende Gutachten / Untersuchungen durchgeführt.

Neben dem Umweltbericht wurden folgende Arten umweltbezogener Informationen in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt:

- 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
- Artenschutzmaßnahmen Ameisenbläulinge Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ (Flora+Fauna Partnerschaft September 2021)
- Vegetationskartierung Bauungs- 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 Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH, Landshut vom 08.02.2022
- Ergänzende Stellungnahme zum planungsbezogenen Verkehrszuwachs auf der Straubinger Straße der Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH, Landshut vom 25.04.2022

- Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser im Zuge des Neubaus eines Edeka-Marktes im Sondergebiet „Sandleite der Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.06.2022

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Deckblatt Nr. 53 lassen sich die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter wie folgt zusammenfassen:

2.1 Schutzgüter

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

1.3.1 Schutzgut Boden

Durch die Baumaßnahme kommt es gegenüber der Bestandssituation zu einer Erhöhung der Versiegelung bzw. und zu einer Veränderung des Bodengefüges. Während der Baumaßnahme sind im Rahmen des Bodenschutzes Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu beachten, u. a. schichtgerechte Lagerung, Wiederverwendung von vorhandenem Oberboden, fachgerechte Verwertung des Bodenmaterials. Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt.

1.3.2 Schutzgut Wasser

Ein Großteil der Fläche befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber. Gemäß Stellungnahmen 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 Bebauungsplanes nicht dem sich aus § 78 Abs. 1 S. 1 WHG ergebenden Planungsverbot, sondern sind die in § 78 Abs. 3 WHG festgelegten Kriterien bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen. Die Versickerung von Oberflächenwasser in den Flussschottern ist prinzipiell möglich. Durch die Überbauung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Der Bebauungsplan sieht daher schwerpunktmäßig die Verwendung von sickerfähigen Belägen vor. Ebenfalls geht durch die geplante Geländeauffüllung Retentionsraum verloren, welcher jedoch mit mind. gleichem Volumen weiter westlich durch Geländeabtragungen wieder geschaffen wird. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird als hoch eingestuft.

1.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mit der Planung verkleinern sich die Flächen für die Kaltluftneubildung, es ist mit nur kleinklimatischen negativen Folgen zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. 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.

1.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder Naturdenkmale. Amtlich ausgewiesene Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Im Rahmen einer Vegetationskartierung 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 nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope. Zudem befindet sich der Planungsumgriff vollständig im Bereich der vom Landesamt für Umwelt (LfU) ermittelten Nahrungskulisse des Weißstorchs. Aufgrund des z.T. großflächigen Vorkommens des Großen Wiesenknopfes erfolgte eine Ortsbegehung zur Abschätzung der Habitatqualität für den geschützten Hellen und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Verschiedene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Weißstorch, bodenbrütende Vogelarten sowie für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurden festgesetzt und eine Inaussichtstellung für die artenschutzrechtlichen Ausnahmen liegt vor. Ebenso wird der im Rahmen des Retentionsraumausgleiches erforderliche Eingriff in das gesetzlich geschützte Schilfröhricht funktional gleichartig ausgeglichen.

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

1.3.5 Schutzgut Landschaft

Durch die neue, zusätzliche Bebauung 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, eine mittlere Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft wurde festgestellt.

1.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. 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.

1.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Es sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

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.

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. Die Eingriffe in die Schutzgüter werden zusammenfassend als gering bewertet. Durch die Umsetzung der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Marktverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorschlägen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 und 4 BauGB wurden die Hinweise, Anregungen und Forderung insbesondere der Regierung von Niederbayern, des Landratsamtes Straubing-Bogen (Immissionsschutz, Kreisstraßenverwaltung, Wasserwirtschaft, Städtebau, Naturschutz, Bodendenkmalpflege, Siedlungshygiene), Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayernwerk Netz GmbH, Staatliches Bauamt Passau, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Private Einwände berücksichtigt.

Im wesentlichen wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende Einwendungen und Anregungen eingebracht:

Die höhere Landesplanungsbehörde hat sich mehrmals zu diesem Vorhaben geäußert. Dabei wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die Abteilung Immissionsschutz des Landratsamtes hat das vorliegende Gutachten geprüft und für plausibel befunden. Er kommt zu dem Ergebnis, dass die unter den textlichen Festsetzungen verbindlich getroffenen Festlegungen zulässiger Emissionskontingente für zwei Richtungssektoren A und B, die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte nach der DIN 18005 an den dargestellten Immissionsorten eingehalten werden können und damit keine Berücksichtigung der anlagenbedingten Vorbelastung notwendig war.

Aus Sicht der Kreisstraßenverwaltung besteht aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht Einvernehmen, das Staatliche Bauamt Passau am Verfahren zu beteiligen.

Aus Wasserwirtschaftlicher Sicht wurde gesehen, dass sich der Planungsbereich sich fast komplett im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber und im Außenbereich befindet. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde von den Fachbehörden davon ausgegangen, dass die Änderung des Bauungs- mit Grünordnungsplanes „Sandleite“ mit Deckblatt Nr. 53 gemäß § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden kann. Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz kam mit Schreiben vom 11.07.2022 und das Bayerische Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr mit Schreiben vom 31.08.2022 zu dem Ergebnis, dass die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht dem sich aus § 78 Abs. 1 S. 1 WHG ergebenden Planungsverbot

unterfällt, sondern die die nach § 78 Abs. 3 S. 1 WHG relevanten Aspekte zu beachten und umzusetzen sind. Diese wurden in der Planung maßgeblich wie folgt berücksichtigt:

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 (1.2.2 textliche Festsetzung) festgesetzt. Eine Nutzung der Gebäude als Wohnraum ist unzulässig (1.1 planliche Festsetzung), an der Westseite und teilweise an der Südseite ist eine Stützmauer zu errichten (I.3.4, I.7.2 planliche Festsetzungen). Diese Festsetzungen stellen sicher, dass eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgt und ein Schutz vor Hochwasserschäden im Plangebiet sichergestellt ist.

Rückhalt von Hochwasser:

Der Eingriff in den Retentionsraum wird durch eine festgesetzte Retentionsfläche umfangs-, 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, 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.

Schadloser Hochwasserabfluss:

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 Bestandgeländes dürfen in diesem Streifen nicht verändert werden. Darüber hinaus ist in diesem Bereich keine Bebauung oder dichter Bewuchs (Bodendecker, Sträucher oder Heister) zulässig. Es dürfen nur 14 Hochstamm-bäume 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 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), sickerefähiges Pflaster (I.4.5 planliche Festsetzung, 1.11 textliche Festsetzung), die Festsetzung einer Dachbegrünung (1.7.2 textliche Fest-

setzung), 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 sind nach Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt aus wasserwirtschaftlicher Sicht vernachlässigbar.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereiches über zwei Sickermulden versickert. Eine Sammlung und Einleitung in Oberflächengewässer erfolgt nicht. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers wird gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstück verändert.

Aus städtebaulicher, naturschutzfachlicher, bodendenkmalpflegerischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht besteht mit der Planung Einverständnis.

Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird auf die Ableitung des Niederschlagswassers hingewiesen. Die Versickerung des Niederschlagswassers der begrünten Dachflächen erfolgt durch die belebte Oberbodenzone. Dadurch wird trotz geringem Grundwasserflurabstand eine größtmögliche Sicherheit des Grundwasserkörpers gewährleistet. Die beiden Versickerungsbecken wurden auf das 50-jährliche Regenereignis ausgelegt, obwohl nach dem Regelwerk ATV-A-138 nur das 5-jährliche Regenereignis gefordert wäre. Dadurch entsteht ein deutlich erhöhter Schutz der angrenzenden Bebauung. Da die geplanten Versickerungsbecken auch noch mit einem höheren Aufstau als gefordert ausgeführt werden, erhöht sich der Schutz zusätzlich. In Absprache mit dem Vorhabenträger soll zur zusätzlichen Absicherung eine Stützmauer entlang der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Oberkante der Mauer soll dabei höher als die Pflasterfläche ausgestaltet werden. Dadurch ergibt sich ein weiterer Schutz durch die Höhenplanung des Geländes bzw. der Stützmauer. Die höhemäßige Begrenzung einer Teilfläche des Parkplatzes zwischen den beiden Sondergebieten zwingt das Niederschlagswasser zu einem oberflächlichen Abfließen nach Osten. Von hier kann das Niederschlagswasser zum östlichen Becken und in der Folge, sofern die Versickerungsbecken versagen würden, ins Tal der Kleinen Laber abfließen. Durch die Stützmauer zum westlichen Nachbargrundstück hin, wird eine zusätzliche Absicherung geschaffen.

Hinweise vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dass die vorgetragenen Anregungen ausreichend berücksichtigt wurden und dass Einverständnis besteht.

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH beziehen sich auf allg. technische Regelungen, welche an den Investor zur Beachtung weiter gegeben werden. Es besteht Einverständnis mit der Planung.

Die Anmerkungen des Staatlichen Bauamtes Passau beziehen sich auf die Anbauverbotszone, deren Ausnahmen, Anbaubeschränkungszone, die Erschließung und die Anbindung, die Entwässerung, Sichtfelder, Bepflanzung, Blendwirkung, Webeanlagen, Lärmschutz. Sämtliche Hinweise / Anmerkungen werden berücksichtigt.

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird auf die Notwendigkeit der denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG hingewiesen. Der Umfang der möglichen Sondagegrabungen wurde im Vorfeld mit Kreisarchäologen Dr. Husty vom Landratsamt Straubing-Bogen besprochen. Es fand eine enge Abstimmung zwischen der Kreisarchäologie und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege statt. Nach Auskunft von Herrn Dr. Husty vom 06.04.2022 sind keine vorgezogenen Sondagegrabungen erforderlich.

Durch die privaten Einwender wurden im wesentlichen folgende Einwendungen erhoben:

Gerügt wurde die fehlende Bewertung der Verkehrslärmzunahme außerhalb des Plangebietes, die Verkehrslärmzunahme wurde nicht ermittelt oder bewertet.

Um die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2142, beziffern zu können, wurde daher durch ein Sachverständigenbüro Berechnungen durchgeführt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, 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.

Die Beschreibung des Bestandes der Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch) und der Umweltauswirkungen auf diese sind im Umweltbericht z. T. fehlerhaft oder nicht ausreichend dargestellt.

Zu sämtlichen Schutzgütern wurden die Beschreibungen sowie die Auswirkungen ausführlicher formuliert. Es wurden entsprechende Verweise zu vorhandenen bzw. neu erstellten Gutachten (z. B. geotechnische Berichte, Verkehrsgutachten, Vegetationskartierungen) Bezug genommen und diese erläutert. Im Weiteren wurden geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die zusammenfassende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen ausführlich beschrieben. Eine Änderung der Gesamtbewertung hat sich auch unter Berücksichtigung der Einwendungen nicht ergeben.

Die Planung sei abwägungsfehlerhaft, da diese eine Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber zulässt und die Ausnahmeveraussetzungen § 78 Abs. 2 WHG nicht vorliegen. Die Prüfung der in § 78 Abs. 2 WHG geregelten Ausnahmeveraussetzungen erfolgte im bisherigen Aufstellungsverfahren in Umsetzung der Vorgaben des Landratsamtes und der Regierung von Niederbayern. Diese gingen in den im Aufstellungsverfahren geführten Abstimmungsgesprächen davon aus, dass auch bei dem hier vorliegenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Sandleite“ eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserschutzgebiet erforderlich sei. In den im Planungsverfahren anschließend erfolgten Stellungnahmen kommen das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 11.07.2022 und des Bayerische Staatsministeri-

ums 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 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.“ Die Hochwasserbelange wurden daher nach § 78 Abs. 3 WHG und § 1 Abs. 6 BauGB umfassend und unter Berücksichtigung der eingeholten Stellungnahmen und Gutachten ermittelt und abgewogen.

Die Planung verstoße gegen das Gebot der Anpassung an die Ziele der Raumordnung im Bezug auf Einzelhandel (Z) 5.3.3 des LEP, ein Gutachten sei nicht eingeholt worden. Zudem sei nicht dargelegt, unter welchen Annahmen und nach welcher Berechnung hier das Vorhaben eine Abschöpfungsquote von 25 % auslöst. Die Einwendung wurden der Regierung mehrmals vorgelegt. Der neue Lebensmittelmarkt steht in einer räumlichen Trennung zum bestehenden Markt. Das Vorhaben ist nicht erheblich, überörtlich raumbedeutsam. Der neue Lebensmittelmarkt und der Bestandsbetrieb sehen nicht im Konflikt, die Abschöpfungsquote wurde von der Regierung von Niederbayern richtig ermittelt.

Gerügt wurden verschiedene textliche und planliche Festsetzungen, welche im Zuge der Abwägungen klar bzw. richtig gestellt wurden.

Im Aufstellungs- und Billigungsbeschluss vom 25.01.2022, im Billigungsbeschluss vom 19.04.2022 und im Satzungsbeschluss vom 18.10.2022 wurde ausführlich zu allen eingegangenen Äußerungen Stellung bezogen und diese abgewogen.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung basiert auf einer umfangreichen Untersuchung von möglichen Alternativstandorten. Ziel der Planung ist ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Backshop und Café, welche dem örtlichen Bedarf entsprechen. Die untersuchten 39 Alternativen sind für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt mit 1500 bzw. 4500 qm Verkaufsfläche nicht geeignet. Die Regierung von Niederbayern bestätigte mit Schreiben vom 22.12.2020, dass die Begründung für die ausgewählte Fläche nachvollziehbar und geeignet ist, auch im Hinblick auf die Prüfung der Flächenverfügbarkeit für die derzeit noch für erforderlich gehaltene Ausnahme im Sinne des § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG. Auch im Hinblick auf die nunmehr erfolgte Abwägung der Hochwasserschutzbelange unabhängig von § 78 Abs. 2 WHG stellt der gewählte Standort die einzige geeignete Fläche dar.

Das Planungsgebiet liegt zentral zwischen den Ortsteilen Mällersdorf und Pfaffenberg und schafft auch durch die Nähe zum neuen Rathaus sowie zur Schule eine zentrumsnahe Einkaufsmöglichkeit für beide Ortsteile. Es eignet sich daher hinsichtlich mehrerer Rahmenbedingungen gut für die bauliche Entwicklung des benötigten Sondergebiets.

5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde das Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ vom Marktgemeinderat Mellersdorf-Pfaffenberg in der Sitzung am 18.10.2022 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung:

Das Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ (zusammenfassende Erklärung) wird somit ausgefertigt.

Mellersdorf-Pfaffenberg, den 19. Jan. 2023
Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)



Bekanntmachung:

Das Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ wurde durch Bekanntmachung am 20. Jan. 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ ist damit rechtskräftig seit dem 20. Jan. 2023.....

Mellersdorf-Pfaffenberg, den 20. Jan. 2023
Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

