
Projekt:

**Flächennutzungsplan
10. Änderung, Ortsteil Ahrain, Markt Essenbach**

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB
als Teil der Begründung zum Entwurf
in der Fassung vom 03.04.2018**

Auftraggeber / Bauherr:

Markt Essenbach
Rathausplatz 3
84051 Essenbach

Auftragnehmer:

Planungsbüro E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de

Bearbeiter:

Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Beschreibung der Planung.....	3
1.1	Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Kurzdarstellung)	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	3
1.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebiets. .	4
2	Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde	4
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	4
2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	4
2.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ...	5
3	Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	5
3.1	Baubedingte Wirkfaktoren	5
4	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	5
4.1	Schutzgut Mensch	5
4.1.1	Beschreibung	5
4.1.2	Auswirkungen	6
4.2	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	7
4.2.1	Beschreibung	7
4.2.2	Auswirkungen	7
4.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	7
4.3	Schutzgut Boden	8
4.3.1	Beschreibung	8
4.3.2	Auswirkungen	9
4.4	Schutzgut Wasser	10
4.4.1	Beschreibung	10
4.4.2	Auswirkungen	11
4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	11
4.5.1	Beschreibung	11
4.5.2	Auswirkungen	12
4.6	Schutzgut Landschaft	12
4.6.1	Beschreibung	12
4.6.2	Auswirkungen	13
4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	13
4.7.1	Beschreibung	13
4.7.2	Auswirkungen	13
4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	14

5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	14
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter.....	14
5.2	Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	14
5.2.1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	14
5.2.2	Erfassen der Eingriffsschwere	14
5.2.3	Überlagerung Bestand – Eingriff	15
5.2.4	Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	15
5.2.5	Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	15
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Kurzdarstellung)

Im Einzelnen wird im Flächennutzungsplandeckblatt folgendes geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE m.E.)

Es wird nachstehendes Ziele verfolgt:

- Städtebauliche und landschaftlich verträgliche Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan und Flächennutzungsplanung mit Landschaftsplan

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Essenbach im überwiegenden, nördlichen Teilbereich als Fläche für Bahnanlagen und im südöstlichen Bereich als Mischgebiet MI ausgewiesen.

Die Darstellung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung entspricht somit nicht der geplanten Entwicklung, der Flächennutzungsplan wird in einer 10. Änderung im Parallelverfahren geändert.

Im Landschaftsplan werden zusätzlich für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

- Die Flächen südlich entlang der Bahngleise werden als „Rain, Hangkante, Hohlweg“ eingestuft
- Südwestlicher Bereich ist als „Grünfläche im Siedlungsbereich mit gliedernder, trennender oder abschirmender Funktion“ klassifiziert
- Darstellung der vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen, v.a. im östlichen und westlichen Planungsabschnitt
- Pflanzung von Gehölzen entlang der Ortsverbindungsstraßen, hier entlang der Südgrenze zwischen MI und Deggendorfer Straße
- Schutz und Entwicklung von Mager- und Trockenstandorten entlang der Bahnlinie

Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Für das Planungsvorhaben sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und die Fachgesetze (Naturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung etc.) von Relevanz.

1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebiets

Standortalternativen zu dieser Planung wurden nicht geprüft, da es sich um eine Umnutzung einer bereits genutzten Fläche handelt.

2 **Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde**

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich folgende Abgrenzung für den Umweltbericht:

Räumlich

- Geltungsbereich des Bebauungsplan
- Erweiterung des Untersuchungsbereiches um Randbereiche beim Thema Landschaftsbild und Klima entsprechend den Gegebenheiten, hier v.a. Landschaftsbild und Klima

Inhaltlich

Für die inhaltliche Abgrenzung ergeben sich die folgenden wesentlichen Untersuchungsschwerpunkte:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Arten- und Lebensräume
- Schutzgut Boden

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes werden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 13 (Landshut).
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK13) Region Landshut, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY), Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie
- Bayern Atlas, Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ Bayer. Landesamt für Umwelt
- Liste der Boden- und Baudenkmäler im Bayernviewer, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Landshut (ABSP)
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Essenbach
- Vereinfachte Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), EGL GmbH Landshut vom 14.04.2015
- Altlastenuntersuchung für Flur Nr. 280/9 Gemarkung Ohu, tewag (Technologie- Erdwärmeanlagen-Umweltschutz GmbH) Regensburg, vom 10.02.2011
- Altlastenuntersuchung Flur Nr. 280/4, 289 Gemarkung Ohu, tewag, (Technologie- Erdwärmeanlagen-Umweltschutz GmbH) Regensburg, vom 10.06.2015
- Schalltechnisches Gutachten von hooock farny ingenieure, Landshut, vom 18.08.2015

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden als Grundlage verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorhandenen Daten und Untersuchungen wurden für die Aufgabenstellung analysiert und bewertet. Kenntnislücken aufgrund derzeit fehlender Unterlagen, Erhebungsdaten und Untersuchungen bestehen jedoch insbesondere zu:

- evtl. bestehenden Kampfmittelverdachtsflächen

Zu diesen Themen kann der Umweltbericht deshalb lediglich allgemein gültige Annahmen oder Auswirkungsvermutungen stellen.

3 **Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

Im Folgenden werden die projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form zusammenfassend dargestellt und ihre Relevanz für die Schutzgüter abgeleitet.

3.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit auftreten können. Sie sind zeitlich begrenzt, weiterhin besteht die Möglichkeit, die Auswirkungen ggf. zu verringern:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlage-/betriebsbedingte Auswirkung
Mensch, Lärmschutz, Erholung	gering-mittel	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	gering-mittel
Boden	mittel	gering-mittel
Wasser	mittel	mittel
Klima	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

4 **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

4.1 Schutzgut Mensch

4.1.1 Beschreibung

Erholungsnutzung

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der Begrenzung durch Gleise und Straße weist das Planungsgebiet kein Naherholungspotential auf. Bedingt durch die fehlende Durchlässigkeit bzw. Bezug zur Umgebung oder zur Landschaft stehen diese Flächen nicht für eine Erholungsnutzung zur Verfügung.

Energieversorgung

Oberirdische Leitungstrassen finden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Emissionen

Im Rahmen der Bestandserhebungen ließen sich jedoch keine relevanten Emissionen aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung erkennen.

ImmissionenSchall-Immissionen:

Das Untersuchungsgebiet ist von mehreren Schallquellen umgeben. Es liegt direkt südlich der Gleisanlagen der Bahnlinie Landshut - Bay. Eisenstein und grenzt im Süden mit einer Länge von ca. 180 m an die St 2074 (Deggendorfer Straße). Im Norden führt in mehr als 400 m Entfernung die Autobahn A 92 entlang.

Schadstoffimmissionen:

Im Osten grenzt ein benachbartes Gewerbegebiet an. Mögliche Schadstoffimmissionen sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Angaben zu Schadstoffimmissionen, ausgehend von den oben beschriebenen Straßen und Bahntrassen, liegen nicht vor, sind aber zumindest in geringem Umfang zu erwarten.

Sonstige Immissionen:

Laut Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.09.2015 können im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung - physikalisch bedingt - unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o. ä.) verursachen.

4.1.2 Auswirkungen

Erholungsnutzung

Da das Untersuchungsgebiet kein hohes Naherholungspotential besitzt, sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten.

Energieversorgung

keine Auswirkungen

EmissionsschutzSchall-Immissionen:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde für den Bebauungsplan durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Landshut, mit Datum vom 18.08.2015 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 auf der Baugrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans übernommen. Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Staub- und Lärmentwicklung während der Bauphase sind gegeben, aber temporär und nachrangig.

Schadstoff- und Geruchsmissionen:

Vorhabensbedingte Luftverunreinigungen oder Geruchsbelastungen sind nicht zu erwarten. Im Zuge der Genehmigungsplanung werden beim jeweiligen Gewerbebetrieb die einzuhaltenden Grenzwerte hinsichtlich des Bundesimmissionsschutzgesetzes geprüft.

Sonstige Immissionen:

Die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV für den gesamten Bereich der Bahnüberleitungen hat die Deutsche Bahn im Rahmen eines Untersuchungsberichts (Bericht Nr. 51533 vom 8. Juni 1998, 26. BImSchV, Nachweis der Grenzwerteinhaltung an 15-kV-Oberleitungsanlagen, Deutsche Bahn AG, Forschungs- und Technologie-Zentrum München BT 412, Bearbeiter: Kühn/Angerer) bestätigt. Gleichwohl können von der elektrifizierten Bahnstrecke Emissionen in Form elektromagnetischer Felder ausgehen, die u. U. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen verursachen können.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch als gering und verträglich zu beurteilen.

4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

4.2.1 Beschreibung

Es gibt keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope im Geltungsbereich. Auch existieren dafür keine Schutzgebietsvorschläge.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich entlang der Bahngleise das kartierte Biotop mit den Flächenteilnummern: 7339-0152-001 und 7339-0152-002 mit Hecken, die sich südlich bzw. nördlich der Eisenbahnlinie erstrecken.

Das Gebiet zählt laut ABSP Landkreis Landshut nicht zu einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. In der Karte Ziele und Maßnahmen Trockenstandorte ist die Bahnstrecke im Isartal (Böschungen, Altgrasfluren) als regionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse mit folgender Zielaussage enthalten: Erhalt, Optimierung, Wiederherstellung und Vernetzung von Mager- und Trockenstandorten in Gebieten mit wertvollen Restbeständen und hohem Potential zur Neuschaffung oder an Strukturen mit weiträumiger Vernetzungsfunktion.

In der Schutzgutkarte Arten und Lebensräume (LEK Region Landshut) wird die aktuelle Lebensraumfunktion mit überwiegend gering bezeichnet und das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume mit überwiegend mittel klassifiziert.

Reale Vegetation und Nutzung

Ein Großteil der Fläche, v.a. im östlichen und südöstlichen Bereich ist asphaltiert bzw. versiegelt, wobei mittig ein schmaler Gebüschsaum vorhanden ist. Im westlichen Bereich besteht das Gebiet aus offeneren Vegetationsstrukturen mit kleinen Grasflächen. Entlang der Bahnlinie im Norden führt ebenfalls ein schmaler Gebüschsaum. Mehrere Teilflächen dieser Gehölzbereiche unterliegen dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG.

Mehrere große Bäume wurden erst kürzlich aufgrund von Sturmschäden innerhalb der südwestlich gelegenen Gebüschfläche gefällt. Das südlich gelegene Grundstück mit der Flur Nr. 280/4 ist noch nahezu unversiegelt und weist noch größere Gehölze auf.

Der östliche Teil des Grundstückes Flur Nr. 280/9 wird zu Lagerzwecken (z.B. Paletten und Holzkisten) genutzt.

Erhaltenswerter Baumbestand findet sich v.a. im westlichen Teilbereich, auf der Flur Nr. 280/4 und in dem mittigen Gehölzstreifen zwischen den Flur Nrn. 280/9 und Nr. 289.

Hinsichtlich der Fauna konnte bei den Geländeaufnahmen zur Vorprüfung zur saP die Zauneidechse nicht nachgewiesen werden, allerdings ist ein Vorkommen potenziell möglich. Ein Vorkommen der Schlingnatter kann so gut wie ausgeschlossen werden. Näheres zur Fauna siehe 4.2.3.

Das Gebiet ist derzeit insgesamt aus floristisch-faunistischer Sicht als strukturreich anzusehen.

4.2.2 Auswirkungen

Die Bebauung und einhergehende Versiegelung eines Teils der Flächen bedeutet prinzipiell einen Verlust an Lebensraum. Die Intensität der Auswirkungen ist abhängig vom derzeitigen Ausgangszustand. Die größten Umweltauswirkungen werden sich v.a. in den bislang unversiegelten Bereichen ergeben. (Flur Nr. 280/4, mittiger Gehölzstreifen zwischen den Flur Nrn. 280/9 und Nr. 289 und oberhalb Flur Nr. 270/1 und 280/2).

In diesen Bereichen sind auch die meisten Rodungen notwendig.

Die Festsetzung des westlichen Teils der Flur Nr. 280/9 als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung eines langfristigen Lebensraums für Flora und Fauna („Trittstein“) im Übergangsbereich zwischen dem Biotop im Norden und den südlich angrenzenden Gärten.

Damit sind hinsichtlich des Schutzguts Arten- und Lebensräume die baubedingten Auswirkungen der Planung aufgrund der erforderlichen Rodungen mit einer mittleren Erheblichkeit und die anlagebedingte Umweltauswirkungen mit geringer bis mittlerer Schwere einzustufen.

4.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

In der Studie "Erfassung und Bewertung der Zauneidechsenvorkommen entlang der Bahnlinie zwischen Landshut und Moosburg", Vökl & Romstöck, August 2011, wurde die artenschutzrechtliche Re-

levanz von Bahnflächen, insbesondere für die relevanten Tierarten Zauneidechse und Schlingnatter untersucht und festgestellt. Da die Ausgangssituation in Ahrain in etwa vergleichbar ist und wegen dem nördlich benachbarten Biotop, wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Landshut eine vereinfachte Vorprüfung zur saP mit Schwerpunkt auf die beiden Kriechtierarten Zauneidechse und Schlingnatter als ergänzendes Gutachten zum Bebauungsplan gefordert.

Diese Vorprüfung wurde Anfang April 2015 erstellt und kann beim Markt Essenbach eingesehen werden. Als wichtigstes Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Zauneidechse nicht konkret auf dem Gelände nachgewiesen werden konnte, sie ist jedoch entlang der nördlichen Gebüschsäume potenziell möglich. Ein Vorkommen der Schlingnatter auf dem Gelände des Bebauungsplans kann so gut wie ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend lässt sich deshalb die Planung aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts als zulässig und tolerierbar einstufen.

4.3 Schutzgut Boden

4.3.1 Beschreibung

Topografie

Die Geländehöhen des Untersuchungsgebietes bewegen sich etwa auf einer Höhe von 378 m üNN. Somit kann das gesamte Gebiet als relativ eben eingestuft werden. In Teilbereichen ist das Kleinrelief uneinheitlich, v.a. durch kleine Böschungen an den Rändern oder Aufschüttungen z.B. von Unrat.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Unteres Isartal“ (061).

Laut der Geologischen Karte (1:500.000) des Bodeninformationssystems (BIS) Bayern befindet sich als geologisches Ausgangsmaterial Schotter aus der Würmeiszeit, (Niederterrasse, Spätglazialterrasse) also sandiger Kies, in dem Untersuchungsgebiet.

Bodenaufbau

Das geologische Ausgangsmaterial führt zu entsprechenden Bodenverhältnissen. Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bodeninformationssystems (BIS) Bayern lassen sich auf dem Gebiet fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitete aus Talsediment, meist tiefreichend humos, erwarten. Allerdings ist aufgrund der langjährigen Nutzung davon auszugehen, dass statt des natürlich anstehenden Boden Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit und z.T. unbekannter Zusammensetzung zu erwarten sind.

Dies bestätigt die Altlastenuntersuchung, bei der bei allen Schürfen künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung und unterschiedlicher Mächtigkeit (zwischen 0,35 m und rund 1 m) angetroffen wurden. Unter der Auffüllung steht zum Teil der ehemalige Oberboden an. Es ist von einer flächenhaften künstlichen Auffüllung aus dunkel gefärbtem, mit wenig technogenen Beimengungen durchsetztem Bodenmaterial auszugehen.

Aus der Schutzgutkarte Boden des LEK Region Landshut ist zu entnehmen, dass das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe überwiegend mittel bis hoch ist. Dies widerspricht der Aussage der Altlastenuntersuchung, die das Rückhaltevermögen der natürlicherweise unter der Auffüllung anstehenden sandigen und kiesigen Sedimente als „vernachlässigbar gering“ einstuft.

Versickerungsfähigkeit

Laut Altlastenuntersuchung weisen die anstehenden Sande und Kiese grundsätzlich gute Versickerungseigenschaften auf. Versickerungstechnisch könnte sich aber eine evtl. ungünstige Situation mit dem sehr geringen Grundwasserflurabstand ergeben. Das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 fordert eine Mächtigkeit des Sickerraums über dem mittleren höchsten Grundwasserstand von mindestens einem Meter, um eine ausreichende Reinigungsleistung zu gewährleisten.

Zusätzlich ist zu beachten, dass im Bereich der Auffüllungen aufgrund der Schadstoffsituation keine Versickerungen vorzusehen sind oder besondere Maßnahmen hierzu zu treffen sind.

Erosionsgefährdung

In der Schutzgutkarte Boden des LEK Region Landshut ist keine potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser und/oder Wind in dem Untersuchungsgebiet dargestellt und aufgrund des ebenen Geländes auch nicht zu erwarten.

Bodengüter und Ertragsfunktion

Bodengütern oder Ertragsfunktion für die anstehenden Böden sind nicht bekannt. Da die vorhandenen Böden im Plangebiet nicht landwirtschaftlich genutzt sind, finden sich keine Bodenwert- oder Ackerzahlen. Die vorhandenen Böden sind zudem durch Auffüllungen mit Fremdmaterial überlagert und weisen teilweise Verunreinigungen oder Kontaminationen auf. (s.u.)

Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen

Aufgrund der langjährigen gewerblichen bzw. bahntypischen Nutzung ist eine Kontamination des Untergrunds nicht auszuschließen. Für die Flur Nr. 280/9 ist deshalb eine Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden Untersuchung gem. § 2, Nr. 3 BBodSchV [7] durchgeführt worden. Dabei bezog sich der Kontaminationsverdacht auf die möglicherweise vorhandene künstliche „bahntypische“ Auffüllung. Bei derartigen Auffüllungen unbekannter Zusammensetzung besteht grundsätzlich der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung. Da das Gefahrenpotenzial der Altablagerung insbesondere von den Anteilen an Müll und Sonderabfall abhängt, wurde schwerpunktmäßig das Auffüllmaterial hinsichtlich seiner Zusammensetzung und Schadstoff-Gehalte geprüft. Anstehender Boden wurde nur in Einzelfällen zu Beweissicherungszwecken beprobt.

Kampfmittel

Hierzu liegen keine konkreten Aussagen oder Gutachten vor. Es ist nicht völlig auszuschließen, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg aufgrund der Nutzung als Bahnhof Bombardierungen ausgesetzt war. Ein Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern ist theoretisch möglich.

In der Gesamtbetrachtung hat das Untersuchungsgebiet einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Boden.

4.3.2 Auswirkungen

Derzeit ist der Geltungsbereich des Plangebiets in Teilbereichen nahezu versiegelt, in anderen Abschnitten dagegen unversiegelt.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrads aufgrund der Planung werden sich v.a. in den bislang unversiegelten Bereichen spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben.

Die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt gehen aufgrund der Bebauung und Erschließung in den betroffenen Bereichen weitgehend verloren.

Versickerungsfähigkeit

Die Sammlung und Versickerung der unbelasteten Oberflächenwässer ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und ist vorrangig anzustreben. Bei der Umsetzung sind wegen der relativ hohen Grundwasserstände die einschlägigen Mindestabstände über dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Zudem sind bei der Versickerung aufgrund des Altlastenkontaminationsverdachts entweder die belasteten Auffüllungen zu entfernen (Bodenaustausch) oder Versickerungsbauwerke (z.B. Rigolen), die den Kontakt zur schadstoffhaltigen Auffüllung verhindern, zu erstellen. Möglicherweise belastetes Oberflächenwasser z.B. aus Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe, dürfen nicht versickert werden.

Erosionsgefährdung

Maßnahmen zum Schutz vor Erosion sind nicht erforderlich.

Altlasten, Auswirkung Boden – Mensch

In der Altlastenuntersuchung hat sich der Kontaminationsverdacht bestätigt, es liegt aber keine schädliche Bodenveränderung im Sinne von §2(3) BBodSchG vor. Bei Erdarbeiten ist mit Erdaushub der Zuordnungsklassen bis Z2 gem. LAGA-Boden [9] und entsprechenden Mehrkosten durch den erhöhten Entsorgungsaufwand zu rechnen.

In der bis zu 1,1 m mächtigen Auffüllung liegen deutlich bis stark erhöhte Arsengehalte und damit ein erhöhtes Emissionspotential vor. Hinsichtlich des Freisetzungsverhaltens wird in der Altlastenuntersuchung festgestellt, dass das Arsen in der Auffüllung unter den herrschenden Bedingungen unlöslich und damit praktisch immobil ist; der Prüfwert der BBodSchV für Arsen (10 µg/l) wird nicht erreicht.

Vereinzelt treten erhöhte MKW-Belastungen auf, die auf praktisch wasserunlösliche Schmieröl- und Bitumengehalte zurückgehen. Weitere Schadstoffe wurden im Rahmen der Altlastenuntersuchung nicht in erhöhten Konzentrationen nachgewiesen.

Gefährdungspfad Boden-Grundwasser:

Aufgrund der festgestellten Immobilität des Arsens ist nicht damit zu rechnen, dass der Schadstoff von versickerndem Niederschlagswasser gelöst und ins Grundwasser transportiert wird. Eine Überschreitung des Arsen-Prüfwertes am Übergang von der ungesättigten Bodenzone ins Grundwasser ist daher auszuschließen.

Eine spätere Mobilisierung des Arsens, zum Beispiel durch stark reduzierende, also sauerstoffarme, Verhältnisse im Boden, ist nicht zu erwarten.

Gefährdungspfad Boden-Mensch:

Beim Schadstoffwirkungspfad Boden-Mensch ist zu prüfen, ob eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch eine direkte orale, dermale oder inhalative Schadstoffaufnahme besteht. Der Arsen-Prüfwert für die Nutzung als Sport- und Freizeitgelände von 125 mg/kg wird in keiner der Proben aus der Auffüllung erreicht. Aufgrund der Prüfwertunterschreitung kann daher nach § 4, Abs. 2 BBodSchV der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast für die aktuelle Nutzung ausgeräumt werden. Dies insbesondere als die Nutzung als Sport- und Freizeitgelände die sensiblere Nutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung darstellt. Eine Gefährdung des Menschen durch orale oder inhalative Aufnahme vorbelasteter Materialien erscheint bei der beabsichtigten Nutzung als nicht gegeben bzw. sehr unwahrscheinlich.

Die Prüfwerte für Wohngebiete (50 mg/kg) und für Kinderspielflächen (25 mg/kg) würden durch die Arsengehalte jedoch überschritten werden, diese Nutzungen sind aber nicht geplant.

Gefährdungspfad Boden-Nutzpflanze:

Der Gefährdungspfad Boden-Nutzpflanze ist nicht betroffen, da auf dem Grundstück keine Nutzpflanzen angebaut werden.

Da im Zuge der Umnutzung größere Baumaßnahmen durchgeführt werden, werden die Auffüllungen im bebaubaren Bereich des Planungsgebiets im Zuge der Erschließung bis zum anstehenden Boden komplett entfernt und fachgerecht entsorgt. Danach kann der Standort als saniert aus dem Altlastenkataster entlassen werden.

Kampfmittel

Vor Beginn der Aushubarbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durch den Grundstückseigentümer durchzuführen. (Vgl. textlichen Hinweis im Bebauungsplan/Parallelverfahren)

Die Auswirkungen der Planung führen deshalb im Untersuchungsgebiet insgesamt zu einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

4.4 Schutzgut Wasser

4.4.1 Beschreibung

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser, Quellen

Laut Altlastenuntersuchung stehen in Oberahrain im Untergrund mächtige Kiese und Sande an, die in unterschiedlichem Maße grundwassererfüllt sind. Diese quartären Sedimente stellen hier den Hauptgrundwasserleiter dar, der allgemein hohe bis sehr hohe Porendurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten aufweist. Die Grundwasserfließrichtung weist nach Südosten in Richtung der etwa 1 km entfernten Isar. Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 3 m. Bei den Felderkundungen wurde konkret bei einem Schürfversuch Grundwasser 2,95 m unter der Geländeoberkante festgestellt. Bei Hochwasser wird das Grundwasser bis ca. 2 m unter Geländeoberkante ansteigen. Hang- bzw. Schichtwasser wurde bei keinem der Aufschlüsse angetroffen.

Überschwemmungsbereiche

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern liegt das Plangebiet nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, aber befindet sich vollständig im wassersensiblen Bereich.

Das Untersuchungsgebiet hat in der Summe der Betrachtungsweise insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

4.4.2 Auswirkungen

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasser, Retention

Die angestrebte Flächennutzung mit Versiegelung durch Bebauung und Erschließung beeinträchtigt das Schutzgut Wasser, der Wasserkreislauf wird verändert oder eingeschränkt. Deshalb werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass im Gewerbegebiet die Gebäude in der Regel nicht unterkellert werden und somit bis auf Gründungsmaßnahmen kaum Eingriffe in den Grundwasserkörper erfolgen. Grundsätzlich kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Gründungstiefen Grundwasser ansteht und bei Gründungsarbeiten eine Bauwasserhaltung notwendig wird. Das Um- bzw. Ableiten von möglichen Schicht- und Grundwasser während der Bauzeit bedeutet eine baubedingte Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser in Form einer temporären Absenkung des Grundwassers.

Im Allgemeinen ist das Kontaminationsrisiko des Grundwassers v.a. für leicht wasserlösliche Stoffe aufgrund des vermuteten geringen Grundwasserflurabstands als hoch einzustufen, baubedingt temporär sogar sehr hoch einzustufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagebedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu prognostizieren.

4.5 Schutzgut Klima/Luft

4.5.1 Beschreibung

Klimatisch kommt es im unteren Isartal im Herbst und Winter zu Kaltluftansammlungen verbunden mit starker Nebelbildung. Das Isartal, aber ebenso die feuchten Talmulden, sind merklich stärker spätfrostgefährdet als das Hügelland. Im weiten Isartal bildet sich in klaren Nächten eine ausgesprochene Inversion, d. h. eine starke Kaltluftschicht mit Temperaturzunahme mit zunehmender Höhe. In dieser Schicht bilden sich Boden- und Wiesennebel besonders häufig und lösen sich im Winter infolge der windgeschützten Lage oft nur schwer auf.

Die langjährigen Mittelwerte der Temperatur liegen zwischen 7,0 und 8,0 ° Celsius.

Die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen zwischen 650 und 750 mm, die Hauptniederschläge fallen im Sommer, wo gehäuft Starkregenereignisse vorkommen.

Kaltluft, Durchlüftung

Die Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des LEK bewertet die Inversionsgefährdung im gesamten Untersuchungsgebiet als hoch; eine Kaltluftgefährdung ist vorhanden. Die Wärmeausgleichsfunktion ist aufgrund des vorhandenen Siedlungsgebiets nicht dargestellt.

Kaltlufttransport- und sammelwege und Frischlufttransportwege innerhalb des Planungsgebiets sind nicht dargestellt.

Aus der Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ des LEKs wird ersichtlich, dass zeitweilig höhere Schadstoffbelastungen in stark inversionsgefährdeten Gebieten auftreten können.

Klimaschutz und Klimaanpassung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Planungsgrundsatz und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

4.5.2 Auswirkungen

Durch die Neuplanung wird sich das örtliche Lokalklima nicht wesentlich gegenüber dem Bestand verändern.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrads ist eine geringfügige Erwärmung des Standortes zu erwarten. Weiterhin steht künftig nicht mehr die gesamte bisher unversiegelte Fläche als klimatisch wirksame Fläche für Aufnahme und Verdunstung von Feuchtigkeit und zur Kaltluftproduktion zur Verfügung.

Aus klimatischer Sicht geht durch die Versiegelung eine Fläche für die Frischluftproduktion bzw. nachrangiger Klimaausgleichsfunktion verloren.

Die Vermeidung einer geschlossenen Bauweise minimieren die klimatischen Barrierewirkungen. Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung bei den Verkehrsflächen und zu Neupflanzungen und Mindeststandards zur Grünordnung wirken sich ebenfalls positiv für die Gesamtsituation aus.

Klimatische Auswirkungen durch das zusätzliche künftige Verkehrsaufkommen durch die Erschließung des Baugebiets und die Emissionen der Gebäudeheizungen sind von eher geringfügiger Art und Auswirkung, sodass keine signifikante Veränderung bzw. nur eine geringfügige Verschlechterung der lokalen Klimasituation gegenüber dem Bestand zu erwarten ist.

Klimaschutz und Klimaanpassung:

Folgende Maßnahmen werden im vorliegenden Bauleitplan vom Markt Essenbach verfolgt:

- Umnutzung einer bestehenden, z.T. bereits versiegelten Innenbereichsfläche (statt Neuausweisung von Gewerbeflächen)
- optimale Ausrichtungsmöglichkeit der Gebäude für Solaranlagen
- Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik)
- energieeffiziente Erstellung der Gebäude im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen.
- Versickerung von Niederschlägen auf jeweiligen privaten und öffentlichen Grundstücken

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind die Auswirkungen durch die Neuplanung des Gebiets mit einer geringen Erheblichkeit zu klassifizieren.

4.6 Schutzgut Landschaft

4.6.1 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Unteres Isartal“ (061).

Aufgrund seiner Nachbarschaft zu den vorhandenen Gewerbegebieten und der unmittelbaren Nähe zu den vorhandenen Gleistrassen und Straßen ist es bereits vorbelastet im Hinblick auf die Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

Der optische Eindruck des Gebiets ist durch die bisherige Nutzung vielfältig und heterogen, aber auch ungeordnet. Als prägende Struktur ist der Gehölzbestand zu nennen, weitere vorwiegend lineare Gliederungselemente bilden die Zäune und Wände sowie die Gleise. Das Plangebiet vermittelt einen räumlich gefangenen Eindruck zwischen Bahngleise und Straße mit wenig Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft. Weitläufigen Sichtbeziehungen werden durch umgebenden Strukturen (Bebauung, angrenzendes nördliches Biotop) begrenzt bzw. verhindert.

Aufgrund der Lage und Topographie ist keine Fernwirkung bzw. eine hohe Einsehbarkeit des Plangebiets gegeben. Das Plangebiet ist lediglich direkt von der Deggendorferstraße und den Bahngleisen aus einsehbar. Eine Einsehbarkeit des Planungsgebietes aus der Ferne ist nicht gegeben.

Als markante, ggf. als visuell störend empfundene Baulichkeit in der unmittelbaren Umgebung ist der Kühlturm des KKI zu nennen, der ca. 2,7 km entfernt Richtung Südosten liegt. Eine Blickbeziehung vom Plangebiet aus ist nur von ein paar Stellen im Südosten aus gegeben. Vom überwiegenden Teil des Geltungsbereichs aus ist die visuelle Erlebbarkeit nicht vorhanden.

Anderweitige Sichtbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen sind nicht vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

4.6.2 Auswirkungen

Die geplante Umnutzung des Gebiets zu einem Gewerbegebiet führt zu keinen gravierenden neuen visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, da das Gebiet in optischer Hinsicht bereits vorbelastet ist und angrenzende Gewerbegebiete vorhanden sind.

Während der Bauzeit werden v.a. Abgrabungen für die notwendigen Gründungsmaßnahmen oder Baugruben und höhenmäßige Anpassungen aufgrund des Baues der Erschließungsstraße das vorhandene Gelände zeitlich befristet umformen. Langfristig ist davon auszugehen, dass die bisherige Geländetopographie durch die Bebauung nicht grundlegend verändert wird.

Eine Fernwirkung der zusätzlich geplanten Bebauung entsteht kaum bzw. eine hohe Einsehbarkeit des Gebiets ist nicht zu erwarten.

Eine Sichtbeziehung zum Kühlturm des KKI ist nur sehr eingeschränkt von einem kleinen Abschnitt des Plangebiets aus erlebbar und beeinflusst das Landschaftsbild nicht.

Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht berührt.

Den Übergang zur nördlich angrenzenden Landschaft markieren die Gleisanlagen mit dem nördlich anschließenden Biotop, die eine lineare Zäsur bilden und hier den Ortsrand prägen, so dass hier eine zusätzliche Ortsrandbepflanzung nicht notwendig erscheint und aufgrund der notwendigen Sicherheitsabstände beidseits der Bahnanlagen schwer realisierbar wäre.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind somit die bau- und anlagebedingten Umweltauswirkungen als gering einzustufen.

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

4.7.1 Beschreibung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist gemäß Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege im Planungsgebiet kein Bodendenkmal vorhanden. Außerhalb des Plangebiets liegt ca. 50 m entfernt nördlich der Bahngleise das Bodendenkmal D-2-7339-0280, eine Siedlung mit Grundriss eines Steingebäudes vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange ergibt sich keine Blickbeziehung in nordwestlicher Richtung zum ca. 3,5 km entfernt liegenden Baudenkmal D-2-74-128-37, Kirche St. Wolfgang, da die Bebauung, die Gleisanlagen und die Vegetation im Vorfeld und der direkten Umgebung einen Sichtbezug verhindert.

Weitere Baudenkmäler oder Ensembles bzw. Blickbeziehungen zu prägenden kulturhistorischen Elementen sind im Plangebiet und der näheren und weiteren Umgebung nicht vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter.

4.7.2 Auswirkungen

Da in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet Bodendenkmäler liegen, wird im Bebauungsplan der Art. 7 DSchG in die Festsetzungen mitaufgenommen. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formuliert.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Die Planung berührt keine bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange, da eine Blickbeziehung zur Kirche St. Wolfgang oder andere Baudenkmäler und Ensembles nicht gegeben ist.

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind bau- und anlagebedingt geringer Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Durchführung der Planung

Wie in den vorher gehenden Kapiteln eingehend dargestellt, werden durch die Neuplanung im Wesentlichen die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Wasser betroffen.

Durch die vorgesehene Planung und deren ordnungsgemäße Umsetzung werden diese Schutzgüter jedoch nicht essentiell bzw. nachhaltig in ihrer Substanz beeinträchtigt oder geschädigt.

Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen sind bei der Realisierung der Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Nullvariante:

Die derzeitige Nutzung als Lagerfläche entspricht der Nullvariante.

Im Falle der Nullvariante ergäben sich für Naturhaushalt und Landschaftsbild vorerst keine Veränderungen zum Bestand. Die Nullvariante weist demnach geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter auf als die geplante Entwicklung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Bodens ist aber festzustellen, dass im Falle der Nullvariante die belasteten Böden auf der Fläche verbleiben und nicht ordnungsgemäß entsorgt werden.

In Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume wäre der westliche Teilbereich bei Nichtdurchführung der Planung langfristig nicht als Ausgleichsfläche gesichert und könnte jederzeit anderweitig genutzt werden.

Die Nullvariante hätte außerdem zur Folge, dass keine langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung auf dieser Fläche bzw. eine Umnutzung erfolgen könnte.

5 **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

Zur Reduzierung von weitgehend vermeidbaren Eingriffen werden im Umweltbericht des Bebauungsplans Vermeidungsmaßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern dargestellt.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Als Grundlage wurde der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet.

5.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird differenziert betrachtet.

Es ist festzustellen, dass das weite Teile des Plangebiets in der Gesamtbeurteilung aller Schutzgüter in die Kategorie I, unterer Wert einzuordnen sind (alle bereits versiegelten Bereiche sowie Fläche des bisher als Bolzplatz genutzten Bereichs mit Umgebung, Abfallhaufen).

Neben den oben dargestellten Bereichen sind im Plangebiet Flächen vorhanden, die in der Gesamtbeurteilung aller Schutzgüter in die Kategorie II, unterer Wert einzustufen sind. Dies betrifft v.a. Bereiche mit vorhandenen, wertvollen Vegetationsstrukturen.

5.2.2 Erfassen der Eingriffsschwere

Einordnung in die Kategorie Typ A - hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, mit einer Eingriffsfläche von ca. 5.000 m². Die geplanten Ausgleichsflächen im Westen werden nicht in die weitere Berechnung miteinbezogen.

Die bereits befestigten Lager- und Verkehrsflächen werden als versiegelte Fläche ebenfalls nicht in der Eingriffsberechnung erfasst.

5.2.3 Überlagerung Bestand – Eingriff

Die Überlagerung führt entsprechend der Matrix des Leitfadens zum Kompensationsfeld zu den Feldern A I mit einer Faktorspanne von 0,3 – 0,6 und A II mit einer Faktorspanne von 0,8 – 1,0.

5.2.4 Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für die Ausgleichsflächenberechnung wird das Feld A I mit dem Faktor von 0,4 und das Feld A II mit dem Faktor von 0,8 multipliziert. Damit lässt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf errechnen:

$$\begin{array}{rcl} 1.500 \text{ m}^2 \times 0,4 & = & 600 \text{ m}^2 \\ 3.500 \text{ m}^2 \times 0,8 & = & 2.800 \text{ m}^2 \end{array}$$

Nach Berücksichtigung der Entsiegelungsfläche von ca. 400 m² sind also ca. **3.000 m²** Ausgleichsfläche nachzuweisen.

5.2.5 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

a) Ausgleichsflächennachweis innerhalb des Geltungsbereiches:

Voraussichtlich können 2.500 m² Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Westteil der Flur Nr. 280/9 nachgewiesen werden.

b) Ausgleichsflächennachweis außerhalb des Geltungsbereiches:

Der restliche erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von ca. 500 m² muss außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Dafür werden Flächen vom Öko-Konto des Marktes Essenbach (Flur Nr. 101 Gemarkung Ohu) herangezogen.

Die genaue Eingriffsermittlung und der genaue Nachweis der externen Ausgleichsfläche und die genaue Beschreibung und der Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche und die Faktorenbewertung erfolgt im Umweltbericht des Bebauungsplans. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen gelten.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsanlass ist die Ausweisung des Untersuchungsgebiets als Gewerbegebiet. Standortalternativen zu dieser Planung wurden nicht geprüft, da es sich um eine Umnutzung einer bereits genutzten Fläche handelt.

Das vorliegende Planungskonzept stellt unter Beachtung aller Abwägungsfaktoren nach erfolgter Prüfung der Planungsvarianten die beste Lösung für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe im Ortsteil Ahrain dar.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Wasser zu erwarten. Aufgrund der Umsetzung der Planung und Einhaltung der Festsetzungen sind die Auswirkungen jedoch nicht von erheblicher bzw. substantieller Natur.

Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts ebenso als zulässig einzustufen.

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die unvermeidbaren Eingriffe werden Ausgleichsflächen festgesetzt und innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs durch das Ökokonto des Marktes Essenbach nachgewiesen.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	gering-mittel	gering-mittel
Boden	mittel	gering-mittel	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	mittel
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	gering	gering	gering

Landshut, 19.08.2015, 18.05.2017, 03.04.2018



Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin