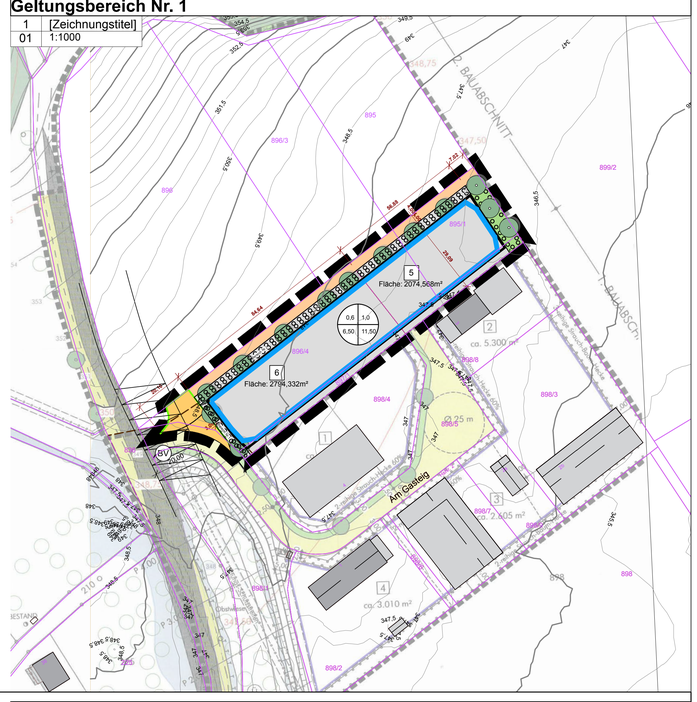
Bebauungsplan mit int. Grünordnung

„Gewerbegebiet Nündorf“ 1.Erweiterung

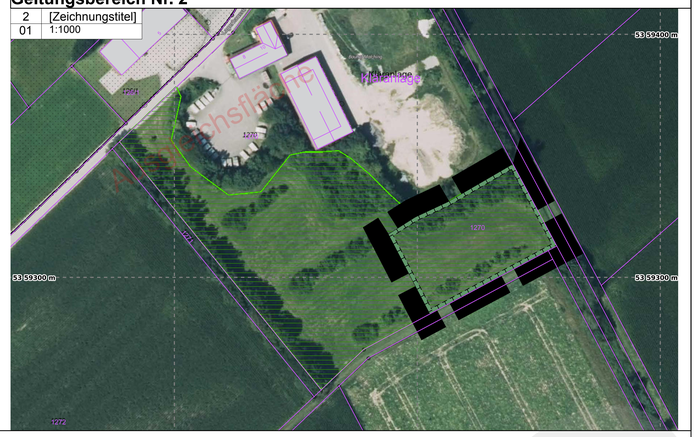
Geltungsbereich Nr. 1

1	[Zeichnungstitel]
01	1:1000



Geltungsbereich Nr. 2

2	[Zeichnungstitel]
01	1:1000



A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

1.1 GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

2.1 WH 6,50 m maximal zulässige talseitige Wandhöhe für Hauptgebäude (inkl. Lagerhallen) gemessen vom vorhandenen Gelände in Meter, hier 6,50m

2.2 FH 11,50 m maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (inkl. Lagerhallen) gemessen vom vorhandenen Gelände in Meter, hier 11,50 m

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baugrenze

A.4 Bauliche Gestalt

4.1 Dach zulässige Dachform
SD hier SD = Satteldach
FD hier FD = Flachdach
PD hier PD = Pultdach

A.5 Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 öffentlicher Feldweg

5.3 Straßenbegrenzungslinie

A.6 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 zu pflanzender Baum gem. Festsetzung C.8.1.2 (Standort als Hinweis)

6.2 Fläche mit Pflanzbindung Bezug zu textlicher Festsetzung C 8.1.2, hier Neupflanzung

6.3 private Grünfläche, hier Ortsrandeingrünung

6.4 Kompensationsfläche Nr.1, hier Anlage von Grünland und Hecken mit Bezug zu textl. Festsetzung C.10.1.1

A.7 Bemaßung

7.1 0.01 Bemaßung z.B. Bauverbotszone

A.8 Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8.2 Anbauverbotszone 20m gemessen vom Fahrbahnrand

B. Hinweise durch Planzeichen

B.1 Parzellen Nr.: 1 Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1

B.2 Fläche: 881qm Grundstücksgröße in Quadratmeter, hier 881qm

B.3 429 vorhandenes Gelände, Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 429,00 üNN

B.4 bestehende Flurgrenze

B.5 bestehendes Haupt/Nebengebäude

B.6 740 bestehende Flurnummer

B.7 35 bestehende Hausnummer

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Malching erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch
Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die
zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:
Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, je Parzelle ist maximal 1 Wohnung für vorgenannte Personen zulässig
Nicht zulässig sind:
Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen,
Abs. 2 Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.
Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten, ausgenommen Indoorspielplätze, diese sind zulässig.

Unzulässig sind außerdem reine Lagerplätze als selbständige Anlagen oder Betriebe deren Lagerflächen mehr als 60% der Betriebsfläche darstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl

2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,60.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden Flächen mit Pflanzbindungen (Textziffer 8.1.1 und 8.1.2) als „Bauland“ berücksichtigt.

2.1.2 Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 im GE überschritten werden.

2.1.3 Maximal zulässige Geschossfläche 0,80.

2.2 Maximal zulässige Wandhöhe

2.2.1 Definition und Wandhöhe

2.2.2 Die Außenwandwandhöhe wird talseitig vom bestehenden Gelände (siehe Planzeichen B.3) am tiefsten am Gebäude anliegenden Geländepunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen, bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika und definiert sich durch die im Plan festgesetzten Werte in Meter.

2.2.3 Für Nebengebäude gilt: zulässige Wandhöhe 3,50m im Mittel maximal jedoch 4,0m talseitig, max. jedoch 3,0m ab OKFFB bezogen auf das geplante Gelände

2.2.4 Die OK des Erdgeschosses darf max. 30cm über der anstehenden Steaßenoberkante liegen.

2.3 Überschreitungen der Wandhöhen

2.3.1 Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. lüftungstechnische Anlagen) sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus nur zulässig, wenn sie eine Höhe von maximal 3,0 m und eine Grundfläche von maximal 5% des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer baulichen Höhe von der Gebäude Außenwand abzurücken.

2.4 zulässige Geländeveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)

2.4.1 Abgrabungen sind bis maximal 1,0m, Aufschüttungen bis max. 1,0m zulässig.
Für Entwässerungsanlagen, Teiche oder Wasserbecken sind Geländeveränderungen bis 2,5m zulässig.

2.4.2 Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.

2.4.3 Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grenzen der Grundstücke, ausgenommen der Zufahrtsbereiche, zu erhalten.

2.4.4 Stützmauern sind nur im Bereich von Zufahrten bis zu einer max. Höhe von 1,0m zulässig, ansonsten sind Geländeterrassierungen oder -stufen (insbesondere an den Grundstücksgrenzen) unzulässig. Die zulässigen Geländeveränderungen sind als Erdböschung mit einer maximalen Neigung von 1:1 auszuführen.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei abweichend Gebäudelängen bis zu 70m zulässig sind.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen, zulässig.

3.3 Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 2,0m auch außerhalb der Baufenster zulässig, wenn deren Fläche insgesamt je Bauparzelle nicht mehr als 40qm beträgt. Die Überschreitungen dürfen nicht in Flächen mit Pflanzbindungen liegen.

4. Abstandsflächen

4.1 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken

5.1 Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss mindestens 1000qm betragen.

6. Bauliche und städtebauliche Gestalt

6.1 Bauform

6.1.1 Die Baukörper sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln.

6.1.2 Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

6.2 Zulässige Dachneigung und -form

6.2.1 Es sind die durch Planzeichen A 4.1 festgesetzten Dachformen zulässig.

6.2.2 Satteldächer sind bis zu einer Dachneigung von maximal 25°, Pultdächer nur bis zu einer Neigung von max. 10° und Flachdächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° zulässig, eine maximale Firsthöhe gemäß Planzeichen A 2.1) darf nicht überschritten werden.

6.2.3 Satteldächer sind nur symmetrisch zulässig.

6.2.4 Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind zulässig.

6.2.5 Die Traufe (Dachrinne) und Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein.

6.3 Dachaufbauten

6.3.1 Es sind nur technische Anlagen, wie unter Festsetzung C 2.3.2 genannt und Solarkollektoren zulässig.

6.3.2 Dachgauben sind unzulässig.

6.4 Dacheindeckung

6.4.1 Flachdächer müssen begrünt werden.

6.4.2 Zink-, Kupfer- oder Bleidacheindeckungensind aus Gründen des Gewässerschutzes nur bis max. 50qm zulässig.

6.4.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

6.5 Werbeanlagen

6.5.1 Es sind generell nur dem Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig

6.5.2 Werbeanlagen sind nur an Fassaden- und Attikaflächen und insgesamt bis zu einer Größe von maximal 8,0qm zulässig. Insgesamt max. 2 Stück je Baugrundstück.

6.5.3 Werbeanlagen in Form von Wechselleuchtwerbung, blinkender Schriftzüge - und sonstige animierter Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßen nach §33 StVO nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen dürfen nicht überdimensioniert sein, sie müssen blendfrei ausgeführt werden und dürfen nicht beweglich ausgeführt werden.

6.6 Fassadengestalt

6.6.1 Fassaden sind nur in Putz und/oder Holz und/oder Glas (bzw. transluzente Materialien) und/oder Metall und/oder Faserzementplatten und/oder HPL-Platten zulässig. Es sind keine grellen Fassadenfarben zulässig.

6.6.2 Großflächige fensterlose Fassadenbereiche sind so zu begrünen, dass mindestens 25% der Fassadenfläche bedeckt ist.

7. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

7.1 Anzahl erforderlicher Stellplätze
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

7.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude

7.2.1 Dächer sind bei Garagen/Carports/Nebengebäude als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 20° bei Pultdächern bis max. 10° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

7.2.2 Bei Garagen/Carports/Nebengebäuden mit Sattel- oder Pultdach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen. Die Dachneigung muss kleiner gleich der Dachneigung des Hauptgebäudes sein.

7.3 Sonstige Festsetzungen

7.3.1 Offene Stellplätze, Ausstellungs- und Freilagerflächen müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden, sofern keine wasserrechtlichen Anforderungen oder gesetzliche Anforderungen zum Boden- und Grundwasserschutz oder Immissionsschutz dagegensprechen.

7.3.2 Stellplätze sind gemäß den planlichen Festsetzungen einzugrünen. Sind keine planlichen Festsetzungen getroffen sind bei Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen jeweils nach dem 6., 12., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und ein Baum gem. Artenliste 8.3.1 oder 8.3.2 in der Qualität Hochstamm StU 14-16 zu pflanzen.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8. Grünordnung

8.1 Pflanzmaßnahmen

8.1.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
Innerhalb der Baugrundstücke sind mindestens je angefangener 500 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen. Bäume aus Festsetzung B.1.2 und 10.1.1 werden nicht angerechnet.

8.1.2 Fläche mit Pflanzbindung zur Neupflanzung
Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen mindestens jedoch ein Baum je 10m angefangener Grundstückslänge (der Fläche mit Pflanzbindung) in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen. Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstückslänge (der Fläche mit Pflanzbindung) mindestens 6 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Im Bereich 1 ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6m zulässig.

8.1.3 Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

8.2 Sonstige Festsetzungen

8.2.1 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

8.2.2 Von den planerisch festgesetzten Standorten sind Lageabweichungen bis zu 3,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

8.2.3 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von max. 5% der Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

8.3 Pflanzlisten
Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

8.3.1 Großkronige Bäume:

Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

8.3.2 Kleinkronige Bäume

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne

8.3.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister

Amelanchier	–	Felsenbirne
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhmanus cartaticus	–	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannisb.
Ribes uva-crispa	–	Wilde Stachelbeere
Ribes rubrum	–	Johannisbeere
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Salix in Arten	–	Weide in Arten
Sambucus nigra	–	Holunder
Taxus baccata	–	Eibe
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeb.
Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.

9. Artenschutz

9.1 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).

9.2 Baufeldfreimachung:
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andererfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

10. Ausgleichsflächen

10.1 Es werden folgende Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nündorf " 1.Erweiterung zugeordnet.

10.1.1 Fläche K.1 (Nr.2) (Lage im Geltungsbereich Nr.2)

Flurnummer:	1270 Teil
Gemarkung:	Malching,
Gemeinde:	Malching.
Fläche:	0,859 ha.
Anerkennungsfaktor:	1,0
Kompensation:	0,22 * 1,0 =0,22 ha
Zielsetzung:	Grünland und Hecken

10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. Inbenutzungnahme) der Erschließungsstraße (Straßenanschlüsse) erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

10.3 In der freien Landschaft bzw. im Übergang zur freien Landschaft ist nur autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion bzw. Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 6.1 Alpenvorland zulässig. Es wird zum Schutz der Gehölze ein Verbissschutz empfohlen. Der Verbissschutz ist zu entfernen, sobald er nicht mehr notwendig ist.

11. Niederschlagswasserbeseitigung / Wasserwirtschaftliche Belange

11.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann gemäß der Geotechnischen Stellungnahme Nummer B2605246 des Ingenieurbüros Geoplan vom 22.06.2026 versickert werden. Es ist vorrangig eine flächenhafte (Mulde) oder linienhafte Versickerung (Rigolen) umzusetzen, nur in Ausnahmefällen ist eine punktuelle Versickerung zulässig.
Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153, DWA-A-138 müssen entsprechend geführt werden. Die TRENGW ist entsprechend zu berücksichtigen.

11.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte so gewählt werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist. Dies ist gewährleistet, wenn die Hauseingänge und Rohfußbodenoberkante 25cm höher als das vorhandene Gelände ausgeführt werden. Ist das nicht möglich sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Geländegestaltung zu treffen das ein Eindringen von Oberflächenwasser in das Gebäude verhindert.

11.3 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

11.4 Schmutz- und Regenwasser müssen in getrennten Leitungssystem kanalisiert werden.

12. Einfriedung

12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

12.2 Maximal zulässige Höhen: bis 2,0m

12.3 Es sind nur Zäune aus Holz oder Stahl oder Maschendrahtzäune zulässig. Ein Abhängen der Zäune mit Planen oder ähnlichen Materialien oder freistehende Mauern sind unzulässig.

13. Immissionsschutz

13.1 Zulässige Geräuschkontingente
Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Dies sind:
- tags 60dB
- nachts 45dB

13.2 im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Wohnungen und Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu beachten. Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 entsprechen. Das bewertete Schalldämmmaß von Außendeckenelementen dieser schutzbedürftigen Räume muss mindestens einen Wert von 45 dB aufweisen.

14. Erschließung/Schutzzonen

14.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung

1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers (ZV Ruhstorfer Gruppe) anzuschließen.

1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung

1.2.1 Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers gesichert. Der über den Grundschutz hinausgehende Bedarf ist auf den Bauparzellen darzustellen.

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. – DVGW sicherzustellen. Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3 – 4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

Löschwasserentnahmestellen sind mit einem Abstand von 80 m bis maximal 120 m zu errichten.
Die Löschwasserentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.
Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht werden, und steht auch im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen und Wasserinhalt errichtet und vorgehalten werden:
- Löschwasserteich DIN 14210
- Löschwasserbrunnen DIN 14220
- unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230

1.2.2 Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr
Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1.1/1 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten

1.3 Abwasserentsorgung

1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an das Abwassersystem der Gemeinde Malching anzuschließen.

1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung

1.4.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Keller und Lichtschächte sollen wasserdicht ausgebildet werden. Die Gebäude sollen bis ca. 25cm über der geplanten (anstehenden) Geländeoberkante wasserdicht ausgebildet (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten können.

1.4.2 Bei Einreichung eines Bauantrages oder Genehmigungsfreistellungsverfahren bei der Gemeinde Malching ist ein Abwasserplan / Entwässerungsplan (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) laut der gemeindlichen Entwässerungssatzung vorzulegen.

1.4.3 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.

1.4.4 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.

1.4.5 Es wird empfohlen das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken in geeigneten Zisternen zu speichern und als Brauchwasser für Toilettenspülungen oder zur Freiflächenbewässerung zu nutzen.

1.4.6 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser. Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/arbeitshilfe.pdf
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

1.5 Sparten

1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

1.5.2 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar ausund wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

1.5.3 Belange der Bayernwerke:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die Verlegung erfolgt überwiegend auf öffentlichem Grund innerhalb der Wege- und Verkehrsflächen. Es erfolgt eine rechtzeitige Koordinierung der Spartenträger.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von den Bayernwerken betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal erreichen Sie unter:
https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html
Die Merkblätter können im Rathaus der Gemeinde Malching eingesehen werden.

2. Verkehr

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Immissionsschutz

3.1 Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die nach den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und nach der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.

3.2 Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

3.3 Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

3.4 Mit Immissionen durch die angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und dem damit verbundenen Verkehr ist zu rechnen. Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind entschädigungslos zu dulden. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten

3.5 Auf Immissionen durch den Straßenverkehr wird hingewiesen.

4. Altlasten/Boden

4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Anal

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"Gewerbegebiet Nündorf"
1. Erweiterung

GEMEINDE MALCHING
VG ROTTHALMÜNSTER
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Satzung

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Planstand: **SATZUNG**
Datum: 23.06.2026

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Begründung 3
1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung 3
1.2 Auswahl des Planungsgebietes 4
1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen 4
1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung 4
1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 4
1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans 4
1.3.1.3 Weitere Fachplanungen 7
1.3.1.4 Verfahrensart 8
1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen 9
1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan 9
1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung 9
1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen 9
1.4 Angaben zum Planungsgebiet 9
1.4.1 Beschreibung 9
1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung 10
1.4.3 Verkehrsanbindung 10
1.4.4 Infrastruktur 11
1.5 Städtebauliches Konzept 11
1.5.1 **Erschließung/Verkehrsanbindung** 11
1.5.2 **Versorgung/Entsorgung** 11
1.5.2.1 Wasserversorgung 11
1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung 11
1.5.2.3 Niederschlagswasser 11
1.5.2.4 Löschwasser 11
1.5.2.5 Stromversorgung 12
1.5.2.6 Abfallbeseitigung 12
1.5.2.7 Fernmeldewesen 12
1.5.2.8 Spartengespräche 12
1.6 Städtebauliche Begründung/Entwurf 12
1.6.1 **Art der baulichen Nutzung** 13
1.6.2 **Maß der baulichen Nutzung** 13
1.6.3 **Bauweise und überbaubare Grundfläche** 14
1.6.4 **Bauliche Gestalt** 14
1.6.5 **Verkehrsflächen** 14
1.6.6 **Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen** 14
1.6.7 **Flächen und Anzahl der Stellplätze** 15
1.6.8 **Grünordnung** 15
1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB 15
1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung 19
1.9 Immissionsschutz 19
1.10 Denkmalschutz 19
1.11 Artenschutz 19
1.12 Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse 20
1.13 Flächenbilanz 21

Satzung

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des bestehenden konkreten Bedarfs an Gewerbeflächen beabsichtigt die Gemeinde Malching die vorliegende 1. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Nündorf“ mit den Parzellen Nummer 5 und Nummer 6 aufzustellen.
Das bestehende „Gewerbegebiet Nündorf“ wird auf Flächen im derzeitigen Außenbereich mit den Flurnummern 898/5 Teil, 897/1, 896/4 und 895/1, Gemarkung Malching in Richtung Norden mit einer Flächenausdehnung von 0,57 ha erweitert. In diesem Bereich liegt derzeit noch kein Flächennutzungsplan vor, derzeit erfolgt eine Teilaufstellung des Flächennutzungsplans, in welcher eine Ausweisung des Bereichs als „Gewerbegebiet“ vorgesehen ist.

Der Gemeinderat Malching hat deshalb die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nündorf“ beschlossen.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im Nordosten von Malching, Gemeindeteil Nündorf, um dem konkreten Bedarfs Rechnung zu tragen. Die Planung sieht eine Erweiterung in Richtung Norden vor. Der vorliegende Erweiterungsbereich wurde im Bebauungsplan, GE Nündorf als zweiter Bauabschnitt dargestellt und bei der Planung berücksichtigt, dieser Bereich (2.Bauabschnitt) wurde aber nicht rechtskräftig.

Das Planungsgebiet liegt östlich der Staatsstraße St 2116, im Bereich von Ackerflächen, Straßenböschung und einem an das bestehende „Gewerbegebiet Nündorf“ angrenzenden Wirtschaftswegs und ist umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südlich des Gewerbegebiets liegen die Kreisstraße PA 91 und die Autobahn A 94. Westlich des Gewerbegebiets liegen weitere Siedlungsbereiche von Nündorf, nördlich etwa 80m entfernt liegen Waldflächen (Inntalleite).

Für den beplanten Bereich besteht derzeit kein Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung. Die fachlichen Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB liegen vor.
Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Malching nicht entgegen.

Satzung

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Es handelt sich beim Vorhaben um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets.
- An diesem Standort stehen der Gemeinde Malching kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche. Andere potenziell geeignete Grundstücke können seit Jahren nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen u.a. Wohnnutzung und geplantem Gewerbegebiet durch ausreichenden Abstand zu anderen Nutzungen.
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe der Autobahn A 94 sowie der Anschlussstelle Malching.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie Biotopen, Schutzgebieten oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten.

  (Anmerkung: Jedoch Lage im wassersensiblen Bereich gem. Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU); Hochwasserschutz ggf. durch Aufweitung Bach vorzusehen)

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 12 (Donau-Wald) im „Allgemeinem ländlichem Raum“. Nächste zentrale Orte sind die Mittelzentren Pocking, Simbach am Inn und Braunau am Inn. Karten und Texte können unter https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand 13.04.2019, wenn nicht anders angegeben)

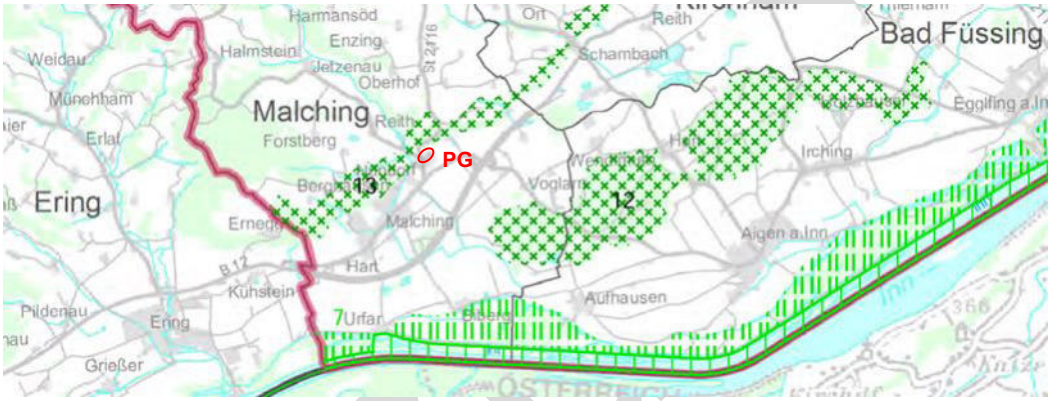
Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (Stand 08.04.2008) des Regionalplanes liegt Malching im Nahbereich mit dem Unterzentrum Rotthalmünster und mit Kößlarn. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 08.04.2008) liegt Malching auf der Entwicklungsachse zwischen Pocking und Ering sowie im allgemeinen ländlichen Raum.

Zielkarten des Regionalplans Region 12 Donau-Wald:

- Auf der Karte zur „Windenergie“ (Stand 2014) des Regionalplans Donau-Wald liegt Malching in einem Ausschlussgebiet für Windkraft.

Satzung

- Die Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Stand 2011) verzeichnet keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Bodenschätze im nahen Umfeld der Planung.
- Gemäß der Karte zum Hochwasserschutz (Stand 2006) bestehen keine Vorranggebiete für Hochwasserschutz im Umfeld des vorliegenden Vorhabens.
- Gemäß der Karte „Freiraumsicherung“ (Stand 2019) liegt das Planungsgebiet außerhalb von Schutzgebieten. Es liegen keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge oder Trenngrün im Vorhabensbereich vor. Nördlich von Malching liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nummer 13 „Leite zwischen Malching und Pocking“, weiter entfernt östlich davon das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nummer 12 „Riedenburger Wald“. Südlich von Malching am Inn sind Flächen mit Regionalem Grünzug sowie Naturschutzgebiet dargestellt.



Ausschnitt aus der Karte „Freiraumsicherung“ (Stand 2019) des Regionalplan Donau-Wald Region 12 mit Planungsgebiet (roter Kreis)

Auszüge aus dem Regionalplan (Textteil):

AI 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 Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.
(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:
- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
- eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung,
- die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,
u.w.

4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die landschaftliche Attraktivität der Region und die gewachsene Kulturlandschaft, die durch eine bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft entstanden ist, erhalten und weiterentwickelt wird.

BI FREIRAUM, NATUR UND LANDSCHAFT
1.4 (G) Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau soll vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben.

Satzung

Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.
Visuelle Leitstrukturen, weithin einsehbare Landschaftsteile und exponierte Lagen sollen von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden.

2.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
2.3.1 (G) Als Ergänzung zu naturschutzrechtlich geschützten Flächen sollen landschaftliche Vorbehaltsgebiete zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes beitragen.

In diesen Gebieten kommt dem Erhalt der Freiraumfunktionen und den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zu. Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach der Karte „Freiraumsicherung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

Folgende Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen:
u.a. im Landschaftsbildraum Isar-Inn-Hügelland
12 „Riedenburger Wald“
13 „Leite zwischen Malching und Pocking“

2.3.2 G In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die jeweilige Eigenart des Landschaftsbildes und die dort vorhandenen charakteristische Landschaftselemente erhalten und entwickelt werden.

2.5 Arten und Lebensräume, Biotopverbund
2.5.1 (G) Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.
2.5.2 (Z) In der Region ist durch Verknüpfung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem anzulegen.
(G)Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.

B II SIEDLUNGSWESEN
1 Siedlungsentwicklung
1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.
1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.
1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

BIII ENERGIE
1 Allgemeines

Satzung

(G) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden. Die in der Region vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energieträger sollen erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

B IV WIRTSCHAFT
2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung
2.1 (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.
2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.
(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

Fazit:
Durch die Planung erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland zur Erweiterung des „Gewerbegebiets Nündorf“. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. (Quelle: Daten zu Schutzgebieten und zum Regionalplan aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU)).
Das Vorhaben schließt an das bestehende Gewerbegebiet in Malching/Nündorf an und liegt nordwestlich der Autobahn A 94 sowie westlich der Anschlussstelle Malching.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

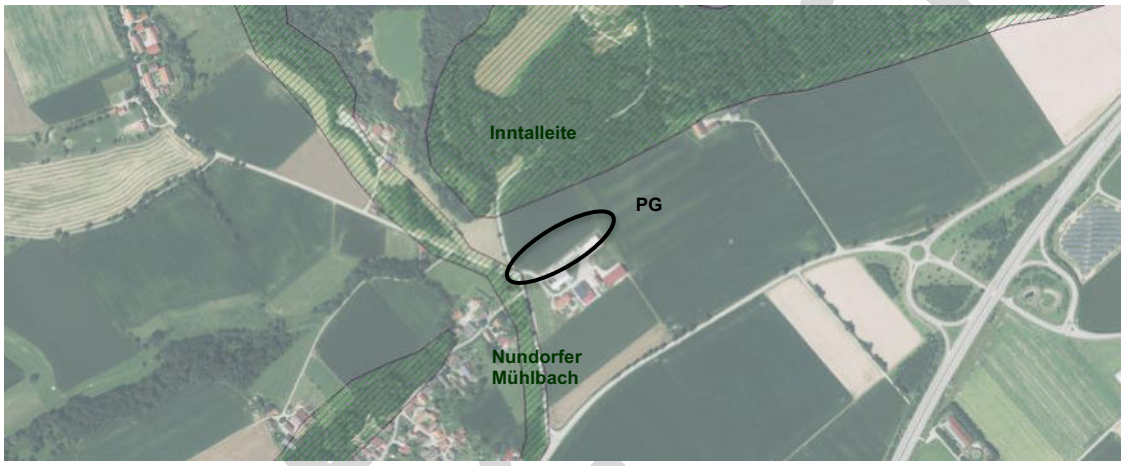
<u>Arten und Biotopschutzprogramm Passau</u>
Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „054 – Unteres Inntal“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Auszüge, gekürzt, aus Kapitel 4.1):

(…)
6. Reaktivierung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen der Bäche (vgl. Abschn. 3.1.3); Optimierung von Kößlarner Bach, Zeller Bach, Mühlbach/ Ausbach/Schnellhamer Graben als vorrangige Biotopvernetzungskorridore des intensiv genutzten unteren Inntales (vgl. Schwerpunktgebiet B); Weiterführung von Schutz- und Pflegemaßnahmen zum Erhalt der vom Aussterben bedrohten Vogel-Azurjungfer (Coenagrion ornatum) am Schambach (vgl. Abschn. 2.2.2-F), weitere Umsetzung des Gewässerentwicklungsplanes Schambach der Gemeinde Kirchham.
(…)
9. Entwicklung strukturreicher Waldbestände; Rückführung von Fichtenreinbeständen in standortheimische, altersmäßig gestufte Mischwälder mit langen Umtriebszeiten; verstärkte Verzahnung (statt weiterer Entmischung) von Wald und Offenland.
10. Entwicklung der Übergangszone zwischen Wald und Offenland als Lebensraum und Verbundkorridor mit herabgesetzter Nutzungsintensität (Pflegezone, Beweidung), Verbund

Satzung

von Offenland- und Wald-Saumbiotopen (vgl. Leitbild in : Landschaftspfegekonzept Bd. II.11 Agrotope), schwerpunktmäßig im Umgriff der Innauen, des Thaler Waldes, Riedenburger Waldes und des Bad Füssinger Kurwaldes.
11. Verstärkte Förderung einer umweltverträglichen, natur- und ressourcenschonenden landwirtschaftlichen Nutzung, wodurch v. a. Belastungen des Grundwassers und der Oberflächengewässer verringert, Kleinstrukturen neu geschaffen, der Grünlandanteil erhöht und die typischen Lebensgemeinschaften der Äcker, schwerpunktmäßig auf flachgründigen, kiesigen Niederterrassenböden gefördert werden sollen.

ABSP-Schwerpunktgebiete:
Westlich des Vorhabens befindet sich das verzeichnete ABSP-Schwerpunktgebiet „Nundorfer Mühlbach“, etwas weiter nördlich vom Vorhaben das ABSP-Schwerpunktgebiet „Inntalleite“.



Ausschnitt mit verzeichneten ABSP-Schwerpunktgebieten (Quelle. Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU)) mit Planungsgebiet (PG)

1.3.1.4 Verfahrensart

In diesem Bereich liegt derzeit noch kein Flächennutzungsplan vor, derzeit erfolgt eine Teilaufstellung des Flächennutzungsplans, in welcher eine Ausweisung des Bereichs als „Gewerbegebiet“ (Fläche für Gewerbe nach § 8 BauNVO) vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung. Die fachlichen Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB liegen vor.

Satz

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

In diesem Bereich liegt derzeit noch kein Flächennutzungsplan vor, derzeit erfolgt eine Teilaufstellung des Flächennutzungsplans, in welcher eine Ausweisung des Bereichs als „Gewerbegebiet“ (Fläche für Gewerbe nach § 8 BauNVO) vorgesehen ist.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nündorf“ 1. Erweiterung.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde im Rahmen der vorgegangenen Planungen ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz zu prüfen und bei Bedarf erforderliche Maßnahmen abzuleiten, Die Erkenntnisse des Gutachtens fließen in die Planung ein. Im Rahmen der Planung wurde zum Nachweis der Sickerfähigkeit eine geotechnische Stellungnahme Nummer B2605246 des Ingenieurbüros Geoplan mit Datum 22.06.2026 erstellt, die Erkenntnisse der Stellungnahme liegen der Planung zugrunde.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Nündorf, Gemarkung Malching. Die geplante Erweiterung erfolgt am nördlichen Rand des bestehenden „Gewerbegebiets Nündorf“. Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der Autobahn A 94 und bindet im Westen an die Staatsstraße St 2116 an.

Malching gehört zur Region 12 Donau-Wald und liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „Unteres Inntal“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Ackerflächen und einem an das bestehende „Gewerbegebiet Nündorf“ angrenzenden Wirtschaftswegs und ist umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südlich des Gewerbegebiets liegen die Kreisstraße PA 91 und die Autobahn A 94. Westlich des Gewerbegebiets liegen weitere Siedlungsbereiche von Nündorf, nördlich etwa 80m entfernt liegen Waldflächen (sog. „Inntalleite“).
Es sind keine Biotope oder sog. Ökoflächenflächen im Planungsgebiet und den angrenzenden Flächen vorhanden. In der Umgebung, außerhalb der Planung, liegen mehrere Flächen der

Satzung

Biotopkartierung sowie gemeldete Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt vor. Schutzgebiete liegen weiter entfernt, darunter südlich, im Bereich des Inns: Ramsar-Schutzgebiet „Unterer Inn zwischen Haiming und Neuhaus“, FFH-Gebiet „7744-371.03 Salzach und Unterer Inn“, Vogelschutzgebiet „7744-471.01 Salzach und Inn“ und Naturschutzgebiet „NSG-00094.01 [200.035] Unterer Inn“. Die genannten Schutzgebiete liegen mehr als 2km entfernt. Östlich des Vorhabens liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Aigner Forst“ etwa 1km entfernt.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Nündorf, am nordöstlichen Ortsrand, nordwestlich der Autobahn A 94 und östlich der Staatsstraße St 2116. Folgende Flurnummern 897/1, 896/4 und 895/1, Gemarkung Malching, sind von der Planung betroffen. Nündorf liegt im Gemeindegebiet Malching, Landkreis Passau, Niederbayern.

Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG = blauer Kreis) mit Biotopkartierung (rote Flächen) und Flächen des Ökoflächenkatasters (grün schraffiert) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 0,57 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch Landwirtschaftsflächen
- Im Süden durch bestehendes Gewerbegebiet
- Im Westen durch Staatsstraße St 2116.

1.4.3 Verkehrsanbindung

Die vorliegende Planung erweitert das bestehende „Gewerbegebiet Nündorf“ in Richtung Norden. Das Gebiet bindet an den bestehenden Wirtschaftsweg sowie an die Erschließungsstraße „Am Gasteig“ an. Die genannte Straße führt in Richtung Westen zur Staatsstraße St 2116, welche in Richtung Süden zur Kreisstraße PA 91 führt. Über die genannte Kreisstraße besteht eine Anbindung zur Autobahn A94 bzw. Anschlusstelle Malching.

In Richtung Norden führt die Staatsstraße St 2116 zur Ortschaft Markt Rotthalmünster. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Pocking und Simbach am Inn.

1.4.4 Infrastruktur

Malching hält zahlreiche soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, öffentliche und soziale Einrichtungen vor. Malching verfügt über ein intaktes Vereinsleben und kann zahlreiche Sport- und Freizeitangebote im „Passauer Land“ vorweisen.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Am Gasteig“.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers (ZV Ruhstorfer Gruppe) angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutz- und Abwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet und im Abwassersystem der Gemeinde Malching entsorgt.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen den Sickermulden mit Notüberläufen in Sickerschächte zugeleitet. Das Niederschlagswasser auf privaten Flächen soll gem. BPlan breitflächig versickert werden. Alternativ sind auch andere zweckmäßige Einrichtungen für die Versickerung des Niederschlagswassers zulässig.

Es wird empfohlen das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken in geeigneten Zisternen zu speichern und als Brauchwasser für Toilettenspülungen oder zur Freiflächenbewässerung zu nutzen

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) wird über das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers (ZV Ruhstorfer Gruppe) sichergestellt.

Satzung

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

Dächer sind auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Fotovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Vorschlag: Die Größe der Fotovoltaikanlage sollte mindestens ca. 4 bis 6 kWp je 100qm Dachfläche betragen. Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Malching über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ZAW Donau-Wald GmbH.

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung des „Gewerbegebiets Nündorf“ in Richtung Norden aus. Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand, Gemeindeteil Nündorf. Die Gemeinde Malching trägt mit der vorliegenden Planung dem bestehenden Bedarf an Flächen für zwei Gewerbebetriebe Rechnung. Die Planung sieht eine Erweiterung des Gewerbegebiets mit den Parzellen Nummer 5 und 6 in Richtung Norden, auf derzeitiger Landwirtschaftsfläche, Straßenböschung sowie Wirtschaftsweg, auf den Flurstück-Nummern 897/1, 896/4 und 895/1, Gemarkung Malching, vor. Westlich der geplanten Parzelle 6 liegt die Erschließungsstraße „Am Gasteig“, an welche das Gewerbegebiet ist in diesem Bereich, sowohl im Bestand als auch mit dem vorliegenden Planungsgebiet, anbindet.

Satzung

Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt etwa 2,5 m. Die Höhen liegen etwa bei 350 NHN.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erweiterung auf derzeitigen Außenbereichsflächen von 0,57 ha vor.
Zur besseren Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in die Umgebung sind hinsichtlich der Kubatur nur mittelgroße Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die geplante Grundstücksgröße beträgt nach der Erweiterung 2.794qm und 2.075 qm. Die gewählte maximale Größe der Gewerbeeinheiten sichert einen umgebungs- und landschaftsbildverträglichen Übergang zum angrenzenden Außenbereich.
Die Anordnung der Gebäude ergibt sich aus der Topographie und der gewählten Erschließungsform. Um die gewünschte Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild am Ortsrand von Nündorf weiter zu konkretisieren, wurden differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und städtebaulichen Gestalt getroffen.
Es ist eine Eingrünung des Planungsgebietes zum planungsrechtlichen Aussenbereich in Richtung Westen, Norden und Osten vorgesehen.

Durch die bereits bestehende Erschließung und Anbindung an die Erschließungsstraße „Am Gasteig“ ist kein zusätzlicher Flächenverbrauch für Erschließungsflächen erforderlich.

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die beplanten Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass dieser Bereich grundsätzlich der geplanten gewerblichen Nutzung vorbehalten bleibt.
Durch den Abstand des Gewerbegebiets zu gemischten Nutzungen und Wohnnutzungen wird dem Trennungsgrundsatz von Gewerbe und Wohnen entsprochen. Im Umfeld des Vorhabens liegen die nächsten Wohngebäude im Siedlungsbereich von Nündorf westlich mehr als 100 m entfernt.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Wesentlichen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und der Angabe der Höhenlage der Oberkante baulicher Anlagen festgelegt.
Im GE wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige talseitige Wandhöhe für Hauptgebäude (inkl. Lagerhallen) beträgt 6,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (inkl. Lagerhallen) 11,50 m, jeweils gemessen vom vorhandenen Gelände in Meter. Dachaufbauten für technische Einrichtung (z.B. lüftungstechnische Anlagen) dürfen diese Höhe um bis zu 3,0 m überschreiten.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 im GE überschritten werden. Die maximal zulässige Geschossfläche ist 0,80.
Geländesprünge können mit Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m ausgeführt werden, jedoch nur im Bereich von Zufahrten.

Satzung

1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei abweichend Gebäudelängen bis zu 70m zulässig sind.
Innerhalb des Baufensters sind sowohl die Hauptgebäude als auch Garagen/Carports bzw. Nebengebäude unterzubringen. Lediglich kleinere Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, Entwässerungseinrichtungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen, zulässig.

Die Anordnung der Baufenster entspricht grundsätzlich der bereits begonnenen bzw. im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen, städtebaulichen Struktur und sichert die Lage der gewünschten Baukörper auf Parzelle Nummer 5 und 6.
Die Lage der offenen Stellplätze ist frei wählbar.

1.6.4 Bauliche Gestalt

Grundsätzlich sollen nur ortsbildverträgliche Gebäude entstehen, welche über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln sind.
Fassaden sind nur in Putz, Holz, Glas (bzw. transzulente Materialien), Metall, Faserzementplatten und/oder HPL-Platten zulässig. Es sind keine grellen Fassadenfarben zulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zur Nutzung solarer Energie sind vorgesehen.
Dem Betrieb dienende Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig, aber nur an Fassaden- und Attikaflächen gerichtet. Je Baugrundstück sind zwei Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von 8 qm zulässig. Es sind keine Wechselleuchtwerbung, blinkende Schriftzüge und sonstige animierte Werbeanlagen zulässig. Die Beschränkungen erfolgen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, aus Gründen des Artenschutzes sowie zur Vermeidung möglicher Blendwirkungen bzw. ablenkender Wirkung, insbesondere in Richtung der Autobahn A 94.

1.6.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist weiterhin, wie bisher, über die Erschließungsstraße „Am Gasteig“ verkehrlich angebunden. Die Grundstücke sind ausreichend groß, so dass die Betriebe ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Personal und Besucher unterbringen können.

1.6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, ebenso kleinere, freistehende Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage gem. § 14 BauNVO.

Satzung

1.6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

1.6.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender, besonders wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet. Im südlichen Teil des Planungsgebiets liegen bereits mit einem Wirtschaftsweg bebaute Flächen, westlich eine Straßenböschung, der Großteil ist derzeit landwirtschftlich genutzte Ackerfläche. Im direkten Wirkraum befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder geschützte Lebensräume.
Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung am Ortsrand sicherzustellen. Die vorgesehenen Pflanzungen erfolgen im Westen, Norden und Osten. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.
Die festgesetzten Ausgleichsflächen gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.
Anmerkung: Verweise auf den Planteil bzw. Umweltbericht zum Bebauungsplan beziehen sich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nündorf“ – 1. Erweiterung.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

  Siehe Umweltbericht Bebauungsplan Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, […] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Satzung

Durch die Planung werden zusätzliche Flächen für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet von Malching geschaffen. Damit wird auch der Schaffung sowie der Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

  Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
  Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten. Aufgrund der Lage am bestehenden Gewerbegebiet und Autobahnumfeld besteht im Gebiet ohnehin geringeres Erholungspotenzial.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

  Die vorliegende Planung ermöglicht die Erweiterung bereits ansässiger Gewerbebetriebe. Damit wird die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe ermöglicht und die Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet werden ausgebaut.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

  Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung. In der Umgebung ca. 250m und mehr vom Vorhaben entfernt sind Bodendenkmäler vorhanden. Es bestehen aufgrund der Entfernungen (mehr als 900m und mehr entfernt, z.B. in Malching) keine nennenswerten Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern.
  Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht mehr wesentlich verändert, da bereits Gewerbegebiet mit baulichen Anlagen auf den angrenzenden Flächen vorhanden ist. Die Grünordnung sieht Gehölzpflanzungen vor und leistet damit einen Beitrag zur besseren Einbindung des vorliegenden Planungsgebiets.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

  Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

  Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan

Satzung

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

  Die vorliegende Planung trägt einer möglichen Erweiterung ansässiger Gewerbebetriebe Rechnung. Die Potenziale für einen mittelständischen Betrieb sowie einer verbrauchnahen Versorgung werden damit erhalten und ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

  Ein Großteil des Planungsgebiets (noch unbebauter Teil) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Planung gehen Landwirtschaftsflächen verloren. Gemäß den Angaben des Bayerischen Umwelt-Atlas liegen im Planungsgebiet Böden mit mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit vor. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Gewerbeflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die benachbarten Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

  Durch die vorliegende Planung wird der Erhalt und voraussichtlich die Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht. Von einem Ausbau profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe. Leben und Arbeiten in Malching wird durch ein erhöhtes Angebot an Arbeitsplätzen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

  Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

  Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

  Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen gemäß der Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Stand 2011) keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

  Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern, z.B. Arbeitnehmer, Liefer- und Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Malching gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in

Satzung

Pocking und Simbach am Inn. Viele Orte sind von Malching/Nündorf aus nur mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar.
Radwegenetz: Durch Malching verläuft der „Saurüssel Radweg“, der auch ein kurzes Stück an der Staatsstraße St 2116 westlich des Planungsgebiets verläuft (Quelle: www.radlland-bayern.de). Der „Saurüssel Radweg“ verbindet 10 Gemeinden zwischen Rott und Inn: Bad Füssing, Kirchham, Kößlarn, Malching, Neuhaus am Inn, Neuburg a.Inn, Pocking, Rotthalmünster, Ruhstorf a.d.Rott und Tettenweis (Quelle: https://www.passauer-land.de/erleben/radfahren/sauruessel-radweg).

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

  Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen, sonstigen städtebaulichen, Planung

  Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde Malching nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Malching, hier Ortsteil Nündorf, jedoch miteinbezogen. Zudem ist der Bereich südlich des Planungsgebiets bereits bestehendes Gewerbegebiet. Die Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Malching nicht entgegen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

  Gewässer, Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche liegen im Planungsgebiet nicht vor.
  Anmerkung: Jedoch Lage im wassersensiblen Bereich gem. Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU); Hochwasserschutz ggf. durch Aufweitung Bach vorzusehen.

  Auf mögliche Gefahren durch Starkregenereignisse wird an dieser Stelle ebenfalls verwiesen (siehe auch Kapitel 1.12 Schutz vor Sturzfluten bei Starkregenereignissen in vorliegender Unterlage, sowie Informationen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Kapitel Schutzgut Wasser).

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

  Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde durch eine Erweiterung des Gewerbegebiets voraussichtlich erhöht wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

  Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

Satzung

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher außerhalb des Vorhabensbereiches kompensiert wird.

1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet gibt es bereits bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen vor allem vom bereits bestehenden Gewerbegebiet, den bestehenden Betrieben und von den bestehenden Straßen, darunter Autobahn A 94 im Südosten und der Staatsstraße St 2116 im Westen des Vorhabens, u.w. aus. Als weitere Quellen ist die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung zu nennen. Siedlungsbereiche von Nündorf mit gemischten Nutzungen und Wohngebäuden liegen westlich mehr als 100 m entfernt.
Im Rahmen der bisherigen Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nündorf" wurden Aussagen und Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, auf deren Ergebnisse wurde in der vorliegenden Planung zurückgegriffen.

1.10 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung. In der Umgebung ca. 250m und mehr vom Vorhaben entfernt sind Bodendenkmäler vorhanden. Es bestehen aufgrund der Entfernungen (mehr als 900m und mehr entfernt, z.B. in Malching) keine nennenswerten Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern.
Aufgrund der Entfernungen und des Fehlens von Sichtbeziehungen sind keine Maßnahmen erforderlich (siehe auch Umweltbericht).

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.11 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Satzung

Bestand: Das Planungsgebiet liegt östlich der Staatsstraße St 2116, im Bereich von Ackerflächen, Straßenböschungen und einem an das bestehende „Gewerbegebiet Nündorf“ angrenzenden Wirtschaftswegs und ist umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südlich des Gewerbegebiets liegen die Kreisstraße PA 91 und die Autobahn A 94. Westlich des Gewerbegebiets liegen weitere Siedlungsbereiche von Nündorf, nördlich etwa 80m entfernt liegen Waldflächen (Inntalleite).
Es liegen keine amtlich verzeichneten Biotope oder wertgebende Strukturen wie Gehölze im Planungsgebiet vor.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt keine Fundpunkte im Bereich des Planungsgebiets. Im weiteren Umfeld von ca. 1 km liegen folgende Daten vor: In einem Mischwald westlich von Nündorf wurden in den Jahren 2006, 2007 und 2008 Vorkommen des Waldkauz verzeichnet. Am nordöstlichen Ortsrand von Nündorf wurden im Jahr 2002 auf Landwirtschaftsflächen mehrere wertgebende Schmetterlingsarten aufgenommen. Nordöstlich, weiter entfernt vom Vorhaben, wurde im Bereich einer Autobahnbrücke der Fischotter nachgewiesen. Im Bereich eines Schuppens bei Bucklmühle, nordwestlich des Vorhabens, gab es Nachweise von Bart- und Fransenfledermaus im Jahr 2016, sowie weitere Nachweise von Fledermäusen (unbestimmt) in den Jahren 2004 und 2017. In Malching wurde ebenfalls eine Fledermausart, das Große Mausohr, im Jahr 2013 erfasst. Zur vollständigen Darstellung wird hier auch die Frosch-Binse im Bereich der Autobahnanschlussstelle Malching 2014 aufgeführt.

Fazit: Die Lebensräume im Planungsgebiet, welche durch das Vorhaben verloren gehen, sind von untergeordneter Bedeutung für den Artenschutz. Im Planungsgebiet befinden sich nur intensiv genutzte Ackerflächen sowie Straßenböschung und Wirtschaftsweg.
Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Siedlungsgebiet und entsprechenden Strukturen, Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine maximal gelegentliche Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün-, Gehölz- und Siedlungsstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase und auch nach Abschluss der Maßnahme möglich. Es werden im Zuge des Vorhabens keine Gehölze gerodet. Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen erfolgen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) oder mit ökologischer Baubegleitung.
Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten eine ausreichende Vernetzung im Planungsgebiet und Umgebung. Es entsteht neuer, höherwertiger Lebensraum für die genannten Tiergruppen auf den geplanten Flächen mit Pflanzbindungen (Eingrünung) und Ausgleichsflächen außerhalb des Vorhabenbereichs und Planungsgebiets. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.12 Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Auch im Bereich des Unterbayerischen Hügellands und Isar-Inn-Schotterplatten können solche Niederschläge heftig sein und werden durch die Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und

Privatgrundstücke flächig überflutet werden können. Aufgrund der Tallage am Rand des Unteren Inntals und der Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) ist jedoch das Schadenspotential nur theoretisch uns als tendenziell niedrig bis mittel einzustufen. Trotz des tendenziell geringen bis mittleren Risikos sollte bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende Abflusskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.
- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 15 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.
Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:
http://www.bmub.bund.de/P3275 (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen. www.elementar-versichern.de.

1.13 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Nr.1	**ca.**	**5.737 qm**
davon Grundstücke /Bauland	ca.	4.633 qm
Verkehrsflächen öffentliche Straße/Feldweg	ca.	871 qm
Sonstige Grünflächen	ca.	233 qm
Räumlicher Geltungsbereich Nr.2	ca.	2.200 qm
Ausgleichsflächen (im Geltungsbereich Nr.)	ca.	2.200 qm

F. Breinl

....
Erster Bürgermeister — Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Andreas Entholzner — Florian Breinl Dipl.-Ing.

Satzung

TEIL F. UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"Gewerbegebiet Nündorf"
1. Erweiterung

GEMEINDE MALCHING
VG ROTTHALMÜNSTER
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Satzung

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Planstand: **SATZUNG**
Datum: 23.06.2026

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Umweltbericht 3

1.1 Einleitung 3
1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung 3
1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 3
1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans 3
1.1.1.3 Weitere Fachplanungen 6
1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung 7

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt 8
1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung 8
1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 8
1.2.1.2 Beschreibung der Planung 8
1.2.1.3 Angewandte Untersuchungsmethoden 8
1.2.1.4 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung 8
1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG 8
1.2.2.1 Schutzgut Fläche 9
1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen 10
1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume 12
1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten 13
1.2.2.5 Schutzgut Wasser 14
1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft 16
1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild 16
1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter 17
1.2.2.9 Wechselwirkungen 18
1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB 18
1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) 19

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung 19
1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 19
1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung 20

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 20
1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 20
1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen 20
1.4.3 Eingriffsregelung 20
1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl 21
1.4.3.2 Ausgleichsfläche(n) 24

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring 26
1.5.1 Standortwahl 26
1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung 27
1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring 27

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 27

Satzung

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.
Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.
Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 12 (Donau-Wald) im „Allgemeinem ländlichem Raum“. Nächste zentrale Orte sind die Mittelzentren Pocking, Simbach am Inn und Braunau am Inn. Karten und Texte können unter https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ eingesehen werden.

1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand 13.04.2019, wenn nicht anders angegeben)

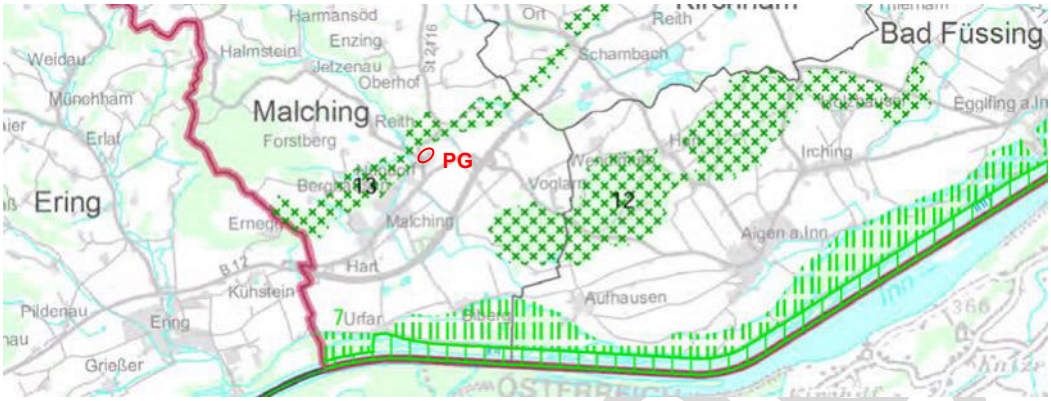
Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (Stand 08.04.2008) des Regionalplanes liegt Malching im Nahbereich mit dem Unterzentrum Rotthalmünster und mit Kößlarn. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 08.04.2008) liegt Malching auf der Entwicklungsachse zwischen Pocking und Ering sowie im allgemeinen ländlichen Raum.

Zielkarten des Regionalplans Region 12 Donau-Wald:

- Auf der Karte zur „Windenergie“ (Stand 2014) des Regionalplans Donau-Wald liegt Malching in einem Ausschlussgebiet für Windkraft.
- Die Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Stand 2011) verzeichnet keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Bodenschätze im nahen Umfeld der Planung.
- Gemäß der Karte zum Hochwasserschutz (Stand 2006) bestehen keine Vorranggebiete für Hochwasserschutz im Umfeld des vorliegenden Vorhabens.
- Gemäß der Karte „Freiraumsicherung“ (Stand 2019) liegt das Planungsgebiet außerhalb von Schutzgebieten. Es liegen keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge oder Trenngrün im Vorhabensbereich vor. Nördlich von Malching liegt das

Satzung

Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nummer 13 „Leite zwischen Malching und Pocking“, weiter entfernt östlich davon das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nummer 12 „Riedenburger Wald“. Südlich von Malching am Inn sind Flächen mit Regionalem Grünzug sowie Naturschutzgebiet dargestellt.



Ausschnitt aus der Karte „Freiraumsicherung“ (Stand 2019) des Regionalplan Donau-Wald Region 12 mit Planungsgebiet (roter Kreis)

Auszüge aus dem Regionalplan (Textteil):

AI 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 Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.
(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:
- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
- eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung,
- die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,
u.w.

4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die landschaftliche Attraktivität der Region und die gewachsene Kulturlandschaft, die durch eine bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft entstanden ist, erhalten und weiterentwickelt wird.

BI FREIRAUM, NATUR UND LANDSCHAFT
1.4 (G) Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau soll vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben.

Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.
Visuelle Leitstrukturen, weithin einsehbare Landschaftsteile und exponierte Lagen sollen von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden.

Satzung

2.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
2.3.1 (G) Als Ergänzung zu naturschutzrechtlich geschützten Flächen sollen landschaftliche Vorbehaltsgebiete zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes beitragen.

In diesen Gebieten kommt dem Erhalt der Freiraumfunktionen und den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zu. Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach der Karte „Freiraumsicherung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

Folgende Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen:
u.a. im Landschaftsbildraum Isar-Inn-Hügelland
12 „Riedenburger Wald“
13 „Leite zwischen Malching und Pocking“

2.3.2 G In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die jeweilige Eigenart des Landschaftsbildes und die dort vorhandenen charakteristische Landschaftselemente erhalten und entwickelt werden.

2.5 Arten und Lebensräume, Biotopverbund
2.5.1 (G) Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.
2.5.2 (Z) In der Region ist durch Verknüpfung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem anzulegen.
(G)Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.

B II SIEDLUNGSWESEN
1 Siedlungsentwicklung
1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.
1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.
1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

BIII ENERGIE
1 Allgemeines
(G) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden. Die in der Region vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energieträger sollen erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

B IV WIRTSCHAFT

Satzung

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung
2.1 (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.
2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.
(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

Fazit:
Durch die Planung erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland zur Erweiterung des „Gewerbegebiets Nündorf“. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. (Quelle: Daten zu Schutzgebieten und zum Regionalplan aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU)).
Das Vorhaben schließt an das bestehende Gewerbegebiet in Malching/Nündorf an und liegt nordwestlich der Autobahn A 94 sowie westlich der Anschlussstelle Malching.

1.1.1.3 Weitere Fachplanungen

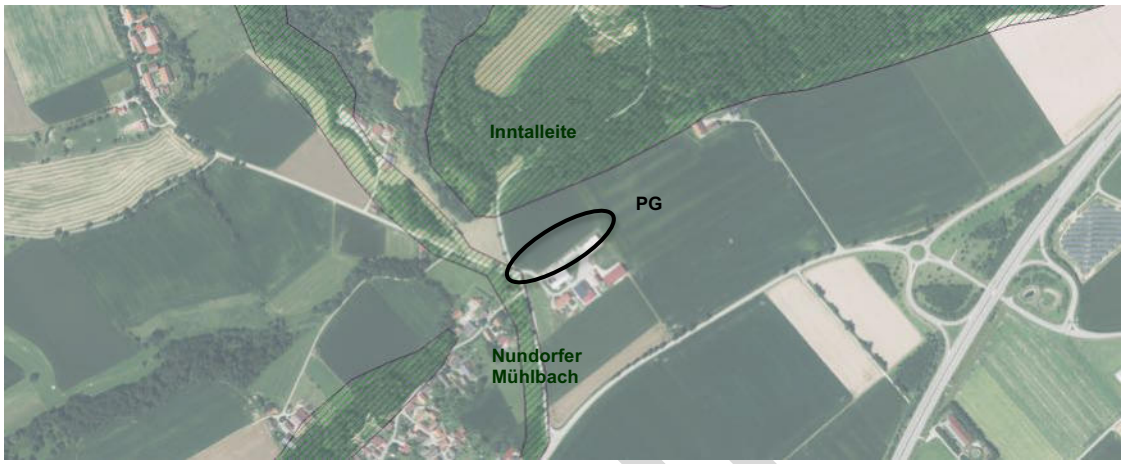
Arten und Biotopschutzprogramm Passau
Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „054 – Unteres Inntal“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Auszüge, gekürzt, aus Kapitel 4.1):

(…)
6. Reaktivierung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen der Bäche (vgl. Abschn. 3.1.3); Optimierung von Kößlarner Bach, Zeller Bach, Mühlbach/ Ausbach/Schnellhamer Graben als vorrangige Biotopvernetzungskorridore des intensiv genutzten unteren Inntales (vgl. Schwerpunktgebiet B); Weiterführung von Schutz- und Pflegemaßnahmen zum Erhalt der vom Aussterben bedrohten Vogel-Azurjungfer (Coenagrion ornatum) am Schambach (vgl. Abschn. 2.2.2-F), weitere Umsetzung des Gewässerentwicklungsplanes Schambach der Gemeinde Kirchham.
(…)
9. Entwicklung strukturreicher Waldbestände; Rückführung von Fichtenreinbeständen in standortheimische, altersmäßig gestufte Mischwälder mit langen Umtriebszeiten; verstärkte Verzahnung (statt weiterer Entmischung) von Wald und Offenland.
10. Entwicklung der Übergangszone zwischen Wald und Offenland als Lebensraum und Verbundkorridor mit herabgesetzter Nutzungsintensität (Pflegezone, Beweidung), Verbund von Offenland- und Wald-Saumbiotopen (vgl. Leitbild in : Landschaftspfegekonzept Bd. II.11 Agrotope), schwerpunktmäßig im Umgriff der Innauen, des Thaler Waldes, Riedenburger Waldes und des Bad Füssinger Kurwaldes.
11. Verstärkte Förderung einer umweltverträglichen, natur- und ressourcenschonenden landwirtschaftlichen Nutzung, wodurch v. a. Belastungen des Grundwassers und der Oberflächengewässer verringert, Kleinstrukturen neu geschaffen, der Grünlandanteil erhöht

Satzung

und die typischen Lebensgemeinschaften der Äcker, schwerpunktmäßig auf flachgründigen, kiesigen Niederterrassenböden gefördert werden sollen.

ABSP-Schwerpunktgebiete:
Westlich des Vorhabens befindet sich das verzeichnete ABSP-Schwerpunktgebiet „Nundorfer Mühlbach“, etwas weiter nördlich vom Vorhaben das ABSP-Schwerpunktgebiet „Inntalleite“.



Ausschnitt mit verzeichneten ABSP-Schwerpunktgebieten (Quelle. Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU)) mit Planungsgebiet (PG)

1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein,
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja	Voraussichtlich nicht zu erwarten durch Einhaltung der Vorgaben aus bisherigem Gutachten

satzung

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich Nr. 1 des Bebauungsplanes umfasst Teil die Grundstücke mit den Flurnummern 898/5 Teil, 897/1, 896/4 und 895/1, Gemarkung Malching, Gemeinde Malching. Der Geltungsbereich Nr. 2 des Bebauungsplanes (Ausgleichsfläche) umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1270 Teil Gemarkung Malching, Gemeinde Malching. Der Geltungsbereich Nr.1 stellt die räumliche Abgrenzung dar, inhaltlich wurden auch die angrenzenden Strukturen und Lebensräume betrachtet.

1.2.1.2 Beschreibung der Planung

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Teil des Gemeindeteils Nündorf, Gemeinde Malching, östlich der Staatsstraße St 2116, in Ortsrandlage, angrenzend an das bereits bestehende „Gewerbegebiet Nündorf“. Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Ackerflächen, Straßenböschungen und einem bestehenden Wirtschaftsweg und ist umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südlich des Gewerbegebiets liegen die Kreisstraße PA 91 und die Autobahn A 94. Westlich des Gewerbegebiets liegen weitere Siedlungsbereiche von Nündorf, nördlich etwa 80m entfernt liegen Waldflächen (Inntalleite).
Das bestehende Gewerbegebiet soll durch die vorliegende Planung in Richtung Norden erweitert werden. Zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild werden im Westen, Norden und Osten des Planungsgebietes Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Mit diesen Pflanzungen sollen auch Nistplätze und Nahrungshabitate für geschaffen werden. Die geplante Kompensationsfläche im Geltungsbereich Nr.2 soll einen Beitrag zum Biotopverbund leisten.

1.2.1.3 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:
Die Standortuntersuchung und die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 12, Donau-Wald) und einer Ortsbegehung im Sommer 2025. Es wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nündorf“ im Jahr 2014 Untersuchungen zum Lärmschutz durchgeführt.

1.2.1.4 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

Satzung

1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Nündorf, Gemarkung Malching, Gemeindegebiet Malching. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Gewerbe- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Jahr	Einwohner
1987	1154
1991	1148
1995	1178
2000	1252
2005	1304
2010	1292
2015	1247
2018	1289
2024	1229

Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Malching

Zu 2.: In Malching besteht seit Jahren Bedarf an Flächen für Gewerbe. Beim Vorhaben besteht konkreter Bedarf. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung der Anfrage Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen Anstieg der Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2018 (von 1119 auf 1289 um 170 Einwohner) betrug ca. 15,2 %.

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.

In der Gemeinde Malching leben 1229 Menschen (Stand 31. Dezember 2024). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 4,4 m²/ Tag bzw. 0,16 ha/Jahr und ca. 3,24 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 **3,24 ha** an Fläche verbrauchen.

Satzung

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden […] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nündorf“ 1. Erweiterung erläutert. Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Gewerbegebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in sensiblen Bereichen (z.B. Biotope, Hochwassergefahrenflächen)
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Grundstücke sind nicht für die geplante Nutzung geeignet
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

(Anmerkung: Jedoch Lage im wassersensiblen Bereich gem. Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU); Hochwasserschutz ggf. durch Aufweitung Bach vorzusehen)

Die Ausweisung des Gewerbegebiets hat einen neuen Flächenverbrauch von 0,57 **ha** zur Folge. Diese Wirkung wird als **gering/mittel** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Die Fläche wurde bereits im Vorfeld bei Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nündorf“ aufgrund genannter Vorteile als geeignet eruiert.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering/mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	**Baubedingt**	**Anlagenbedingt**	**Betriebsbedingt**	**Zusammen-fassung**
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:
Im Planungsgebiet gibt es bereits bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen vor allem vom bereits bestehenden Gewerbegebiet, den

Satzung

bestehenden Betrieben und von den bestehenden Straßen, darunter die angrenzende Erschließungsstraße „Am Gasteig“, Staatsstraße St 2116 westlich, Autobahn A 94 und Kreisstraße PA 91 südlich des Vorhabens, aus. Als weitere Quellen sind die westlich gelegene Siedlung in Nündorf und die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung zu nennen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.
Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung, jedoch im vorbelasteten Raum (insbesondere durch Gewerbebetriebe, Autobahn).
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Am Gasteig“ westlich bzw. südlich des Vorhabens.
- Malching hat keine eigene betriebene Bahnstation mehr. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Pocking und Simbach am Inn. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Durch Malching verläuft der „Saurüssel Radweg“, der auch ein kurzes Stück an der Staatsstraße St 2116 westlich des Planungsgebiets verläuft (Quelle: www.radlland-bayern.de). Der „Saurüssel Radweg“ verbindet 10 Gemeinden zwischen Rott und Inn: Bad Füssing, Kirchham, Kößlarn, Malching, Neuhaus am Inn, Neuburg a.Inn, Pocking, Rotthalmünster, Ruhstorf a.d.Rott und Tettenweis (Quelle: https://www.passauer-land.de/erleben/radfahren/sauruessel-radweg). Dabei handelt es sich um keinen ausgebauten Radweg, sondern um eine verzeichnete Fahrradroute entlang bestehender Straßen. Das Radwegenetz in Malching ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO^2-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.
- Die Planung liegt im Nordosten von Malching/Gemeindeteil Nündorf. Von der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie den Straßen, insbesondere der Autobahn, gehen Emissionen aus. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen einzuhalten. Die Emissionen bereits bestehender Quellen und neu entstehende Emissionen durch die Erweiterung im Gewerbegebiet summieren sich in ihren Auswirkungen und sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Aussagen zum Immissionsschutz wurden im Rahmen der früheren Planungen getroffen, auf diese wird in der vorliegenden Planung zurückgegriffen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Mensch/ Immissionen	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

Satzung

1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Ackerflächen, Straßenböschungen und einem an das bestehende „Gewerbegebiet Nündorf“ angrenzenden Wirtschaftswegs und ist im Norden und Osten umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Westlich liegen die Staatsstraße St 2116 und die Erschließungsstraße „Am Gasteig“, weiter entfernt südlich des Gewerbegebiets die Kreisstraße PA 91 und die Autobahn A 94. Westlich des Gewerbegebiets liegen weitere Siedlungsbereiche in Nündorf. Nördlich etwa 80m entfernt liegen Waldflächen, im Bereich der sog. „Inntalleite“.
Es sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung oder Ökoflächen des Ökoflächenkatasters im Planungsgebiet (Geltungsbereich 1) oder auf angrenzenden Flächen verzeichnet. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Flächen sowie Schutzgebiete liegen weiter entfernt.
Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt keine Fundpunkte im Bereich des Planungsgebiets. Im weiteren Umfeld von ca. 1 km liegen folgende Daten vor: In einem Mischwald westlich von Nündorf wurden in den Jahren 2006, 2007 und 2008 Vorkommen des Waldkauz verzeichnet. Am nordöstlichen Ortsrand von Nündorf wurden im Jahr 2002 auf Landwirtschaftsflächen mehrere wertgebende Schmetterlingsarten aufgenommen. Nordöstlich, weiter entfernt vom Vorhaben, wurde im Bereich einer Autobahnbrücke der Fischotter nachgewiesen. Im Bereich eines Schuppens bei Bucklmühle, nordwestlich des Vorhabens, gab es Nachweise von Bart- und Fransenfledermaus im Jahr 2016, sowie weitere Nachweise von Fledermäusen (unbestimmt) in den Jahren 2004 und 2017. In Malching wurde ebenfalls eine Fledermausart, das Große Mausohr, im Jahr 2013 erfasst. Zur vollständigen Darstellung wird hier auch die Frosch-Binse im Bereich der Autobahnanschlussstelle Malching 2014 aufgeführt.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuninanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Sensible Bereiche wie z.B. Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen, bzw. liegen außerhalb des Planungsgebiets, weiter entfernt.
- Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die bestehenden Gewerbeflächen sowie die Straßen, insbesondere die Autobahn A 94.
- Durch die Nutzung als Gewerbegebiet ist von zusätzlichen Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, weitere Emissionen z.B. durch die Beheizung der Gebäude) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Wahrung der Durchgängigkeit durch für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen) und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nündorf“ 1. Erweiterung).
- Besonders schützenswerte Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets. Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nündorf“ 1. Erweiterung/Kapitel „Artenschutz“ getroffen.

Satzung

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden im Geltungsbereich der Erweiterung sind im Bereich der Straßenböschungen und des Wirtschaftswegs bereits verändert bzw. überbaut. Auf dem Großteil des Planungsgebiets befindet sich derzeitiges Ackerland. Hier ist die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur noch intakt.
Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.

Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	**Legendentext**
65a	65a: Fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld bzw. Wirkraum der Planung befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, kein Bodendenkmal.

Gemäß den Angaben zu den Bodenfunktionen aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) zur natürlichen Ertragsfähigkeit weisen die vorliegenden Böden eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Der Gemeinde sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt.

Bewertung / Planung:
Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als „Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit hohem

Wasserspeichervermögen“ eingestuft. Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen ist sehr hoch (Stufe 5). (Quelle: Daten zu Bodenfunktionen, Umwelt-Atlas des Bayer. LfU).

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion, hier als mittel eingestuft, wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Denkmalschutz: Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden getroffen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zur maximalen Höhe bzw. Tiefe von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern verhindern stärkere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Es liegen keine Gewässer innerhalb des Planungsgebiets. Westlich des Gewerbegebiets Nündorf verläuft der sog. „Kößlarner Bach“ (Quelle: Bewirtschaftungsplan 2021) bzw. auch als „Nundorfer Mühlbach“ (Quelle: ABSP Schwerpunktgebiete aus dem Fin-Web LfU) bezeichnet. Der gesamte Bereich des Planungsgebiets sowie die Umgebung liegt in einem wassersensiblen Bereich und ist der Naturraum-Untereinheit des ABSP „Unteres Inntal“ zugeordnet (Quelle: Daten des Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU). In der weiteren Umgebung liegen zahlreiche weitere Bäche und kleine Stillgewässer vor. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung sowie Trinkwasserschutzgebiete liegen im Planungsgebiet nicht vor. Östlich des Vorhabens liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Aigner Forst“ etwa 1km entfernt. Der Inn liegt etwa 2,8 km südlich des Vorhabens.

Die Böden sind sickerfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den

Satzung

Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Quelle: Umwelt-Atlas) ist die Filterwirkung der Deckschicht hoch bis sehr hoch, der darunter liegende sandige Kies hat eine sehr geringe Filterwirkung. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Einheit	**Gesteinsausbildung**	**Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften**
Auen- und Hochflutablagerungen	Schluff und Ton, teilweise sandig, lokal mit organischen Anteilen; Mächtigkeiten i.d.R. bis 5 m	Deckschicht aus Lockergestein mit geringer bis mäßiger Porendurchlässigkeit; hohes bis sehr hohes Filtervermögen
Quartär des Donau-, Isar-, Inn- und Vilstals	Kies, sandig; Mächtigkeiten bis ca. 15 m	Poren-Grundwasserleiter mit überwiegend mäßigen bis hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten; Grundwasservorkommen mit regionaler bis überregionaler Bedeutung; sehr geringes Filtervermögen, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete liegen im Planungsgebiet und nahem Umfeld nicht vor.
- Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Hochwassergefahrenbereich bzw. außerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten, jedoch im wassersensiblen Bereich (Quelle: Fin-Web LfU). Es sind der Gemeinde Überschwemmungsbereiche westlich bzw. südlich des Vorhabens bekannt.
- Es wird eine wassersensible Bauweise mit Schutz vor Hang- und Schichtwasser ist vorgesehen.
- Es sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorgesehen
- Auf eine potenzielle Gefährdung z.B. die Möglichkeit von Sturzfluten durch Starkregenereignisse wird verwiesen (siehe auch unter Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nündorf“ 1. Erweiterung, Begründung, Kapitel 1.12).
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (Versickerung), Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen. Das Planungsgebiet liegt etwa mittig zwischen den Grundwassergleichen bei 335mNN und 350mNN (Quelle: Umwelt-Atlas des Bayer. LfU).
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	**Baubedingt**	**Anlagenbedingt**	**Betriebsbedingt**	**Zusammen-fassung**
Wasser	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

Satzung

1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:
Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Unter-Einheit "Unteres Inntal". Das Klima des unteren Inntales wird mit jährlichen Schwankungen im Temperaturverlauf von 19–20° C als mild kontinental beschrieben. Die mittlere Jahrestemperatur des sommerwarmen Gebietes beträgt 7-8° C. Der jährliche Niederschlag mit Maximum im Sommer liegt im Raum Pocking bei 700-750 mm und damit unter den Werten des angrenzenden Hügellandes. (Quelle: ABSP Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau, Kapitel 4.1).

Das Planungsgebiet am nordöstlichen Ortsrand von Nündorf hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Die Fläche liegt am Rande des Unteren Inntals und fällt von Westen leicht ab in Richtung Osten, sowie von Norden in Richtung Süden. Die landwirtschaftlichen Ackerflächen leisten – je nach Bewuchs - einen nur geringen Beitrag zur Kaltluftproduktion.

Bewertung / Planung:
- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ist von einer Erhöhung von Emissionen durch das Verkehrsaufkommen (Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher im Gewerbegebiet) und Beheizung der geplanten Gebäude auszugehen.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:
Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine geringe bis mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Südlich des Geltungsbereichs liegen bereits bestehende Gewerbegebietsflächen sowie westlich und südlich bereits bestehende Straßen. Derzeit wird die überwiegende Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist im Norden und Osten umgeben von weiteren Ackerflächen, südlich im Planungsgebiet befindet sich ein Wirtschaftsweg und westlich Straßenböschung. Das Landschaftsbild in der Umgebung ist sowohl durch anthropogene Elemente, insbesondere durch das baulich und technisch überprägte Gewerbegebiet und die südlich des Vorhabens verlaufende Autobahn A 94, als auch durch die naturnahen Elemente wie Gehölzsäume, Leitenwaldreste im Inntal und Wälder im Bereich der sog. „Inntalleite“, geprägt. Es liegen keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge oder Trenngrün im Vorhabensbereich vor. Nördlich von Malching liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nummer 13 „Leite zwischen Malching und Pocking“, im Bereich der zuvor genannten „Inntalleite“.

Satzung

Bewertung / Planung:

- Das Vorhaben liegt überwiegend auf Landwirtschaftsflächen, z.T. auf Straßenböschung und einem bestehenden Wirtschaftsweg, außerhalb von Schutzgebieten sowie Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Regionale Grünzügen oder Trenngrün.
- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.
- Das Vorhaben erfolgt im bereits vorbelasteten, anthropogen und technisch überprägten Raum im Nordosten von Nündorf, auf Landwirtschaftsflächen angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Nündorf“. Konkret sind hierbei die bestehenden Verkehrsflächen, insbesondere die bestehenden Gewerbegebietsflächen im Planungsgebiet und der Straßenkörper der Autobahn A 94 zu nennen. Die technische Überprägung der Landschaft wird durch das Vorhaben weiter erhöht.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Durch das Vorhaben werden voraussichtlich keine Rodungen erforderlich. Um das Planungsgebiet werden Bäume und Sträucher neu gepflanzt (siehe Plan). Damit wird die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets in die Landschaft eingebunden und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden minimiert.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Landschaftsbild	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten, Grünzügen und Trenngrün des Regionalplans.

Amtlich kartierte Biotope liegen nicht vor, bzw. weiter entfernt, siehe auch im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung. In der Umgebung ca. 250m und mehr vom Vorhaben entfernt sind Bodendenkmäler vorhanden. Baudenkmäler liegen mehr als 900m entfernt, z.B. in Malching.

Bewertung / Planung:

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer

Satzung

denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

- Es bestehen aufgrund der Entfernungen (mehr als 900m und mehr entfernt, z.B. in Malching) keine nennenswerten Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern. Die Grünordnung sieht Gehölzpflanzungen vor, welche das geplante Gewerbegebiet in die Landschaft einbinden.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten.
Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.
Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
  - Siehe Begründung

Satzung

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
  Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise.
  Die Nutzung Erneuerbarer Energien durch eine Fotovoltaikanlage und Warmwasserkollektoren ist vorgesehen.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
  → nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

  Die zugelassenen Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet lassen keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

  Die Lage des beplanten Bereichs außerhalb von Überschwemmungsgebieten trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist, vorausgesetzt der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen am westlich gelegenen Bach, nicht zu erwarten.

  Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird an dieser Stelle verwiesen.

1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Gewerbeflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Satzung

1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere durch Abstand von 10cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen)
- Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden
- Festsetzung von vernetzenden Gehölzpflanzungen
- Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeveränderungen durch Maximaltiefe/bzw. höhe von Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.
Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

1.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und auf einem

Satzung

gemeindeeigenen Grundstück geleistet wird. Es wurde aufgrund der bereits errechneten Ausgleichsfläche und teils schon umgesetzten Ausgleichsfläche der Leitfaden des (BayStMWBV 2003) benutzt.

1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die (Eingriffs-) Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung für Landwirtschafts-/Ackerflächen A11, Straßenböschung V51 und Wirtschaftsweg V332) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche als fläche mit geringer Wertigkeit bewertet.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungsbereich	*Eingriffsfaktor*
Da die Eingriffsschwere im Vergleich zur 1.Aufstellung des Bebauungsplanes unverändert bleibt wird ein Faktor von 0,40 angesetzt.	0,40

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

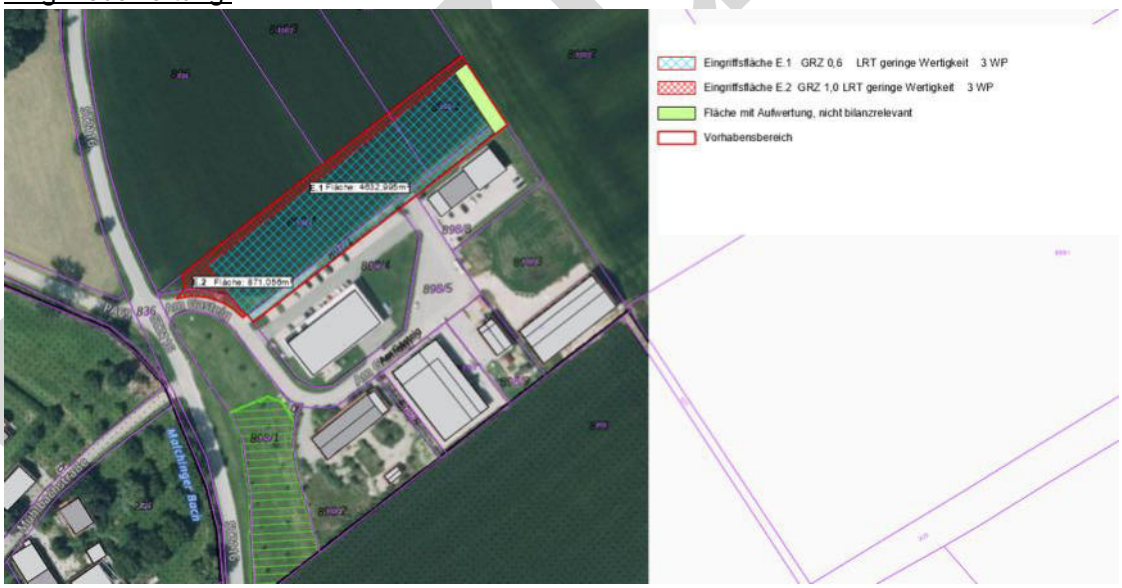
Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Im Sinne von Tab. 2.2 des „Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ kommen folgende Vermeidungsmaßnahmen bei der Anrechnung des Planungsfaktors zum Tragen:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken (Mindestanzahl zu pflanzender Bäume, Heister und Sträucher pro Grundstücksfläche)
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Vorgaben zur Beleuchtung von Außenanlagen
- Vorhaben zur Versickerung von Oberflächenwasser

Satzung

Bestand und Bewertung:

Eingriffsbewertung:



Berechnung des Kompensationsbedarfes:

Kompensationsbedarf				
		Fläche in qm	Faktor	Fläche in qm
E.1		4633,0	0,4	1853,2
E.2		871,1	0,4	348,4
Gesamt				**2201,6**

Es ist eine Fläche von 0,22 ha erforderlich.

Für den ersten Bauabschnitt ist folgender Kompensationsbedarf errechnet:

1,67 ha *0,4 = 0,668 ha

Für BA 1 und die 1.Erweiterung sind daher 0,22 ha + 0,668 ha = 0,888ha erforderlich.

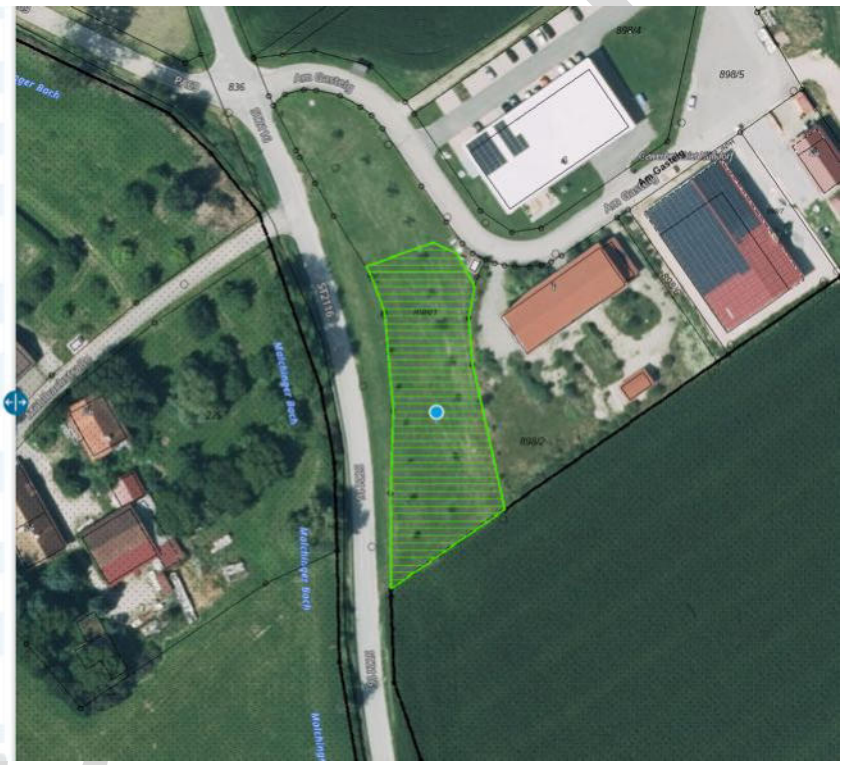
1.4.3.2 Ausgleichsfläche(n)

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch folgende Flächen gedeckt:

Fläche 1:

Flurnummer:	898/1 Teil
Gemarkung:	Malching,
Gemeinde:	Malching,
Fläche:	0,2036 ha.
Anerkennungsfaktor:	0,5 (gemäß bisheriger Planung)
Kompensation:	0,2036 * 0,5 = **0,1018 ha**
Zielsetzung:	Obstwiese

Auswahl des Flächentyps	Ausgleichs- und Ersatzfläche
Flur-Nr.	6528/898/1
Gemarkung	Malching||6528
Gemeinde	Malching||275132
Landkreis	Passau||275
Regierungsbezirk	Niederbayern||2
Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten||D65
Flächengröße in ha lt. Bescheid/Kaufvertrag	0,2036
Hauptausgangszustand	Keine Information
Entwicklungsziel	B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur
Name des Vorhabens	BP "Gewerbegebiet Nündorf"
genehmigt/beschlossen von	Gemeinde Malching
Datum der Genehmigung/des Bescheids	03.06.2015
Datum der Anordnung	
Eintritt des neuen Rechtszustands	
Abwicklung nach der	baurechtlichen Eingriffsregelung
Typ/Veranlassung des Eingriffs	Gewerbegebiet, Industriegebiet, Wohnungsbau, Siedlungsbau



Fläche 2:

Flurnummer:	1270 Teil
Gemarkung:	Malching,
Gemeinde:	Malching,
Fläche:	0,859 ha.
Anerkennungsfaktor:	1,0
Kompensation:	0,859 * 1,0 =**0,859 ha**
Zielsetzung:	Grünland und Hecken

Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) (Ökoflächenkataster - WMS)	
ÖFK-Lfd-Nr.	197456
Auswahl des Flächentyps	Ausgleichs- und Ersatzfläche
Flur-Nr.	6528/1270/0
Gemarkung	Malching||6528
Gemeinde	Malching||275132
Landkreis	Passau||275
Regierungsbezirk	Niederbayern||2
Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten||D65
Flächengröße in ha lt. Bescheid/Kaufvertrag	0,859
Hauptausgangszustand	A - Acker/Felder, G - Grünland
Entwicklungsziel	B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, G - Grünland
Name des Vorhabens	BP "Gewerbegebiet Nündorf", 1. u. 2. Bauabschnitt
genehmigt/beschlossen von	Gemeinde Malching
Datum der Genehmigung/des Bescheids	03.06.2015
Datum der Anordnung	
Eintritt des neuen Rechtszustands	
Abwicklung nach der	baurechtlichen Eingriffsregelung
Typ/Veranlassung des Eingriffs	Gewerbegebiet, Industriegebiet, Wohnungsbau, Siedlungsbau

Soll/Istzustand:

Kompensation soll:	0,888 ha
Kompensation ist:	0,1018 ha = 0,859 ha = 0,9608 ha
Differenz:	0,0728 ha … Es verbleiben damit 0,0728 ha für andere Vorhaben

Auf das aktuelle Vorhaben entfallen davon 0,22ha, diese werden auf Teilfläche Nr. 2 zugeordnet.

Anmerkung: Beide Ausgleichsflächen sind bereits im Ökoflächenkataster gemeldet und umgesetzt.

Fläche 3: urprünglicher Waldausgleich:
Da eine weitere Vergrößerung des Baugebiets in Richtung Norden (ehemaliger Bauabschnitt 2) aufgrund der Bodenverhältnisse mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mehr umgesetzt wird ist die Ausgleichsfläche Nr. 3 (ist bereits gemeldet) nicht mehr erforderlich.

Flurnummer:	896, 896/3, 895 jeweils Teilflächen
Gemarkung:	Malching,
Gemeinde:	Malching,
Fläche:	0,0998 ha.
Anerkennungsfaktor:	1,0 (gemäß bisheriger Planung)
Kompensation:	0,0998 * 1,0 = **0,0998 ha**
Zielsetzung:	Obstwiese

Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) (Ökoflächenkataster - WMS)

ÖFK-Lfd-Nr.	204239
Auswahl des Flächentyps	Ausgleichs- und Ersatzfläche
Flur-Nr.	6528/896/0, 6528/895/0
Gemarkung	Malching||6528
Gemeinde	Malching||275132
Landkreis	Passau||275
Regierungsbezirk	Niederbayern||2
Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten||D65
Flächengröße in ha lt. Bescheid/Kaufvertrag	0,0998
Hauptausgangszustand	Keine Information
Entwicklungsziel	B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, K - Ufersaum, Saum, Ruderal- und Staudenflur
Name des Vorhabens	BP "Gewerbegebiet Nündorf"
genehmigt/beschlossen von	Gemeinde Malching
Datum der Genehmigung/des Bescheids	03.06.2015
Datum der Anordnung	
Eintritt des neuen Rechtszustands	
Abwicklung nach der	baurechtlichen Eingriffsregelung
Typ/Veranlassung des Eingriffs	Gewerbegebiet, Industriegebiet, Wohnungsbau, Siedlungsbau

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

1.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde Malching hat bereits im Vorfeld Standorte bzw. Varianten für die Erweiterung des geplanten Gewebegebiets eruiert. Die im Vorfeld geplante Erweiterung des Gewerbegebiets bis zum nördlichen gelegenen Wald im 2. Bauabschnitt wurde aufgrund schwieriger Baugrundverhältnisse zugunsten der vorliegenden Planung verworfen.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Gewerbegebietes für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Schutzgebieten oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten

Anmerkung: Jedoch Lage im wassersensiblen Bereich gem. Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU); Hochwasserschutz ist ggf. in weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Gewerbegebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Malching und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung, der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im Nordosten von Nündorf, Gemeinde Malching, erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Mit dem Vorhaben trägt die Gemeinde den Anfragen Rechnung. Innerhalb des Planungsgebiets liegen zum überwiegenden Teil noch unbebaute Landwirtschaftsflächen und bereits bebaute Flächen, darunter Straßenböschung und Wirtschaftsweg, vor. In diesem Bereich liegt derzeit noch kein Flächennutzungsplan vor, derzeit erfolgt eine Teilaufstellung des Flächennutzungsplans. Daher erfolgt die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 BauGB.
Im Rahmen der Planung werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die

Satzung

Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Mensch/ Immissionen	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Wasser	Gering	Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Andreas Entholzner

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.

Satzung