

Gemeinde Marklkofen

**Flächennutzungsplan mit integriertem
Landschaftsplan, 22. Änderung**

und

Bebauungsplan mit Grünordnung

„GE Freinberg“

Begründung

Verfahrensstand

Vorentwurf zu den Verfahren gemäß
§§ 3.1 und 4.1 BauGB

Planungsträger

Gemeinde Marklkofen
Bahnhofstr. 5
84163 Marklkofen

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

07.11.2023

Inhalt

1	Planungsanlass	3
2	Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gem. §1a(2) BauGB	3
3	Planungsziele	3
4	Rahmenbedingungen und Vorgaben	4
5	Begründung der Festsetzungen.....	7
6	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung.....	9
7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	11
8	Auswirkungen der Planung.....	11
9	Weitere Erläuterungen.....	11
10	Flächenbilanz	12

Umweltbericht

1 Planungsanlass

Die in Freinberg ansässige Firma Garten- und Landschaftsbau Armin Huber beabsichtigt im Hinblick auf die langfristige Sicherung ihres Betriebsstandortes eine Erweiterung ihrer Betriebsfläche. Südöstlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzen sind der Neubau einer Maschinen- und Lagerhalle sowie Außenlagerflächen geplant.

Die Gemeinde Marklkofen will der Fa. Huber als traditionsreiches, ortsgebundenes Unternehmen mit derzeit 10 Arbeitsplatzangebot und lokaler Dienstleistungsfunktion langfristige Perspektiven bieten.

2 Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gem. §1a(2) BauGB

Gemäß § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Für die beanspruchte Nutzung in unmittelbarer Betriebsnähe stehen jedoch keine geeigneten Flächen im Ortszusammenhang zur Verfügung. Zudem muss eine innerörtliche Entwicklung aufgrund immissionsschutzrechtlicher Gründe ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen werden unmittelbar am Eingriffsort auf eigenem Grund des Projektentwicklers umgesetzt und erfüllen zugleich Eingrünungsfunktionen.

3 Planungsziele

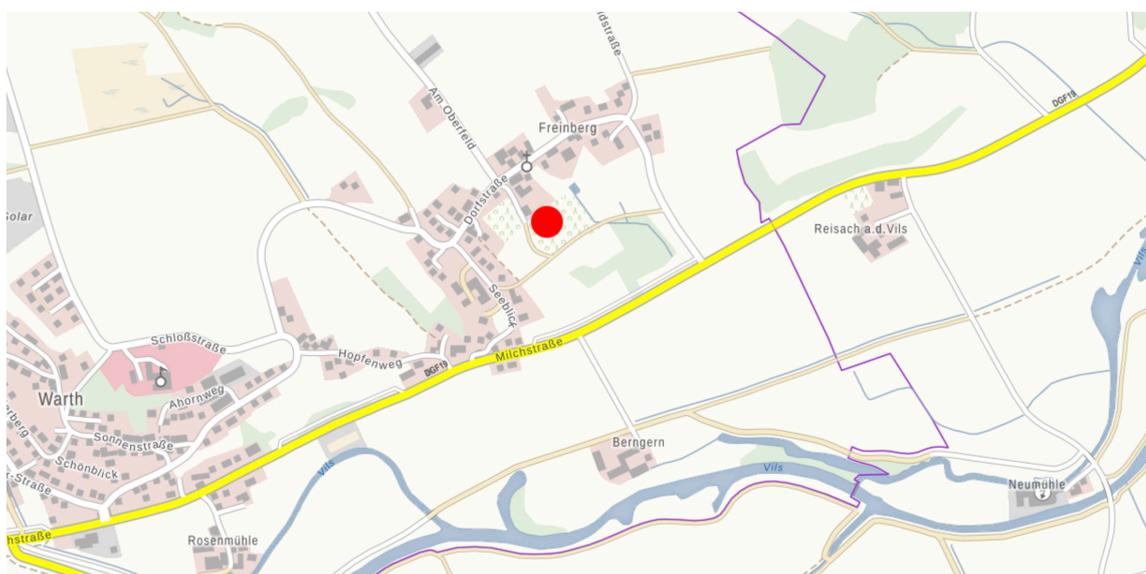
Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele:

- langfristige **Sicherung eines traditionellen Gewerbestandorts** der Gemeinde Marklkofen
- Schaffung von bedarfsbezogenen Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Garten- und Landschaftsbau Armin Huber
- Minimierung von Versiegelungen und Rückhaltung von **Oberflächenwasser**
- **landschaftliche Einbindung** durch Eingrünungsmaßnahmen
- eingriffsnaher **Kompensationsmaßnahmen**
- Förderung der Nutzung von **Solarenergie**

4 Rahmenbedingungen und Vorgaben

4.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Marklkofen liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Dingolfing-Landau. Nach dem Regionalplan der Region 13 ist die Gemeinde Marklkofen zusammen mit dem Markt Frontenhausen als Kleinzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Teilorts Freinberg und grenzt an ein bestehendes Dorfgebiet an. Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich: Fl.Nr.n 537, 538; beide Gemarkung Steinberg.



Lageplan (Datenquelle Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Gebiet ist von Nordwesten über die innere Erschließung des an die Dorfstraße Steinberg angebundenen Betriebsgeländes sowie einen öffentlichen Flurweg am Südrand erschlossen.

4.2 Naturräumliche Situation

Naturraum	060-A Isar-Inn-Hügelland
Geländegestalt	mäßig geneigte, südostexponierte Hanglange (ca. 10 % Gefälle)
Geologischer Untergrund	Oberhang: Ton, karbonatfrei bis -arm, kompaktiert (Obere Süßwassermolasse) Unterhang: Kies, Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen, wechselnd sandig, selten verfestigt
Böden	Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) ; durchschnittliche Ertragskraft (AZ 47)
Wasser	keine natürliche Oberflächengewässer im Geltungsbereich; im westlichen Teilbereich (Grünfläche ohne geplante Nutzungsänderung) kleiner Schönungsteich; nordöstlich angrenzend kleiner, kaum wasserführender Tümpel ohne Ablauf; Grundwasserflurabstand nicht bekannt, hoher Abstand anzunehmen

4.3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

Bereich ohne geplante Nutzungsänderung (W)	private Grünfläche mit Baumbestand und naturnahem Tümpel; Kleingebäude
Bereich ohne geplante Nutzungsänderung (W)	Landwirtschaft (Acker), Baumschule, Lagerplatz

Aktuelle Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Nordwesten	Betriebsgelände Garten- und Landschaftsbau
Norden	MD, große Privatgärten
Osten	Landwirtschaft (Acker)
Südosten	Feldweg, Landwirtschaft (Acker)
Westen/Südwesten	Feldweg, Landwirtschaft (Acker)

4.4 Planungsrechtliche Vorgaben

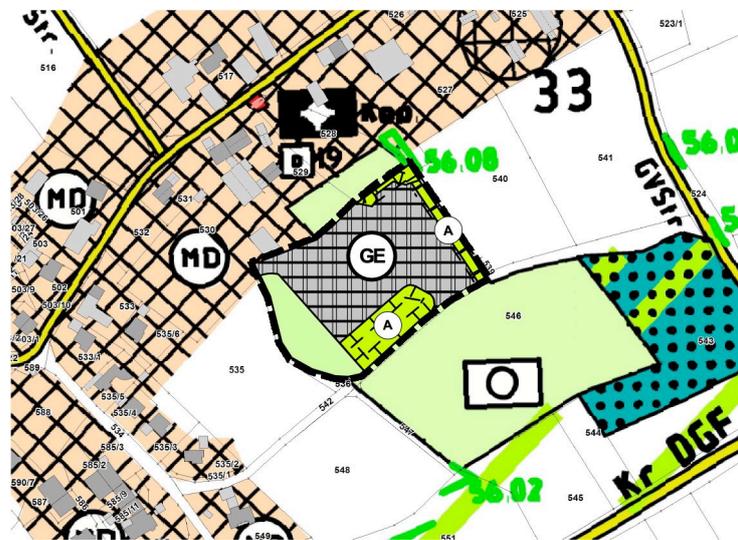
Regionalplan (Region Landshut, 13)

Lage innerhalb des ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 (Hügellandgebiete mit hohem Waldanteil und schutzwürdigen Lebensräumen im Hügelland; Z 2.1.1.1); In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

keine weiteren Festlegungen für Vorbehaltsgebiete

aktueller
 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der den gesamten Geltungsbereich als Baumschulflächen darstellt, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (22. Änderung). Die 22. Änderung definiert für den Vorhabenbereich die Nutzungen „Gewerbegebiet geplant“ und „bedeutende private Grünfläche“.



Flächennutzungsplan 22. Änderung, M 1 : 5.000

4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des
 BNatSchG/BayNatSchG

im Geltungsbereich nicht vorhanden;

wasserwirtschaftliche
 Schutzgebiete

im Geltungsbereich nicht vorhanden

Boden-/Baudenkmäler

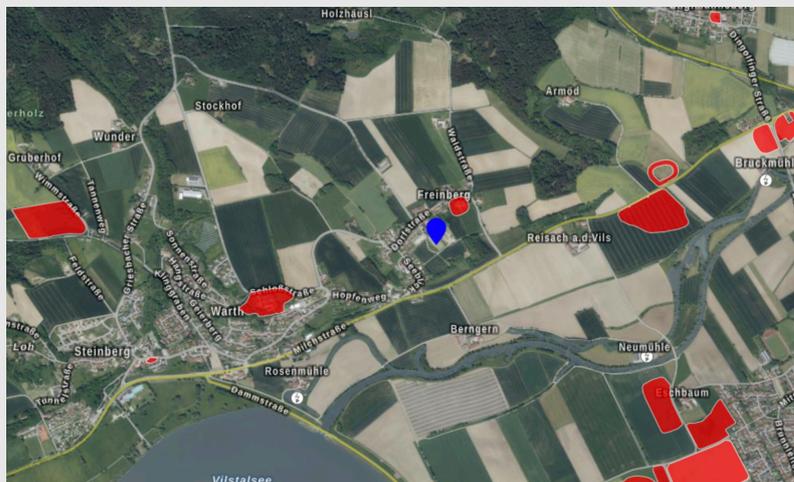
im Geltungsbereich nicht vorhanden;

93 m nördlich des Geltungsbereichs: Baudenkmal
 Nr. D-2-79-126-31 (Kapelle St. Trinitas, Saalbau mit
 Westturm, erbaut 1845; mit Ausstattung);

ca. 70 m nordöstlich des Geltungsbereichs: Bodendenkmal
 Nr. D-2-7441-0100 (Verebener Turmhügel des Mittelalters);

ca. 700 m westlich des Geltungsbereichs: Bodendenkmal Nr.
 D-2-7441-0101 (Untertägige Befunde des Mittelalters und
 der frühen Neuzeit im Bereich von Schloss Warth mit
 zugehöriger, abgegangener Schlosskapelle St. Anna,
 darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren
 Bauphasen);

ca. 800 m östlich des Geltungsbereichs: Bodendenkmal Nr.
 D-2-7441-0040 (Siedlung der Alheimer Gruppe)



Datenquelle Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
 Denkmaldaten: © BLfD, Lizenz: CC BY-ND

andere Schutzgebiete

im Geltungsbereich nicht vorhanden

4.6 Weitere Vorgaben

Biotopkartierung

am Nordostrand des Geltungsbereichs: Biotop Nr. 7441-
 0056-008 (Gehölze und Hecken an der Nordkante des
 Vilstals zwischen Warth und Altersberg)

Landschafts-
 entwicklungs-konzept

Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung
 leistungsfähiger Böden und für den Schutz des Bodens vor
 Erosion

Biotopverbundachse mit besonderer Bedeutung

Arten- und
 Biotopschutzprogramm

nördlicher Talrand der Vils: regionale Verbundachse
 (Trockenlebensräume)

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Standortwahl

Gemäß § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Für die beanspruchte Nutzung in unmittelbarer Betriebsnähe stehen jedoch keine geeigneten Flächen im Ortszusammenhang zur Verfügung. Zudem muss eine innerörtliche Entwicklung aufgrund immissionsschutzrechtlicher Gründe ausgeschlossen werden.

Die vorrangige Zielsetzung, Erweiterungsmöglichkeiten für ein ortsgebundenes Unternehmen im Sinne einer langfristigen Unternehmensperspektive zu schaffen, kann aus logistischen Gründen nur im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Betriebsstandort umgesetzt werden. Der geplante Neubau einer Maschinen- und Lagerhalle kann weitgehend konfliktfrei mit benachbarten Nutzungen definiert werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (T1)

Die angestrebte, rein gewerbliche Nutzung kann nur durch Ausweisung eines Gewerbegebietes festgesetzt werden. Eine Erweiterung des Dorfgebietes, als das die gesamte Ortslage von Freinberg im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, ist nicht möglich.

Die überbaubare Fläche wird entsprechend dem betrieblich ermittelten Bedarf für Maschinen- und Materiallager absolut mit einer maximalen GR von 2.200 qm festgesetzt. Die Vollversiegelung von Verkehrs- und Lagerflächen wird im Hinblick auf die Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser auf maximal 600 qm begrenzt.

Die zulässige Gebäudehöhe resultiert zum einen aus der funktionalen Notwendigkeit einer lichten Höhe im Einfahrtbereich der geplanten Halle von minimal 5 m, zum anderen aus der gewünschten Zulässigkeit einer kostengünstigen und für Solarenergienutzung günstigen Ausbildung eines Satteldaches (s. Systemschnitt unter Hinweisen). Der festgesetzte Höhenbezugspunkt entspricht der voraussichtlichen Höhe der OKF und bestimmt, dass der Baukörper hangseitig mit positiven Effekten für das Siedlungsgefüge und die Oberlieger eingegraben wird. Die Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe verhindert negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Fernwirkung) und sichert ausreichende Blickbezüge der oberhalb gelegenen Nachbarn nach Südosten.

Die einschränkenden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und der Ausschluss von Werbeanlagen trägt der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft Rechnung. Die einschränkenden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung zielt auf den am Ortsrand mit naturnahen Strukturen besonders wichtigen Insektenschutz ab.

Die Festsetzungen zur Mindestbelegung mit Photovoltaik-Modulen auf dem südostexponierten Dach gehen bewusst weiter als die gesetzlichen Bestimmungen der BayBO, um neue Gewerbebauten bestmöglich für regenerative Energien zu nutzen und den Druck auf den Flächenverbrauch für Freiflächen-PV-Anlagen zu verringern.

Die maximal zulässigen Aufschüttungen (1,0 m) und Abgrabungen (4,5 m) resultieren aus der in den Hang einzugrabenden Kubatur der geplanten Gewerbehalle (s.o. und Systemschnitt unter Hinweisen).

Der Ausschluss von Einfriedungen trägt der Lage am im Übergangsbereich zur freien Landschaft Rechnung.

5.3 Wasserwirtschaft

Durch die geplante Bebauung und zusätzliche Voll-/Teilversiegelung wird sich der Abfluss von Niederschlagswasser im Vergleich zur Ausgangssituation erhöhen. Durch Festsetzung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen mit abflussbremsender Wirkung (Obstwiese) und die Anlage eines Retentionsbeckens (Fassungsvermögen min. 180 cbm) unterhalb des geplanten Gebäudes und der Erschließungsfläche werden jedoch ausreichende Maßnahmen zur Kompensation sichergestellt.

Die Entleerung erfolgt über Versickerung, Verdunstung und flächigen Überlauf in das unterhalb anstehende Gelände. Im Falle des Überlaufens kann ein öffentlicher Flurweg infiltriert oder überspült werden, der ausschließlich durch den Vorhabenträger selbst genutzt wird. Die Ackerflächen unterhalb des Weges, die eventuell auch beeinträchtigt werden könnten, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Schäden oder anderweitige Beeinträchtigungen sind daher auch bei Starkregenereignissen nicht zu befürchten.

5.4 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege

Die weitgehenden Festsetzungen zur Eingrünung tragen der Ortsrandlage des Bebauungsgebietes und der Lage innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Rechnung: Alle wertvollen, naturnahen Bestandsstrukturen (Hecke/Feldgehölz am Nordosteck; naturnahe private Grünflächen im Südwestteil) werden vollständig als zu erhalten festgesetzt. Ergänzend werden ökologische Ausgleichsflächen (Baumhecke, Streuobstwiese) am Südost- und Nordostrand mit gleichzeitiger Funktion für die landschaftliche Einbindung festgesetzt. Die Festsetzungen zur Herstellung und Entwicklungspflege sind erforderlich, um die ökologische Funktionalität der Ausgleichsflächen dauerhaft zu sichern und naturschutzrechtliche Maßgaben zu erfüllen (gebietseigenes Saat- und Pflanzgut). Als weitere, gegenüber dem Oberlieger wirksame Eingrünungsmaßnahme wird eine Strauchpflanzung oberhalb der geplanten Halle festgesetzt. Die Maßgaben des AG zum BGB werden berücksichtigt.

5.5 Lärmschutz

Aufgrund der geplanten, abschirmenden Baukörperkonfiguration und der beabsichtigten Nutzungen (Maschinen- und Materiallager) sind voraussichtlich keine problematischen Lärmimmissionen bei benachbarten, schutzbedürftigen Nutzungen zu befürchten. Die Festsetzungen zur Ausführung der hangseitigen Wand des geplanten Gebäudes (Massivbauweise ohne Öffnungen und Abstand zur Dachhaut) sichern eine ausreichende Lärmabschirmung.

In Abhängigkeit von Nutzungsänderungen (z.B. Betrieb lärmemittierender Maschinen) sind ggfs. gutachterliche Prüfungen im Rahmen des Bauantrags erforderlich.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht der Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMWBV 2021).

Die Bilanzierung erfolgt im Regelverfahren, da nicht alle Kriterien für die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise erfüllt sind.

6.1 Eingriffsermittlung

Bestandsbewertung

Die gesamte Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung eingewertet (A11 Acker, intensiv bewirtschaftet, ohne Segetalvegetation ca. 68 %; B52 Baumschulen, Obstplantagen und -kulturen ca. 14 %).

Die Qualität der übrigen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet. Die Qualität der übrigen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Ermittlung der Eingriffsschwere

<i>Nutzungsbereich</i>	<i>Eingriffsfaktor</i>
gesamte bebau- und gewerblich nutzbare Fläche (Haupt- und Nebenanlagen gem. Festsetzungen durch Planzeichen und Text)	1,0

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Festsetzungen zum Erhalt naturnaher privaten Grünflächen und Heckenstrukturen
- Heckenpflanzung am Ostrand (einsehbarer Übergang zur freien Landschaft)
- Rückhaltung von Oberflächenwasser
- Begrenzung der Versiegelung von Verkehrs- und Lagerflächen auf ein Mindestmaß durch Festsetzungen

Daraus resultiert ein Planungsfaktor von 20%

Eingriff

<i>Eingriffsfläche</i>		-7.192 qm
Ausgangszustand: geringe Bedeutung (A11, B52)	x 3 WP	
Bewertung Ausgangszustand		-21.576 WP
Eingriffsschwere/Beeinträchtigungsfaktor	x 1,00	
= Ausgleichsbedarf ohne Vermeidung		-21.576 WP
Planungsfaktor bei Vermeidungsmaßnahmen: 20%	x 0,8	
Kompensationsbedarf		-17.261 WP

6.2 Kompensation

<i>Fläche A</i>		1.613 qm
Ausgangszustand: geringe Bedeutung (A11, B52)	3 WP	
Prognosezustand: B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12 WP	
Aufwertung (Differenz WP Ausgangs-/Prognosezustand)	x 9 WP	
Kompensationsumfang		14.517 WP

<i>Fläche B</i>		442 qm
Ausgangszustand: geringe Bedeutung (A11, B52)	3 WP	
B112 Mesophiles Gebüsch / Hecken	10 WP	
Aufwertung (Differenz WP Ausgangs-/Prognosezustand)	x 7 WP	
Kompensationsumfang		3.094 WP

Kompensationsumfang gesamt (Fläche A und B)		17.959 WP
--	--	------------------



6.3 Bilanz

Summe Kompensationsbedarf	- 17.261 WP
Summe Kompensationsumfang	+ 17.959 WP
Bilanz	+ 698 WP

Die Eingriffe können demnach mit internen und externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten kann ausgeschlossen werden: Aufgrund der Kulissenwirkung angrenzender hoher Gebäude und Waldbestände kann das Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden. Ebenso ist das Vorkommen von streng geschützten Reptilien (v.a. Zauneidechse), die theoretisch in den Kies/Stein- und Schnittguthaufwerken möglich wären, aufgrund der häufigen Umlagerungen und Störungen durch Baufahrzeuge weitgehend ausgeschlossen werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen hat, soweit bei vorbereitenden Rodungen (Baumschulquartier) die einschlägigen Fristen gem. § 39 BNatSchG eingehalten werden. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer vertiefenden saP entbehrlich.

Es wird jedoch empfohlen, kurz vor Beginn der Bauarbeiten nochmals die vorhandenen Haufwerke durch sachkundiges Personal auf Reptilien zu überprüfen, um etwaige artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Folge zwischenzeitlich evtl. veränderter Nutzung belastbar auszuschließen bzw. ggfs. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu veranlassen.

8 Auswirkungen der Planung

Ökologische und freiraumstrukturelle Auswirkungen siehe Umweltbericht

9 Weitere Erläuterungen

9.1 Wasserversorgung

Die Ortschaft Marklkofen wird vom Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils, Sitz Aham, mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassende Gebiet kann ausreichend mit Brauchwasser versorgt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die einschlägigen gültigen Satzungen des Zweckverbandes zum Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit.

9.2 Abwasserbeseitigung

Durch die geplanten Nutzungen (Betriebserweiterung durch Maschinen- und Lagerhalle) ergibt sich kein Abwasseranfall.

9.3 Regenwasserabführung

Siehe Erläuterungen Kap. 5.3

9.4 Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt deutlich unter dem Gründungsniveau der geplanten Bebauung. Das Auftreten von Hangschichtwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Aufgrund der Hanglage besteht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Hochwassergefährdung.

9.5 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes ist durch den vorhandenen Anschluss des bestehenden Betriebsgeländes an die E.ON Bayern AG sichergestellt.

9.6 Erdgasversorgung

Das Gebiet wird von der Energie Südbayern GmbH mit Erdgas versorgt.

9.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (Sitz Eggenfelden).

9.8 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

10 Flächenbilanz

Baufenster	2.128 qm
Nebenanlagen	5.064 qm
Private Grünflächen	2.260 qm
Ausgleichsflächen	1.550 qm
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	255 qm
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	197 qm
Retentionsbecken	505 qm
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	11.959 qm