



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

Markt Mallersdorf-Pfaffenberg
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellung-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 25.01.2022

Ausfertigung: Das Deckblatt Nr. 53 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sandleite“ wird hiermit ausgefertigt.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den
Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

Vorhabensträger:

Markt Mallersdorf – Pfaffenberg
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Christian Dobmeier

Steinrainer Straße 8
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Fon 08772 807-21
Fax 08772 66 10
Mail: d.salzberger@mal-pfa.de

.....
Christian Dobmeier
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

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

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-----------|
| BEGRÜNDUNG | 4 |
| 1. Allgemeines | 4 |
| 1.1 Planungsanlass | 4 |
| 1.2 Bisheriger Planungsablauf..... | 4 |
| 1.3 Übersichtslageplan | 10 |
| 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 11 |
| 1.5 Verfahren..... | 12 |
| 1.6 Derzeitige Nutzung | 12 |
| 1.7 Luftbildausschnitt..... | 14 |
| 1.8 Planungsauftrag | 15 |
| 1.9 Wasserwirtschaftliche Voraussetzungen | 15 |
| 1.10 Verkehr..... | 16 |
| 1.11 Standortanalyse (Alternativenprüfung)..... | 16 |
| 2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung | 28 |
| 2.1 Städtebauliches Konzept..... | 28 |
| 2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept..... | 28 |
| 2.3 Grünordnungskonzept..... | 30 |
| 2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen | 30 |
| 2.3.2 Private/gewerbliche grünordnerische Maßnahmen | 30 |
| 3. Ver- und Entsorgung | 31 |
| 3.1 Wasserversorgung | 31 |
| 3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung | 31 |
| 3.3 Energieversorgung | 31 |
| 3.4 Telekommunikation | 31 |
| 3.5 Abfallentsorgung | 32 |
| 4. Immissionsschutz | 32 |
| 5. Umweltbericht | 32 |
| 5.1 Ziel der Planung | 33 |
| 5.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung | 33 |
| 5.3 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen | 40 |
| 5.3.1 Bestandsaufnahme | 40 |

| | | |
|-------|---|-----------|
| 5.3.2 | Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren .. | 41 |
| | Wirkungsgefüge | 41 |
| 5.3.3 | Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter..... | 48 |
| 5.4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 48 |
| 5.5 | Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 49 |
| 5.6 | Naturschutzfachliche Eingriffsregelung | 50 |
| 5.7 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung | 50 |
| 5.8 | Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)..... | 50 |
| 5.9 | Gesetzlicher Biotopschutz | 51 |
| 5.10 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 52 |
| 6. | Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB | 53 |

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt südlich der „Straubinger Straße“ die Umwandlung des bisher festgesetzten Mischgebietes teilweise in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Lebensmittelfachmarkt, Getränkemarkt, Dorgeriemarkt, Backshop sowie Cafe- und Verzehrfläche“. Der östliche Teil soll, als „Grüne Mitte“ (d.h. ortsgliedernde, gestaltende oder abschirmende Grünfläche) beibehalten werden (im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sandleite“) und wird nicht in den Geltungsbereich des hier zu bearbeitenden Deckblattes Nr. 53 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit einbezogen.

1.2 Bisheriger Planungsablauf

Das Plangebiet war bereits im früheren Bebauungsplan „Sandleite“ enthalten. Dieser ist seit dem 12.08.1981 rechtskräftig. Allerdings enthält dieser Bebauungsplan nur die Festlegungen „MI nach gesonderten Festsetzungen“. Mit Ausnahme der Baugrenzen ist in diesem Bebauungsplan nichts konkret festgesetzt worden. Ein östlicher Teil wurde als eigenständiger Bebauungs- 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.

Eine zwischenzeitlich vom westlichen Grundstücksnachbarn eingereichte Petition beim Bayer. Landtag veranlasste die Regierung von Niederbayern anlässlich einer Aussprache am 04.05.2004 die komplette Aufhebung des Deckblattes Nr. 53 zu fordern.

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 Zweckbestimmung - 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- und 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.

Mit Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom September 2018 wurde die fast komplette Lage des Planungsgebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber und somit des Verbotes der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich gem. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG betont. Eine Genehmigung gem. § 78 Abs. 2 WHG kann jedoch in Aussicht gestellt werden, wenn sämtliche in den Ziffern 1 - 9 enthaltenen Voraussetzungen erfüllt sind und eine Standortanalyse (Alternativenprüfung) durchgeführt wird. Diese Alternativenprüfung wurde Anfang 2019 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. 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 NN 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 Wasser-*

standes 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).“

In der Marktgemeinderatssitzung am 22.06.2021 wurde beschlossen - in Abweichung der Entscheidung vom 26.07.2017 und 24.07.2018 – das Flurstück 1298 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:

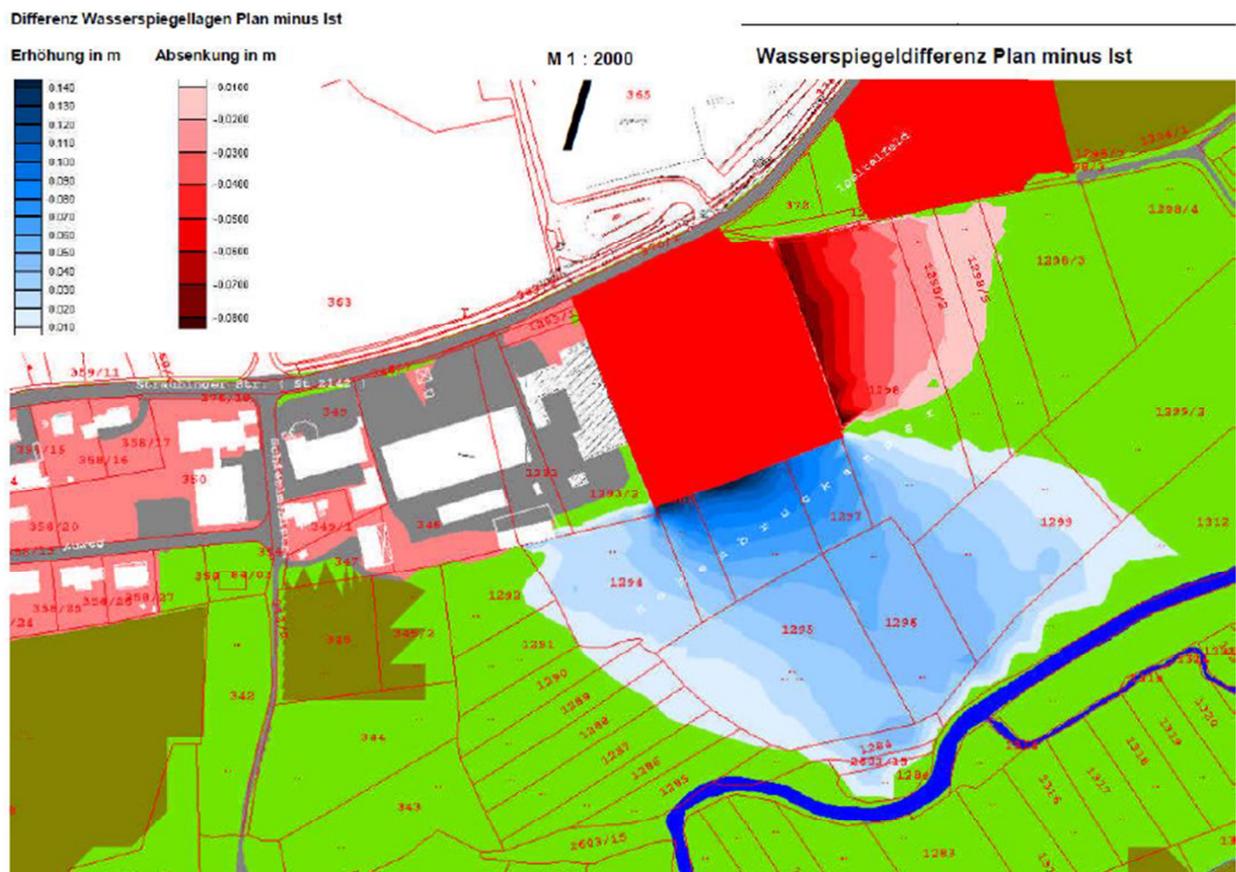
Punkt 3 - Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten:

Die Gewerbeflächen sollen auf 382,4 m ü NN errichtet werden. Damit ist der Planungsbereich 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.

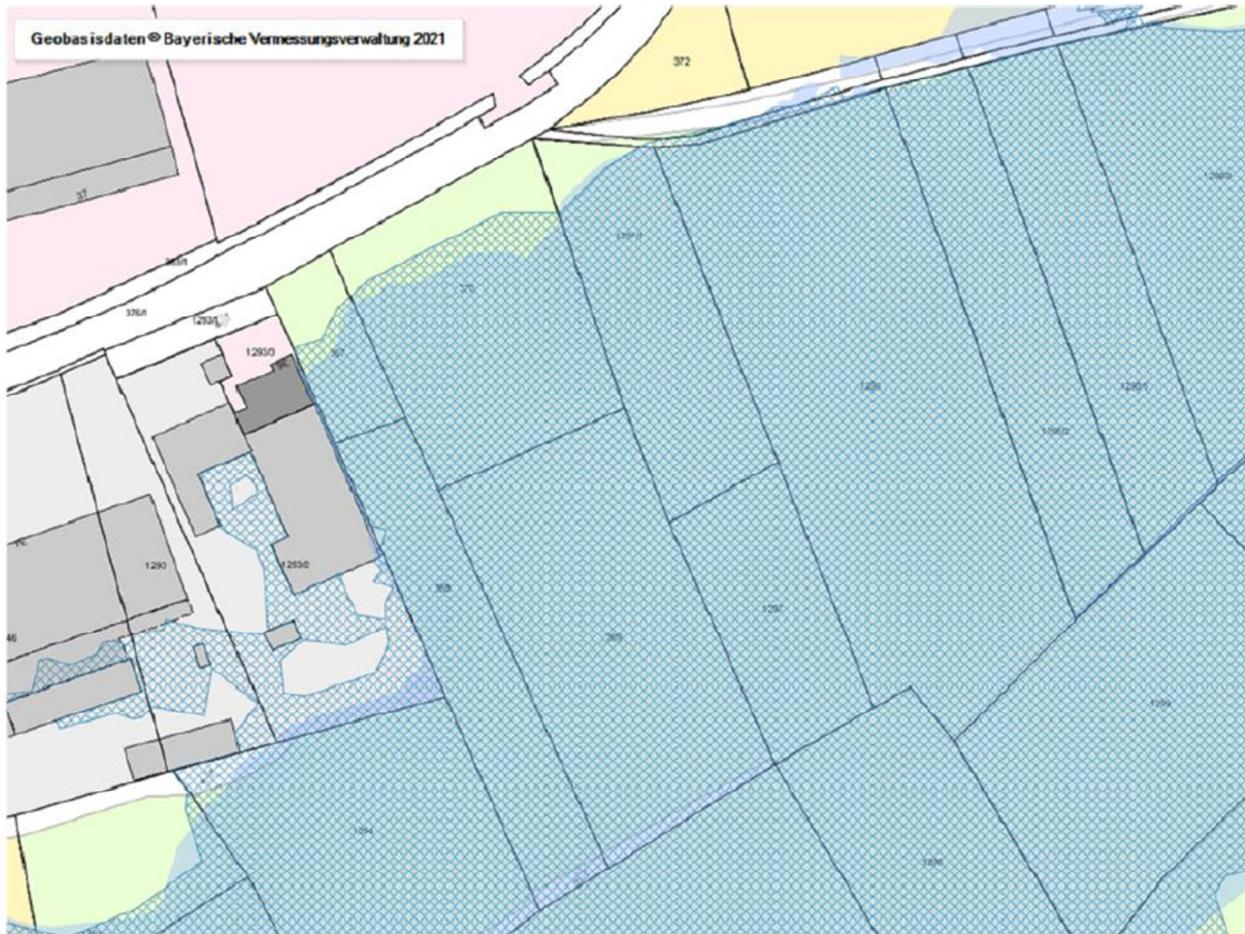
Punkt 4 – Beeinträchtigung von Wasserstand und Abfluss:

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 wieweit 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 keine 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.

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

Der Marktgemeinderat konnte in der Sitzung am 28.09.2021 bereits den Feststellungsbeschluss zu Deckblatt Nr. 29 des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes treffen.

In selbiger Sitzung wurde des weiteren das Deckblatt 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/Januar 2022 mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt wurde.

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.

Des Weiteren wurde auf Vorschlag der Verwaltung ein Verfahrenswechsel mit dem Vorhabenträger besprochen.

Das Deckblatt Nr. 53 soll nun als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ weitergeführt werden, da bereits eine konkrete Planung eines Lebensmittelmarktes, eines Getränkemarktes, eines Drogeriemarktes und eines Backshops vorliegt und somit der ursprünglich geplante „Angebotsbebauungsplan“ nicht mehr zielführend ist.

Sonstige Änderungen zum Bauvorhaben haben sich nicht ergeben.

1.3 Übersichtslageplan



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

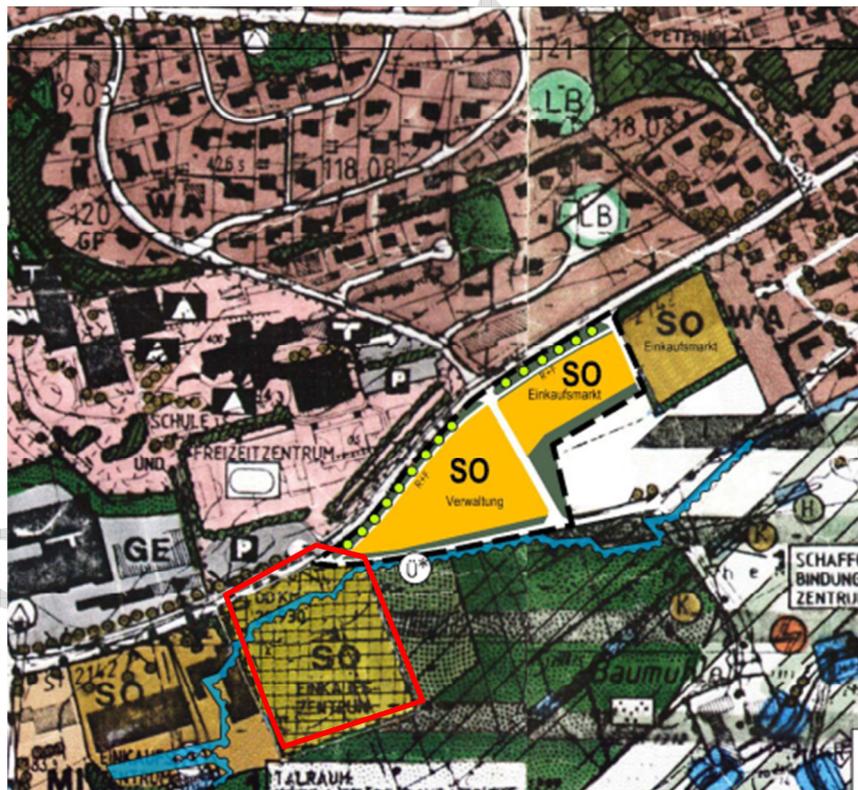
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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.

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 wird

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 vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan - Deckblatt gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) aufzustellen und somit verbindliches Baurecht zu schaffen.

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan soll zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mittels Deckblatt Nr. 29 geändert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 367, 376/1 TF, 368 TF, 369 TF, 370 und 372/TF, Gemarkung Pfaffenberg sowie die Flurnummern 1297 TF, 1297/1, 1298 TF und 1304/1 TF der Gemarkung Mallersdorf mit einer Fläche von ca. 14.687 m².

In der Marktgemeinderatssitzung vom 25.01.2021 wurde auf Vorschlag der Verwaltung – in Rücksprache mit dem Vorhabenträger - ein Verfahrenswechsel beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 53 soll nun als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ weitergeführt werden, da bereits eine konkrete Planung eines Lebensmittelmarktes, eines Getränkemarktes, eines Drogeriemarktes und eines Backshops vorliegt und somit der ursprünglich geplante „Angebotsbebauungsplan“ nicht mehr zielführend ist.

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. NN) nach Südost (ca. 381,22 m ü. NN) 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; Bestandteil Nr. 8) wurden folgende gesetzlich geschützte 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 Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt 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 festgesetzte Maßnahmen bzgl. Weißstorch und bodenbrütender Vogelarten können die 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 auch 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

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- und 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 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 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. Mellersdorf festgesetzt. Bei einer Gesamtfläche von 9.200 m² ergibt sich ein durchschnittlicher Geländeabtrag in Höhe 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.NN vorgegeben, zzgl. eines gewissen Sicherheitszuschlages/Freibordes.

Die Ergebnisse und Vorgaben dieses Gutachtens fanden per Gemeinderatsbeschluss vom 24.10.2006 bereits Eingang in die damaligen Bebauungs- und Freiflächenkonzeption und bestimmen im Wesentlichen auch den vorliegenden Deckblattentwurf. Das Gut-

achten 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 Erläuterungsbericht vom Dezember 2021 sind als Anlagen (Nr. 2, 8, 9 und 10) beigefügt.

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).

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.

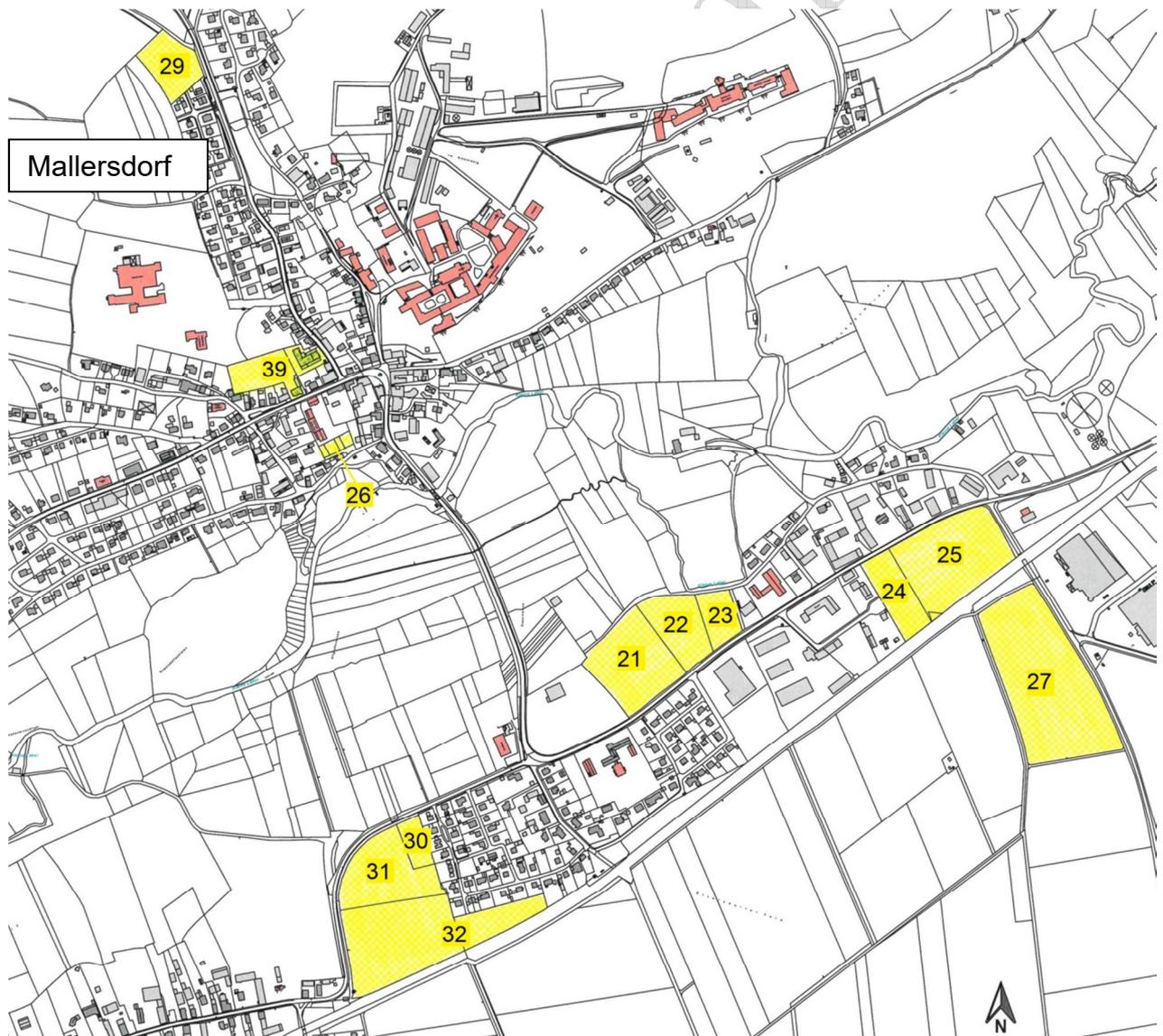
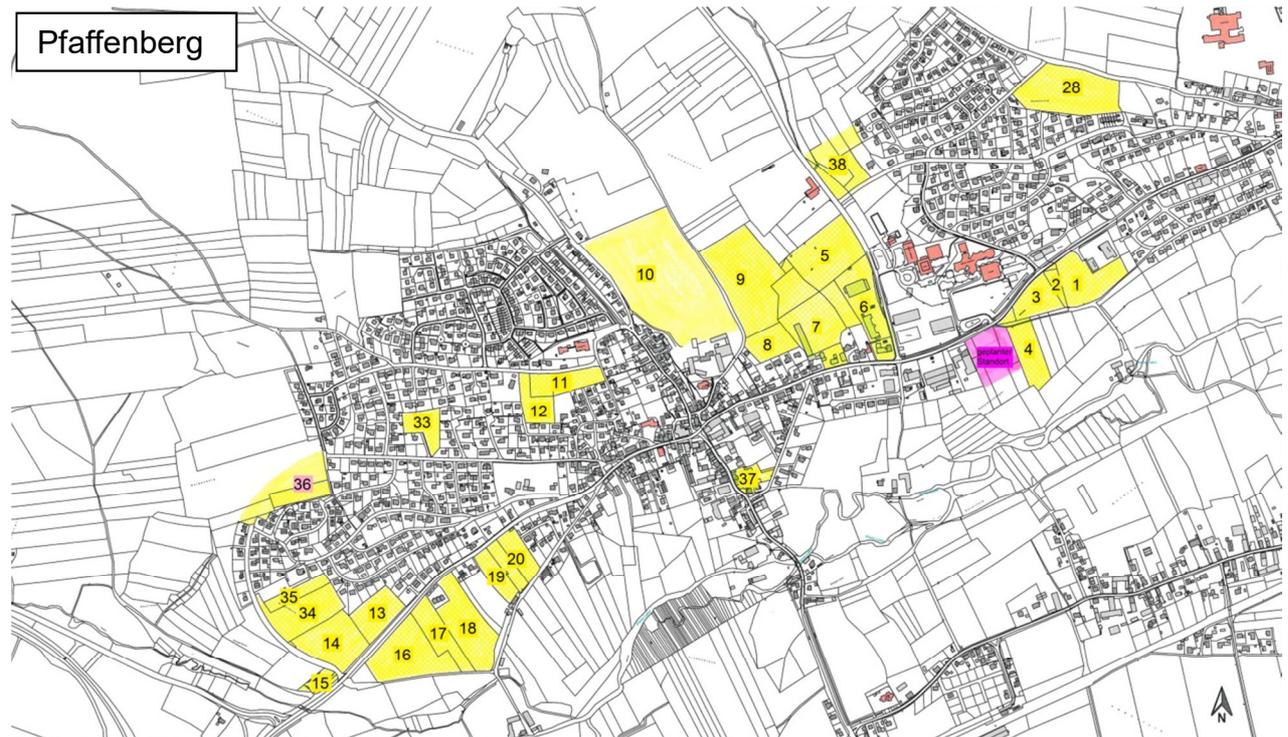
Für die Staatsstraße St 2142 wurde im Jahr 2005 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 6.227 Kfz/24 Stunden mit etwa 872 Kfz/24 Stunden Güterverkehr ermittelt. Sollte die Verlegung dieser Straße bis dahin noch nicht erfolgt sein, ist für den Nachweis des Lärmschutzes für das Jahr 2020 mit einer Steigerung um 6 % und einer zulässigen Geschwindigkeit von 60 km/h auszugehen.

1.11 Standortanalyse (Alternativenprüfung)

Nach dem § 78 Abs. 2 Ziff. 1 WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb von Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ausnahmsweise zulassen, wenn u. a. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.

Die Regierung von Niederbayern bestätigte mit Schreiben vom 22.12.2020, dass die Begründung nachvollziehbar und geeignet ist, in Verbindung mit der Prüfung der Flächenverfügbarkeit eine Ausnahme im Sinne des § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG zu begründen.

Nachfolgend eine Darstellung und Begründung der potentiellen Gemeindeflächen:



Standort 1 - Gemarkung Mallersdorf

- Grundstück liegt hochwasserfrei
- Teilweise in einem Bebauungsplan enthalten (nördliche Teilfläche mit ca. 3900 qm)
- Grundstück nicht verfügbar

Standort 2 - Gemarkung Pfaffenberg

- Grundstück nicht verfügbar und wegen ungünstigen Zuschnitt nicht geeignet (siehe Standort 1)
- Fläche für Einkaufsmarkt zu klein (nur 2180 qm)

Standort 3 - Gemarkung Pfaffenberg

- Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplanes (Deckblatt 54 zum B-Plan Sandleite)
- Auf dem Grundstück wird derzeit das neue Rathaus des Marktes errichtet

Standort 4 - Gemarkung Pfaffenberg

- Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- Verplant als „MI nach gesonderten Festsetzungen“; kein qualifizierter Bebauungsplan
- Erschließung möglich, aber nicht vorhanden
- Bebauung südlich des neuen Rathauses, evtl. Auswirkungen auf des Erscheinungsbild

Standort 5 - Gemarkung Pfaffenberg

- Grundstück steht nicht zur Verfügung, Eigentümer beabsichtigt eigene Verplanung des Grundstücks
- Lage am Ortsrand widerspricht dem Planungsziel der Gemeinde zur Schaffung eines zentralen Marktes zwischen den Ortsteilen von Pfaffenberg und Mallersdorf. Der neue Standort soll der Lebensmittelversorgung beider Ortsteile dienen und daher mit kurzen Wegen von beiden Ortsteilen gleichermaßen gut erreichbar sein.
- Grundstück liegt im Außenbereich
- Standort widerspricht dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, wonach die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden sollen
- Straßendimensionierung für den zu erwartenden Mehrverkehr problematisch
- Teilweise Lage im wassersensiblen Bereich

Standort 6 - Gemarkung Pfaffenberg

- Nördlicher Teil bereits mit Netto-Markt bebaut

Standort 7 - Gemarkung Pfaffenberg

- Ehemalige Ziegelei

- Für Einkaufsmarkt wegen vorhandener Bebauung und somit unzureichender Zufahrt aktuell nicht geeignet
- Biotop auf einer Grundstücksteilfläche
- Grundstück nicht verfügbar

Standort 8 - Gemarkung Pfaffenberg

- Für Einkaufsmarkt wegen schlechter Zufahrt über den steilen Gandorferberg nicht geeignet
- Grundstück nicht verfügbar, wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt

Standort 9 - Gemarkung Pfaffenberg

- Grundstück nicht verfügbar (siehe Standort 8)
- Grundstück nicht erschlossen (nur öffentlicher Feld- und Waldweg)
- Anbindung nicht gegeben

Standort 10 - Gemarkung Pfaffenberg

- Ausführungen siehe Standort 8 und 9
- Westliche Hälfte starke Hanglage, zur Bebauung nicht geeignet
- Anbindung nicht gegeben

Standort 11 - Gemarkung Pfaffenberg

- Lage in einem reinen Wohngebiet (rechtskräftiger Bebauungsplan)
- Umständliche Zufahrt für einen Einkaufsmarkt
- Verhandlungen wegen Erwerb für Wohnbebauung bereits erfolglos
- keine Stellungnahme zur Verkaufsbereitschaft abgegeben
- Lärmbelästigungen für Anwohner zu erwarten

Standort 12 - Gemarkung Pfaffenberg

- siehe Ausführungen zu Standort 11
- Grundstück nicht verfügbar

Standort 13 - Gemarkung Pfaffenberg

- Grundstück grenzt an St 2142 an, auf freier Strecke
- Zufahrt wegen Außenbereichslage sehr problematisch bzw. genehmigt das Staatliche Bauamt keine neue, eigene Anbindung an die St 2142
- Starkes Hanggelände:
Grundstück für Bebauung und Anfahrbarkeit für Lebensmittelstandort aufgrund Hangneigung nicht geeignet.
Erforderlich wären umfangreiche Geländeänderungen mit Eingriff in den Bodenhaushalt.
Hang-/Schichtwasser in diesem Bereich ist nicht auszuschließen.
- Ortsplanerisch aufgrund der Lage am Ortseingangsbereich bedenklich; ein Einzelhandelsstandort an dieser exponierten Lage widerspricht dörflicher Struktur in diesem Bereich.

- Wohnbebauung grenzt an, Immissionskonflikte daher nicht auszuschließen
- Lage am Ortsrand nicht geeignet für das ortsplanerische Ziel der Schaffung eines zentralen Marktes zwischen den Ortsteilen Mallersdorf/Pfaffenberg
- Keine fußläufige Erreichbarkeit für erheblichen Anteil der Anwohner aufgrund Ortsrandlage

Standort 14 - Gemarkung Pfaffenberg

- Beim Grundstück handelt es sich um aufgefüllte ehemalige Hausmülldeponie; Bebauung nicht möglich, da altlastenverdächtige Fläche lt. ABuDIS
- Ausführungen wie Standort 13

Standort 15 - Gemarkung Pfaffenberg

- Grundstück ist Überlaufbecken aus Baugebiet „Am Galgenberg“
- Angrenzendes Flurstück nicht bebaubar (ist aufgefüllte ehemalige Mülldeponie)
- Anbindung nicht gegeben
- (siehe Standort 14)

Standort 16 - Gemarkung Pfaffenberg

- Ortsplanerisch bedenklich, keine Anbindung an Bebauung
- Erschließung über St 2142 wegen freier Strecke bedenklich bzw. kaum möglich
- Kanalerschließung problematisch
- Südlicher Weg für Erschließung viel zu schmal
- Grundstück nicht verfügbar

Standort 17 - Gemarkung Pfaffenberg

- Für den Flächenbedarf zu klein und schmaler Grundstückszuschnitt
- Angrenzende Wohnbebauung hinderlich
- Auffahrt zur St 2142 problematisch
- Südlicher Weg für Erschließung viel zu schmal
- Grundstück nicht verfügbar

Standort 18 - Gemarkung Pfaffenberg

- Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Ortsabrundungssatzung (nördlicher Bereich)
- Baulücke nördlich (entlang St 2142) für Wohnbebauung vorgesehen (genehmigter Bauantrag liegt vor)
- Südlicher Bereich wegen Außenbereichslage und fehlender Erschließung zur Bebauung nicht geeignet. Zudem liegt ein Teil im HW-100-Gebiet.
- Wohnbebauung zu nahe
- Südlicher Weg für Erschließung viel zu schmal

Standort 19 - Gemarkung Pfaffenberg

- Gelände liegt wesentlich tiefer als St 2142. Es müssten daher enorme Auffüllungen vorgenommen werden (Verunstaltung Landschaftsbild)

- Sichtverhältnisse bei Ausfahrt in Richtung Westen problematisch
- Teilbereich im Süden liegt im HW-100-Gebiet der Kleinen Laber
- Markt beabsichtigt den eigenen Grunderwerb als Erweiterungsfläche für das Reitsportgelände oder für Wohnbebauung

Standort 20 - Gemarkung Pfaffenberg

- Grundstück wird langfristig (bis 2046) als Reitsportzentrum genutzt (ist baurechtlich genehmigt)

Standort 21 - Gemarkung Mallersdorf

- Als Trainingsplatz für Sportverein geplant (als Ersatz für den jetzigen Platz) nach Verlegung der Staatsstraße St 2142
- Von Verlegung St 2142 betroffen
- Anbindung nicht gegeben

Standort 22 - Gemarkung Mallersdorf

- Wird von neuer Ortsumfahrung durchschnitten, daher keine Bebauung möglich
- Anbindung nicht gegeben

Standort 23 - Gemarkung Mallersdorf

- Wird von Verlegung der St 2142 durchschnitten, daher später nicht bebaubar
- Als Erweiterungsfläche für Wasserzweckverband Mallersdorf geplant, Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Gemeinbedarfsfläche in Aufstellung

Standort 24 - Gemarkung Mallersdorf

- Grundstück liegt im Ortsteil Ettersdorf und ist für kleinere Gewerbebetriebe vorgesehen
- Keine günstige Geschäftslage
- Grundstück nicht verfügbar

Standort 25 - Gemarkung Mallersdorf

- Wird vom Eigentümer derzeit als Erdbeerplantage genutzt
- Eigentümer hat jedoch eigene gewerbliche Planungen
- Gegen Eignung spricht u. a.:
Aufgrund der Randlage des Grundstückes für Einkaufsmarkt nicht geeignet:
Grundstück liegt im Ortsteil Ettersdorf und ist städtebaulich nicht integriert
Lage im südlich des Ortszentrums gelegenen Ortsteil Ettersdorf spricht gegen der Zielsetzung der Schaffung eines zentralen Lebensmittelversorgers für die Ortsteile Mallersdorf und Pfaffenberg.
- Außenbereichsgrundstück: Überplanung mit einem Einzelhandelsstandort widerspricht dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern, wonach vorhandene Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind.

Standort 26 - Gemarkung Mallersdorf

- Grundstück liegt komplett im HW100-Gebiet der Kleinen Laber
- Zwischenzeitlich werden private Doppelhäuser errichtet

Standort 27 - Gemarkung Mallersdorf

- Grundstück liegt fast angrenzend an der Bahnlinie. Alle Kunden müssten jeweils die Bahnlinie überqueren
- Ausfahrt in Kreisstraße unübersichtlich
- Keine Geschäftslage
- Grundstück nicht verfügbar

Standort 28 - Gemarkung Mallersdorf

- Es handelt sich um Nordhang
- Mittelfristig zur Wohnbebauung vorgesehen
- Grenzt bereits an Wohnbebauung an
- Einmündung Buchetweg in St 2142 verträgt wegen Neubaugebiet Sandleite 3 keine zusätzliche Belastung durch Gewerbe mehr
- Grundstück nicht verfügbar

Standort 29 - Gemarkung Mallersdorf

- Im Flächennutzungsplan als „WA“ ausgewiesen
- Aufgrund Randlage für Einkaufsmarkt nicht geeignet
- Grundstück nicht verfügbar

Standort 30 - Gemarkung Mallersdorf

- Wird intensiv landwirtschaftlich genutzt
- Keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer
- Aufgrund Randlage für Einkaufsmarkt nicht geeignet

Standort 31 - Gemarkung Mallersdorf

- Siehe Ausführungen zu Standort 30

Standort 32 - Gemarkung Mallersdorf

- Siehe Ausführungen zu Standort 30

Standort 33 - Gemarkung Pfaffenberg

- Lage in allgemeinen Wohngebiet (rechtskräftiger Bebauungsplan)
- Grundstück nicht verfügbar

Standort 34 - Gemarkung Pfaffenberg

- Grundstück nicht verfügbar, da eigene Planungen für Wohngebiet (Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 36 bereits gefasst)

Standort 35 - Gemarkung Pfaffenberg

- Siehe Ausführungen zu Standort 34

Standort 36 - Gemarkung Pfaffenberg

- Lage in allgemeinen Wohngebiet (rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Galgenberg“)
- Eigene Planungen bzw. Erwerbsabsichten des Marktes für Wohnbebauung

Standort 37 - Gemarkung Pfaffenberg

- Eigentümer hat das Grundstück erst vor kurzem erworben.
- Eigene Verplanung des Grundstückes beabsichtigt.

Standort 38 - Gemarkung Pfaffenberg

- Fläche in der amtlichen Biotopkartierung gelistet
- Außenbereichsgrundstück
- Grundstück für Bebauung und Anfahrbarkeit für Lebensmittelstandort aufgrund starker Hangneigung nicht geeignet.
Erforderlich wären umfangreiche Geländeänderungen mit Eingriff in den Bodenhaushalt.

Standort 39 - Gemarkung Mallersdorf

- Eigene Verplanung des Grundstückes durch Neubau einer Wohnanlage
- Westlicher Teil wird als Gartengrundstück genutzt, keine geeignete Erschließung des Grundstückes möglich.

Zusammenfassung/Ergebnis:

Die Standorte 1 bis 39 sind für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt mit 1500 bzw. 450 qm Verkaufsfläche aus den jeweils dargestellten Gründen 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 aus den jeweils dargestellten Gründen 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 geplanten 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 wird derzeit in der Gemarkung Pfaffenberg gebaut.

Für das zur Bebauung vorgesehene 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....“*

Zudem ist die erforderliche Verfügbarkeit der geplanten Grundstücke und Art. 78 Abs. 2 Ziffer 1 WHG somit gegeben.

Die Regierung von Niederbayern bestätigte mit Schreiben vom 22.12.2020, dass die Begründung nachvollziehbar und geeignet ist, in Verbindung mit der Prüfung der Flächenverfügbarkeit eine Ausnahme im Sinne des § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG zu begründen.

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. 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 NN 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:

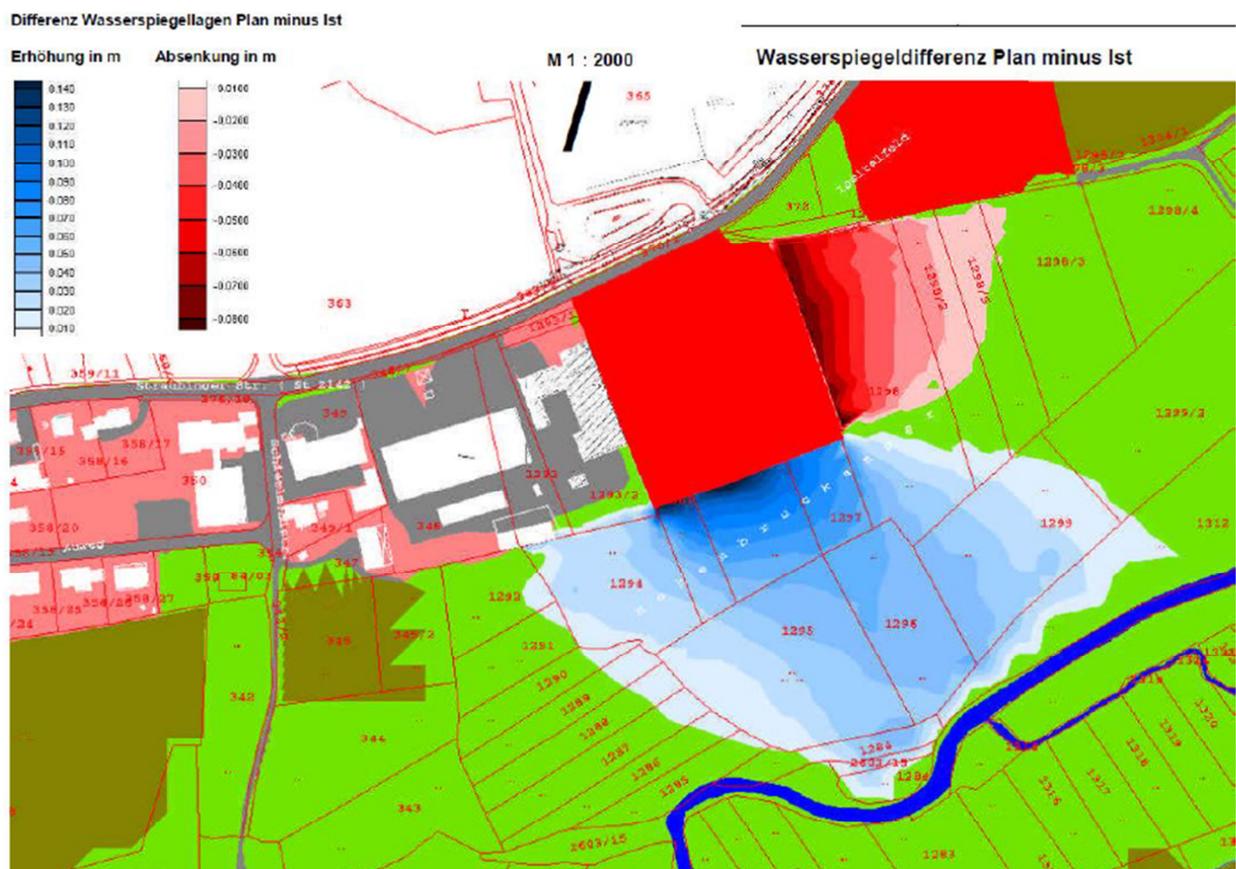
Punkt 3 - Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten:

Die Gewerbeflächen sollen auf 382,4 m ü NN 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.

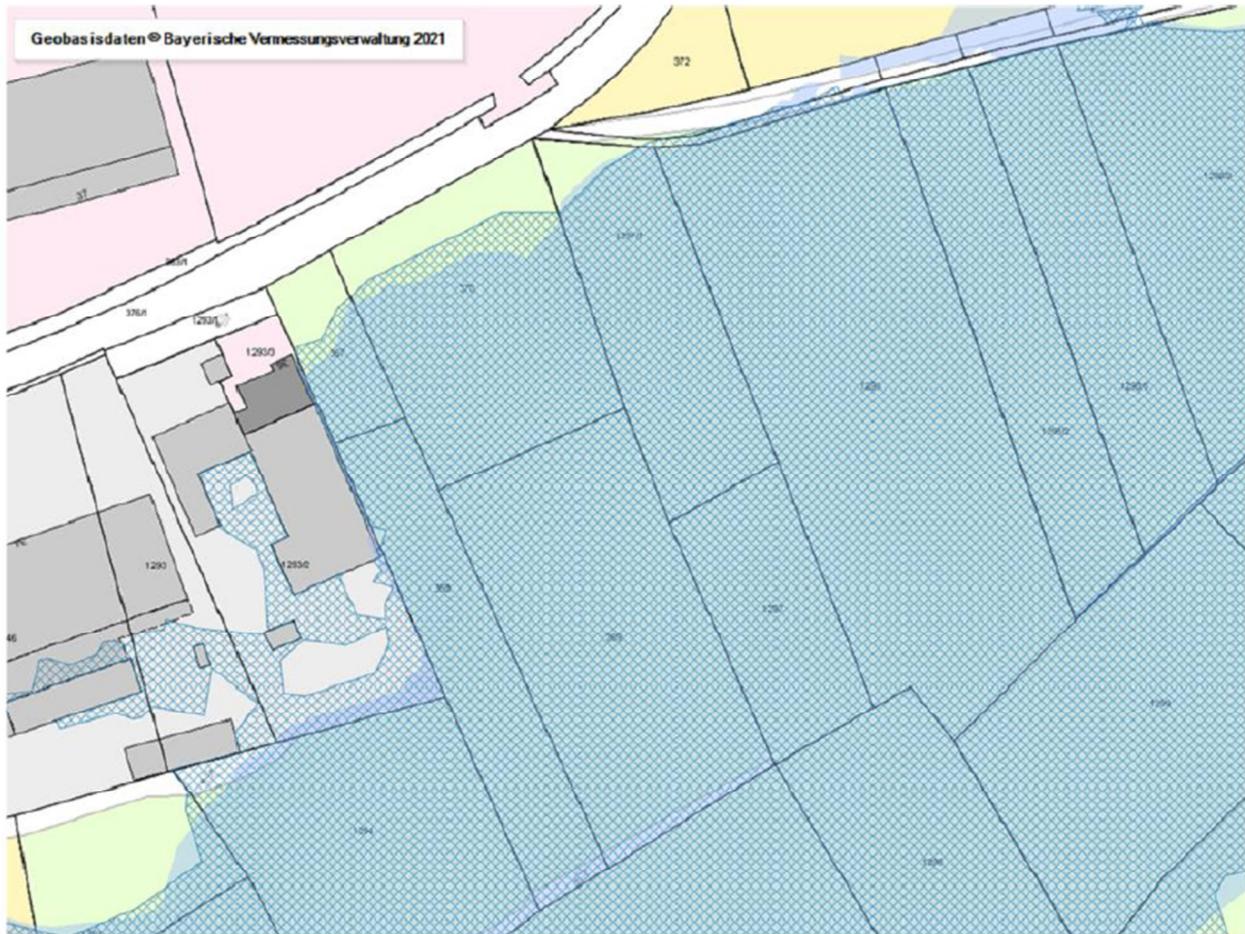
Punkt 4 – Beeinträchtigung von Wasserstand und Abfluss:

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 wieweit 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 keine 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 in Auftrag gegeben, dass bereits im Dezember 2021/Januar 2022 mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt wurde.

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.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Nutzungsänderung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet „Lebensmittelfachmarkt, Getränkemarkt sowie Drogeriemarkt, Backshop und Cafe-/Verzehrfläche“ wird in angebundener Lage eine Weiterentwicklung der gewerblichen Entwicklung an dieser zentralen Stelle zwischen den beiden Ortsteilen Mallersdorf und Pfaffenberg erreicht.

Die Fläche ist 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 wird eine neue Abfahrt von der Staatsstraße erstellt.

Die Ausgangsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Verkehrserschließung ist über die „Straubinger Straße“ (St 2142) mit einer neu zu erstellenden Zufahrt für das Sondergebiet vorgesehen.

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 4 m breiten Grünstreifen vorgesehen.

Im Geltungsbereich ist ein sonstiges Sondergebiet mit den Sondergebieten 1 und 2 für einen Lebensmittelfachmarkt bis 1.500 m² Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt bis 450 m² Verkaufsfläche, ein Drogeriemarkt bis 750 m² Verkaufsfläche, ein Backshop bis 50 m² Verkaufsfläche sowie eine Cafe-/Verzehrfläche bis 200 m² Grundfläche vorgesehen.

Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB sind in den festgesetzten Baugebieten jedoch 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 sowie einer Cafe-/Verzehrfläche vor. Der entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan des Büro Mitschelen + Gerstl vom ... ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Lebensmittelfachmarkt, Getränkemarkt sowie der Drogeriemarkt muss über je einen

eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Betriebsräume für Personal verfügen. Die Sondergebietsfläche wird in zwei Sondergebiete SO 1 und SO 2 unterteilt. **Im SO 1 ist eine max. Grundfläche von 3.500 m² und im SO 2 ist eine max. Grundfläche von 1.500 m² zulässig. Die max. GRZ beträgt 0,8.** Eine Festsetzung der Geschossfläche entfällt, da nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist.

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

Entgegen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie der örtlichen Garagen-Stellplatzsatzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg werden 129 Stellplätze 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 1.500 m² und 3.500 m² = 5.000 m² ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 125 Stellplätzen.

Wird die maximal festgesetzte Verkaufsfläche der einzelnen Märkte zugrunde gelegt ergibt sich eine max. Verkaufsfläche von 2.950 m². Der Stellplatzbedarf (1 Stellplatz / 40 m² Verkaufsfläche) würde somit auf 74 Stellplätze sinken, wobei das Cafe-/Verzehrfläche ebenfalls mit 1 Stellplatz / 40 m² Verkaufsfläche/Verzehrfläche angenommen wird. Würde man das Cafe-/Verzehrfläche der Ziff. 6.1 der Anlage 1 GaStellV unterstellen ist 1 Stellplatz / 10 m² Gastfläche – d. h. 200 m²/10 = 20 Stellplätze notwendig. Somit würde sich ein Stellplatzbedarf von 74 + 20 = 94 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): 50 m² => 2 Stellplätze

Nr. 6.1 Gaststätten: 1 Stellplatz je 10 m² Nettogasträumfläche
max. Verzehrfläche (Cafe/Verzehr): 200 m² => 20 Stellplätze

Es wären somit maximal 225 Stellplätze notwendig. Die aktuell geplanten Märkte sind zum einen jedoch kleiner als o. g. maximalen Verkaufsflächen/Verkaufsnutzflächen, zum anderen zählen nicht zur Verkaufsnutzfläche beispielsweise Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume sowie reine Lagerflächen. Somit würde sich die Berechnungsgrundlage reduzieren und zu einem geringeren Bedarf führen.

Es ergeben sich aufgrund der o. g. Berechnungsansätze recht unterschiedliche Ergebnisse zw. 94 bzw. 125 Stellplätzen bis hin zu 225 Stellplätzen.

Die Reduzierung auf 129 Stellplätze lässt sich zum einen durch die zentrale Lage des Sondergebietes zwischen den Ortsteilen Mallersdorf und Pfaffenberg, zum anderen durch die sehr gute fuß- und radläufige Erreichbarkeit begründen. Ein neuer Geh- und Radweg wurde darüber hinaus derzeit an der nördl. Geltungsbereichsgrenze erstellt.

Darüber hinaus zeigen die einschlägigen Erfahrungen des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg bei anderen Sondergebietsstandorten, dass diese reduzierte Anzahl ausreichend ist; zudem lässt sich somit der Flächenverbrauch und somit eine Versiegelung vermeiden.

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

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper über 50 m Länge sind zulässig.

Die Höhe der Fertig-Fußbodenoberkante von Gebäuden wird aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber, auf mindestens 382,40 m ü. NHN festgelegt.

Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 9,00 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 OK der Attika bzw. die Oberkante der Dachhaut.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zwischen der „Straubinger Straße“ und dem geplanten öffentlichen Geh- und Radweg ist ein 5,00 m breiter öffentlicher straßenbegleitender Grünstreifen festgesetzt.

Im Bereich vorhandener Leitungen ist mit entsprechenden Schutzmaßnahmen zu arbeiten, um den alleeartigen Charakter an dieser zentralen Stelle des Marktes herstellen und dauerhaft beibehalten zu können.

Die zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes zur Abgrabung vorgesehenen Grundstücke Fl. Nr. 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf werden als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen, um den entsprechenden Festsetzungen auch die erforderliche Rechtskraft zu verleihen.

2.3.2 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 Hochstammbäumen 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 SO₂ zusätzliche eine Fassadenbegrünung.

Nadelgehölzhecken als Grundstückseinfriedungen sind ausgeschlossen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind im Kap. 1.8 (Einfriedungen), Kap. 1.9 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 2 der Festsetzungen enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

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 (Fahr-) Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. 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.

Bei größeren Regenereignissen wird das Wasser aus den Dachflächen und den Verkehrsflächen schadlos in die Mulden geleitet, wo es dann, sobald die Mulde versagt, in Richtung Kleine Lauber laufen kann.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

Auf die Genehmigungspflicht einer Oberflächenwassereinleitung in Gräben oder Gewässer in gesonderten wasserrechtlichen Verfahren wird hingewiesen. Der entsprechende Antrag liegt als Anlage 5 den Unterlagen bei.

3.3 Energieversorgung

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

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. Immissionsschutz

Zur Abklärung des Emissionsverhalten der Nutzungen im Sondergebiet wurde mit einem Immissionsschutztechnischen Gutachten – Schallimmissionsschutz, Gutachten Nr. MLL-5979-02 / 5979-02_E01 der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut vom **15.10.2021** eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Dieser Bericht ist als Anlage Nr.11 beiliegend.

Die dem 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 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.

5. 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.

5.1 Ziel der Planung

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sandleite“ mittels Deckblatt Nr. 53. Südlich der Straubinger Straße soll das bisher festgesetzte Mischgebiet in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Lebensmittelfachmarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Backshop sowie ein Cafe mit Verzehrfäche“ umgewandelt werden.

5.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➤ 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 sortimentsspezifische 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 sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

Berücksichtigung:

Maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Sondergebiet „Lebensmittelfachmarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Backshop sowie ein Cafe mit Verzehrfläche“ 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:

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).

Im Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m², ein Getränkemarkt mit 450 m² Verkaufsfläche und ein Drogeriemarkt mit max. 750 qm Verkaufsfläche und ein Backshop mit max. 50 qm Verkaufsfläche sowie eine Café-/Verzehrfläche mit max. 200 qm vorgesehen.

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 Größe des Lebensmittelfachmarkts und des Getränkemarkts haben sich gegenüber der ersten Auslegung nicht verändert. Im zweiten Gebäude sind nun der Drogeriemarkt und der Backshop mit Cafébereich 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)

Laut der Raumstrukturkarte des Regionalplans Region Donau-Wald (RP 12, Stand 30.04.2016) 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 hin-gewirkt werden.

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

Berücksichtigung:

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

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Sondergebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ **Flächennutzung- und Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan als Fläche für ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dargestellt.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll mit Deckblatt Nr. 29 eine entsprechende Änderung in ein sonstiges Sondergebiet vorgenommen werden.

➤ **Naturschutzrecht**

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 (Flora + Fauna Partnerschaft September 2021; Anlage Nr. 7) wurden Flächen erfasst, welche dem gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BNatSchG) unterliegen und/oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie aufweisen. Bei dem überwiegenden Teil der Untersuchungsfläche handelt es sich um artenarmes (In-

tensiv-)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 Deckblatt zum Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan getroffen (Private und öffentliche Randeingrünung, Durchgrünung Stellplätze). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Der Verlust des Nahrungsraums des Weißstorchs wird vollständig ausgeglichen (siehe Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf, Bestandteil Plan 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).

➤ **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.

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 Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt z. T. innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Berücksichtigung:

Für das Sondergebiet wird als Geländehöhe, bis zu der keine baulichen Schäden zu erwarten sind, ein Wasserstand von 382,00 m ü. NN vorgegeben, zzgl. 40 cm Freibord. Die Höhe der Fußbodenoberkante muss sich mind. auf Höhe 382,40 m ü. NN befinden. Weitere Wasserwirtschaftliche Voraussetzungen siehe Ziff. 1.9 der Begründung.

➤ **Wasserrecht**

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

Berücksichtigung:

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen einzureichen.

➤ **Immissionsschutz**

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).

5.3 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

5.3.1 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.NN) und ein engmaschiges, fein verzweigtes Talnetz gekennzeichnet

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

Das **Klima** ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 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 Biotope an der Gesamtfläche liegt mit 0,9 % weit unter dem Landesdurchschnitt und damit auch unterhalb dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. Auch im Vergleich mit den anderen Naturräumen im Landkreis ist eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen, da bei fast allen Biotoptypen der Anteil an deren Gesamtfläche im Landkreis weit unter dem entsprechend der Naturraumgröße zu erwartenden Wert von ca. 32 % der kartierten Flächen liegt.

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

Das Planungsgebiet stellt sich als leicht nach Süden geneigtes **Gelände** dar. Die Geländehöhen reichen von etwa 382,30 m ü.NN im Nord bis hin zu 381,30 m ü.NN 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

5.3.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

5.3.2.1 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.

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.

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 iüG: Lage innerhalb von Überschwemmungsgebieten | 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) iüG: Lage innerhalb von Überschwemmungsgebieten | 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 Kulturschichte | 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.

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

5.3.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Ein Großteil der Fläche befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber. Auf Grund der derzeitigen landw. Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden; das Grundwasser ist lt. UmweltAtlas im südl. Bereich in einer Tiefe von 4-8 dm, oft oberflächennah angeben.

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. Das Niederschlagswasser wird oberflächlich über anzulegende Mulden bzw. direkt über die Fläche versickert und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Ergebnis:

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

5.3.2.3 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.

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.

5.3.2.4 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 Biotope:

- 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 Aufzuchtbiotope 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 Hochstamm-

bäumen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet. Diese Maßnahmen haben jedoch hinsichtlich der Lebensraumsprüche des Weißstorches 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 Röhrich oder Schilf können Arten, welche diese Strukturen benötigen als nicht betroffen angesehen werden (z. B. Teichrohrsänger, Flussregenpfeifer, Goldammer, Dorngrasmücke).

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

Für Bodenbrüter (z.B. Feldlerche und Kiebitz) ist der Planbereich aufgrund der Nähe zu vorh. Bebauung im Westen, der aktuell vorhandenen 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 Wiesenaue 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 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, umzusetzen spätestens im Jahr vor den Erschließungsmaßnahmen (s. Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf, Bestandteil / Plan 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 (umzusetzen vor den Erschließungsmaßnahmen) an geeignete Standorte versetzt (s. Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1299/TF Gmkg. Mallersdorf, Bestandteil / Plan Nr. 5).

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.

5.3.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt zwischen den Orten Mellersdorf und Pfaffenberg. Unmittelbar im Westen befinden sich bereits dominante gewerbliche und öffentliche Gebäude. Im Osten wird aktuell 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 Fächennutzungsplan 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 stellen 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 des 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.

5.3.2.6 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.

5.3.2.7 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.

Auswirkungen:

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**.

5.3.2.8 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.

5.3.2.9 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.

5.3.3 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 |

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen 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 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.

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 Flächennutzungsplan als Fläche für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

5.5 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Vermeidung - 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 - 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

➤ **Vermeidung - Schutzgut Boden**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

➤ **Vermeidung - 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

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Lage innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht notwendig (siehe Punkt 5.6)
- Festsetzung von geeigneten Ausgleichsflächen (vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich sowie bionatenschutzrechtlicher Ausgleich), in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (siehe hierzu Ausgleichsbebauungspläne Bestandteile 4 und 5)

5.6 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.

5.7 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)
- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Straubing-Bogen 2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Südostbayern (RP 18)
- Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

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

5.8 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.

5.9 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 – Anlagen Nr. 7).

| Biotoptyp | Code Bay-Bay-KompV/ 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 gleichzeitig 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 diesen Ausgleich sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes gleichartig wiederhergestellt werden (siehe planliche Festsetzungen Ausgleichsbebauungspläne, Bestandteile 4 und 5).

Die Anforderungen des gesetzlichen Biotopschutzes sind eingehalten.

5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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 Biotope nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützt. Diesbzgl. Beeinträchtigungen werden funktional gleichzeitig 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.

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.

6. 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.