

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Beim Bahnhof Ahrain“ - Gewerbegebiet

Ortsteil
Markt
Landkreis
Regierungsbezirk

Ahrain
Essenbach
Landshut
Niederbayern

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

Markt Essenbach
Rathausplatz 3
84051 Essenbach
Tel. 08703 – 808-0
Fax.08703 – 808-38

Bebauungsplan

Michael Forsthofer
Bauleitplanung
Ziegeleistr. 40
84051 Essenbach
Tel. 08703 – 9308 - 19

Grünordnungsplan, integriert

EGL Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S :

- 1. Allgemeine Erläuterung**
 - 1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.2 Auswahl des Beplanungsbereiches:
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung**
 - 2.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche
 - 2.2 Bewertung der angrenzenden Bereiche
 - 2.3 Topographie
 - 2.4 Bodenbeschaffenheit
 - 2.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 2.6 Eigentumsverhältnisse
 - 3. Übergeordnete Planungen und Rechtsgrundlagen**
 - 3.1 Vorgaben der Landesplanung
 - 3.2 Vorgaben der Regionalplanung
 - 3.3 Kommunale Entwicklungsplanung
 - 3.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan
 - 3.5 Aufstellung dieses Bebauungsplanes - Rechtsgrundlagen
 - 4. Planungsvorgaben und Grundsatzkonzept der Planung**
 - 5. Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplanes**
 - 5.1 Bauweise
 - 5.2 Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 5.3 Einfriedungen
 - 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäude, Baugrenzen
 - 5.6 Stellplatzbedarf
 - 5.7 Abstandsflächen
 - 5.8 Leitungen
 - 5.9 Baubeschränkungen
 - 5.10 Grünordnung
 - 5.11 Verkehr
 - 5.12 Versorgung
 - 5.13 Entsorgung
 - 5.14 Wasserwirtschaft
 - 5.15 Landwirtschaft und Wald
 - 5.16 Immissionen- und Emissionen
 - 5.17 Umweltprüfung
 - 5.18 Denkmalschutz
 - 5.19 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 6. Flächenbilanz**
 - 7. Kosten und Finanzierung**
 - 7.1 Überschlägige Berechnung der anteilmäßigen Erschließungskosten (nach BauGB)
 - 7.2 Kosten der Wasserversorgung
 - 7.3 Kosten der Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Finanzierung und Nachfolgelasten
 - 8. Verwirklichung der Planung und voraussichtliche Auswirkungen**
 - 9. Besonderer Teil : UMWELTBERICHT**
- Anlagen :**
- **Altlastenuntersuchung A-Nr. 27148 vom 14.02.11 / Tewag (auf CD)**
 - **Altlastenuntersuchung A-Nr. 27474 vom 10.06.15 / Tewag (auf CD)**
 - **Schalltechnisches Gutachten vom 18.08.2015 / Hook Farny Ingenieure (auf CD)**

1. Allgemeine Erläuterung:

1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Anlass für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind konkrete Bauanfragen an diesem Standort.

Ein Teilbereich der zu beplanenden Fläche wurde bisher als Fläche für Bahnanlagen genutzt. Nachdem die Bahnhofstation schon seit längerem nicht mehr in Betrieb ist, hat der Markt Essenbach einen größeren Teilbereich käuflich erworben. Die Bahnanlage wurde im Verfahren entwidmet (lt. Bekanntmachung des ME im Jahre 2012).

Die besagte Fläche soll nun zusammen mit einer unmittelbar angrenzenden Mischgebietsfläche - ebenfalls im Eigentum des Marktes - als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Im Zuge der aktuellen Neubebauung soll ein Baugebiet entstehen, das die Ansiedlung von kleineren Gewerbetrieben ermöglicht und zugleich die Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung gewährleistet.

Der Markt Essenbach hat deshalb am 25.09.12 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Das nicht mehr fortgeführte Verfahren über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fl.Nrn. 280/4 und 289 aus den Jahren 1992-94 wird formell eingestellt.

Der Geltungsbereich des vorliegende Bebauungsplanes wird als „Gewerbegebiet (GE) " nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden. Er dient der städtebaulichen Beurteilung der Baugesuche und Bodenordnung. Der Bebauungsplan ist außerdem die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragsatzung zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Freistellungsverfahren nach BayBO ist ausgeschlossen (BP. Ziff. 0.12).

Auf Empfehlung der Deutschen Bahn AG hat sich der Markt Essenbach dazu entschlossen, da das Baugebiet im Einflussbereich der Bahn liegt und bei Grundstücks-Veränderungen insbesondere Sicherheits-Auflagen zu beachten sind, diese sollen in Abstimmung mit der Bahn erfolgen.

1.2 Auswahl des Beplanungsbereiches:

Der ausgewählte Beplanungsbereich eignet sich für ein Gewerbegebiet insbesondere aufgrund folgender Merkmale:

- Fortführung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes im Osten.
- Die bisherige Nutzung (Mischgebiet und Bahnanlagen) war bereits „gewerbeähnlich“ geprägt.
- Die Planfläche ist nur bis ca. 60 m breit. An der Nordseite liegt es direkt an den Gleisanlagen der DB und im Süden verläuft die ST2074 (Deggendorfer Str.). Durch die Einwirkung dieser beiden Lärmquellen ist die Fläche nach heutigen gesetzlichen Bestimmungen nicht für Wohnzwecke geeignet. Deshalb erfolgt die Ausweisung als Gewerbegebiet (evtl. eingeschränkt) und nicht als Mischgebiet.
- Verkehrsanbindung an übergeordnete Straßen.
- Die Anbindung an Haupteinrichtungen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung:

2.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche:

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortsteiles Oberahrain und ist wie folgt umgrenzt:

- Am Nordrand durch „Bahnlinie Landshut – Bay. Eisenstein“.
- Im Osten durch „Bahnanlagen“ und Gewerbegebiet“
- südlich durch die ST 2074 (Deggendorfer Str.) und 2 Wohnhäuser
- an der Westseite schließt es an bestehende Wohnbebauung (WA) an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt (s. Ziff. 6 – Flächenbilanz):

ca. 15.490 m² = ca. 1,50 ha

Folgende Fl.-Nr. bzw. Teilflächen sind betroffen :

Gemarkung Ahrain	:	derzeitige Nutzung:
Fl.-Nr.	:	
280/9	:	Bahnanlage (Lagerfläche)
280/4	:	Mischgebiet (Lagerfläche)
289	:	Mischgebiet (Lagerfläche)
280/8	:	Mischgebiet (Lagerfläche und Zufahrt)
253/1	:	Zufahrtsbereich
280/16	:	Zufahrtsbereich
280/17	:	Zufahrtsbereich
280/18	:	Zufahrtsbereich

2.2.1 Bewertung der angrenzenden Bereiche:

Bestand: Wohngebiet (WA):

Die bisherige Nutzung (Mischgebiet und Bahnanlagen) war bereits „gewerbeähnlich“ geprägt. Deshalb ist für die angrenzenden Bereiche bzgl. der Umnutzung im Allgemeinen keine wesentliche Verschlechterung der Situation zu befürchten. Dennoch sollte die Schutzwürdigkeit der bestehenden Wohnbebauung in der näheren Umgebung durch ein Lärmschutzgutachten überprüft werden.

Bestand: Gewerbegebiet (GE):

In Richtung Osten grenzt ein Gebiet mit gewerblicher Nutzung an (ohne Bebauungsplan, im FP als GE dargestellt).

Der aktuelle Planbereich stellt eine gleichartige Fortführung dar. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

2.3 Topographie:

Die Geländeoberfläche ist nahezu eben und liegt ca. 1-1,50m tiefer als die ST 2074.

Die Höhenlage beträgt ca. 378,00 m üNN.

Haupt Höhenlinien sind im Lageplan eingetragen. Sie dienen ausschließlich zur groben Orientierung im Gesamtgelände; für die Ableitung von Höhen bzgl. der Parzellen sind sie nicht geeignet.

2.4 Bodenbeschaffenheit:

Für den aktuellen Beplanungsbereich liegt eine Bodenuntersuchung für die Fl.-Nr. 280/9 aus dem Jahre 2011 vor. Ziel dieser Bodenerkundung war lediglich die Altlastenuntersuchung.

Ergänzend dazu ist jetzt auch für das restliche Plangebiet (Fl.-Nr. 280/4 und 289) eine Untersuchung vom Markt Essenbach beauftragt worden; um auch dort evtl. Boden-Schadstoffe zu erkunden und zudem die noch fehlenden Information bzgl. Versickerung, Hang-/Schichtwasser und Grundwasser zu erhalten.

Hinweis zur Art der Untersuchung:

Bei den durchgeführten Untersuchungen handelt es sich naturgemäß um punktförmige Aufschlüsse, weshalb Abweichungen im flächenhaften Anschnitt nicht auszuschließen sind.

Es ist daher möglich, dass die Ergebnisse der vor genannte Untersuchung von den tatsächlichen Verhältnissen auf der jeweiligen Bauparzelle wenig bis stark abweichen können. Die v.g Untersuchungsergebnisse dienen ausschließlich als Grundlage für die Bauleitplanung. Zur Beurteilung der Gründungssole und hydrologischen Verhältnisse für das einzelne Bauobjekt ist die v.g. Untersuchung nicht geeignet.

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse aus den Bodenuntersuchungen, soweit sie für die Bauleitplanung von Bedeutung sind:

Bodenschichten:

Bodenuntersuchung für die FI-Nr. 280/9 (aus dem Jahre 2011):

(Erkundungstiefe bis ca. 1,70 m unter OK-Gelände):

Belag / Versiegelung:

In Teilbereichen ist Asphaltbelag vorhanden.

Auffüllschicht (Mächtigkeit: 0,35 m bis ca. 1 m):

Das gesamte Gelände ist mit einer Auffüllschicht bedeckt mit unterschiedlicher Zusammensetzung. Die Auffüllschicht ist sandig bis kiesig mit wenig technogenen Beimengungen (Ziegel, Asche). Im Bereich der ehemaligen Gleistrasse befindet sich noch Gleisschotter.

Unter der Auffüllung:

Ehemaliger Oberboden; ansonsten anstehender Boden wie sandiger Kies oder hellgrauer, leicht schluffiger Feinsand.

Schadstoffe:

In der Auffüllung treten deutlich bis stark erhöhte Arsenbelastungen auf, die jedoch unter den Bedingungen der Eluation nach DIN 38414-S4 nicht wasserlöslich sind.

Da die Arsengehalte die Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielplätze überschreiten sind im Falle einer Umnutzung weitere Untersuchungen erforderlich.

Vereinzelte erhöhte MKW-Belastungen auf, die auf praktisch wasserunlösliche Schmieröl- und Bitumengehalte zurückgehen.

Weitere Schadstoffe wurden im Rahmen der Untersuchung nicht in erhöhten Konzentrationen nachgewiesen.

Folgerung:

Der Kontaminationsverdacht hat sich bestätigt, es liegt aber keine schädliche Bodenveränderung im Sinne von §2(3) BBodSchG vor.

Bei Beibehaltung der aktuellen Nutzung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Bei Erdarbeiten ist mit der Zuordnungsklasse bis Z2 gem. LAGA-Boden und entsprechenden Mehrkosten zu rechnen.

Siehe dazu auch **Ziff. 2.5** Altlasten.

Diese Bodenuntersuchung enthält keine Aussagen zu:

- Anstehender Boden bis ca. 5 m Tiefe (bzw. unterhalb der untersuchten Schicht)
- Hang-/Schichtenwasser
- Grundwasser : aktueller Stand, zu erwartender Schwankungsbereich.
- Versickerungsfähigkeit (kf-Werte)

Qualifizierte Aussagen dazu können von einem Geologen im Rahmen einer kompletten Bodenuntersuchung getätigt werden.

Bodenuntersuchung für die FI-Nr. 280/4 und 289 (aus dem Jahre 2015):

(Erkundungstiefe bis ca. 3,20 m unter OK-Gelände):

Belag / Versiegelung:

In Teilbereichen ist Asphaltbelag vorhanden.

Auffüllschicht (Mächtigkeit: 0,20 m bis ca. 0,40 m):

Das gesamte Gelände ist mit einer Auffüllschicht bedeckt mit unterschiedlicher Zusammensetzung. Die Auffüllschicht ist überwiegend kiesig, enthält keine technogenen Beimengungen.

Unter der Auffüllung (Mächtigkeit: 0,10 m bis ca. 1,40 m):

Tonig bis feinsandiges, aber überwiegend schluffiges Bodenmaterial.

Es könnte sich um einen umgelagerten humosen Boden handeln, aber auch um Auffüllung.

Anstehender Boden (bis zur Endteufe):

Sandiger Kies bzw. sandige Kiese und Feinsande in Wechsellagerung.

Schadstoffe:

In allen untersuchten Proben aus der Auffüllung bzw. dem umgelagerten Material wurden deutlich bis stark erhöhte Arsengehalte gemessen, die jedoch unter den Bedingungen der Eluation nach DIN 38414-S4 nicht bzw. nur sehr gering wasserlöslich sind.

Vereinzelt treten erhöhte MKW-Belastungen auf, die auf schwerlösliche Bestandteile (zB. Schmieröle) zurückzuführen sind.

Im Bereich der Fl.Nr. 280/4 sind zusätzlich deutlich erhöhte PAK15- und erhöhte Naphtalin-Gehalte vorhanden.

Folgerung:

Der Kontaminationsverdacht hat sich bestätigt, es liegt u. E. keine schädliche Bodenveränderung im Sinne von §2(3) BBodSchG vor.

Aufgrund des groben Aufschlussrasters wird empfohlen auch hinsichtlich der möglichen Entsorgung (Planungssicherheit) zu verdichten. Alternativ können baubegleitend dort Proben entnommen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist bei Erdarbeiten in der Auffüllung mit Erdaushub der Zuordnungsklasse Z0 bis >Z2 gem. LAGA-Boden und entsprechenden Mehrkosten zu rechnen.

Grundwasser:

Grundwasser wurde in Schurf U6 bei 2,95 m (ca. 375 m ü. NN) am 13.05.15 festgestellt.

Bei Hochwasser wird das Grundwasser bis ca. 2 m unter GOK (bis ca. 376 m ü. NN) erwartet. Die Höhen sind aus dem am Bahnhof Ahrain vorhandenen Höhenfestpunkt und den Grundwasserständen in der Umgebung vorhandenen Grundwasserpegel abgeschätzt.

Siehe dazu auch Kapitel Wasserwirtschaft [Ziff. 5.14.](#)

Hang- bzw. Schichtwasser:

Wurde bei keinem der Aufschlüsse angetroffen.

Versickerungsfähigkeit:

Prinzipiell ist eine Versickerung auf den untersuchten Flächen möglich.

Der anstehende Boden hat gute Versickerungseigenschaften.

Im Bereich der Auffüllungen sind auf Grund der Schadstoffsituation keine Versickerungen vorzusehen.

Für die Versickerung sind entweder die Auffüllungen zu entfernen oder Versickerungsbauwerke, die den Kontakt zur schadstoffhaltigen Auffüllung verhindern, zu errichten.

Siehe dazu auch Kapitel Wasserwirtschaft [Ziff. 5.14.](#)

2.5 Altlasten und Kampfmittel:

Altlasten bzw. Kontamination:

Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan weder dargestellt, noch anderweitig benannt.

Nachdem auf Flächen für Bahnanlagen nicht selten Altlasten vorhanden sind, hat die Marktverwaltung vor dem Grundstückserwerb eine Altlastenuntersuchung veranlasst.

Zusammenfassendes Ergebnis der Untersuchung:

Siehe Text der [Ziff. 2.4](#) Bodenbeschaffenheit – Schadstoffe.

Bezüglich des Umganges mit den Schadstoffen wird auf den Text des Gutachtens (s. Anlagen) verwiesen.

Hinweis:

Die Boden-Beprobung hat nur punktuell stattgefunden, mit einem Abstand von rund 50 m; dies ist ein vergleichsweise grobes Untersuchungsrastrer. In den nicht beprobten Bereichen dazwischen können grundsätzlich auch andere Verhältnisse vorliegen. Deshalb hat die vorliegende Untersuchung nur orientierenden Charakter.

Der Markt Essenbach hat sich dazu entschlossen den bebaubaren Bereich im Zuge der Erschließung komplett von der Altlast zu befreien.

Kampfmittel:

Untersuchungen zur evtl. Belastung mit Kampfmitteln wurden nicht durchgeführt, deshalb sind hierzu auch keine Aussagen möglich. Aus der Kriegsvorgangeneit ist jedoch bekannt, dass Bahnhofsgemeinden oftmals stark unter Beschuss standen und sich dort nicht selten Blindgänger verbergen. Es wird daher angeraten vor Beginn von Erdarbeiten eine Kampfmitteluntersuchung durchführen zu lassen.

Allgemeine Hinweise:

Die v.g. Untersuchungsergebnisse dienen ausschließlich als Grundlage für die Bauleitplanung. Zur Beurteilung der einzelnen Bauparzelle ist die v.g. Untersuchung nicht geeignet.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten unbekannte Kontaminationsherde oder Kampfmittel berührt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Baugrundsachverständige sowie die zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen.

Auch im Falle von Bauwasserhaltung und Einsatz von Wärmepumpen ist die zuständige Behörde rechtzeitig in Kenntnis zu setzen und die erforderlichen Zustimmungen einzuholen.

2.6 Eigentumsverhältnisse:

Die Beplanungsfläche ist mittlerweile ganzflächig im Eigentum des Marktes Essenbach.

3. Übergeordnete Planungen und Rechtsgrundlagen:

3.1 Vorgaben der Landesplanung:

Im LEP sind für den Markt Essenbach hauptsächlich folgende Zielvorgaben enthalten:

- Essenbach gehört zur Region 13 nach dem LEP.
- Der Markt ist als Unterzentrum (zum 01.03.94) eingestuft worden.
Die Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Der Markt verfügt über derartige Einrichtungen wie z.B: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetriebe, Schulen, Ärzte und Zahnärzte, Sportanlagen usw. Darüber hinaus über ein Alten- und Pflegeheim.
- Der Ort liegt an Entwicklungsachsen (BAB A92 und B15) von überregionaler Bedeutung.
- Essenbach ist zudem dem Stadt- und Umlandbereich von Landshut zugeordnet.
- Der Marktbereich zählt auch zum angrenzenden Umland des Flughafens im Bereich des Raumes München.
- Bzgl. der Ziffern 3 bis 5 soll eine **Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten** angestrebt werden.
- Es soll vor allem auf die Ausweitung **des Angebotes an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen** und auf eine Stärkung der Einkaufszentralität hingewirkt werden.

Die o.g. Darstellung zeigt, dass die Zielvorgaben des LEP mit der vorliegenden Planung im Einklang stehen.

Der Markt verfügt über baureife Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen in ausgewogenem Maße, so dass auch das Harmonisierungsgebot eingehalten ist.

Den in diesem Bebauungsplan neu ausgewiesenen Gewerbeflächen stehen in ausreichendem Maße noch erwerbbaare Wohnbauflächen gegenüber. Genannt seien hierbei das derzeit ausgewiesene Wohngebiet „Mühlbachsiedlung Teil V – Ahrain“.

3.2 Vorgaben der Regionalplanung:

Der Markt Essenbach gehört zur Region Landshut 13 (vgl. Regionalplan 1986). Im Regionalplan stellt das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

3.3 Kommunale Entwicklungsplanung:

Eine kommunale Entwicklungsplanung (Mbek. Vom 24.06.74 – MABL S. 467) für diesen Bereich besteht nicht.

3.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Flächennutzungsplan:

Für den Bereich des Marktes Essenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Nr. 40 / EAPI. 610-3/Sta/flä-1/ka, genehmigt mit Schr.v. 26.05.2000, verbindlich seit Bekanntmachung vom 07.06.2000).

Der aktuelle Neuplanungsbereich ist dort als „Fläche für Bahnanlagen“ und „Mischgebiet (MI)“ dargestellt.

Somit ist der Flächennutzungsplans **derzeit nicht konform** mit dem hiermit vorgelegten Bebauungs- und Grünordnungsplan und wird deshalb **per Deckblatt Nr. 10 geändert** und entsprechend angepasst. Die Änderung und Anpassung erfolgt im Parallelverfahren.

Nach der Anpassung besteht Konformität; eine Genehmigung dieses Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde ist dann nicht mehr erforderlich (§10 (2) BauGB).

Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“:

Im Rahmen dieses BP-Verfahrens werden keine Flächen im sog. „unbeplanten Außenbereich, (landwirtschaftliche Flächen oder Wald) ins Anspruch genommen. Es erfolgt lediglich eine Umnutzung im Innenbereich.

Die Vorgabe im Sinne des BauGB (§1a Abs. 2 Satz 1 ... mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden) ist damit erfüllt; gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Landschaftsplan:

Um textliche Wiederholung zu vermeiden, wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

3.5 Aufstellung dieses Bebauungsplanes - Rechtsgrundlagen:

Der Aufstellungsbeschluss liegt vor dem Stichtag 20.09.13, somit dürfte das BauGB in der damaligen älteren Fassung angewendet werden.

Nachdem jedoch außer der damaligen Bekanntmachung bis April 2015 keine weiteren Verfahrensschritte eingeleitet wurden, soll das BauGB in der neuen Fassung angewendet werden (Wahlrecht gemäß BauGB § 233 Überleitungsvorschrift)

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Siehe Text der Präambel auf dem Bebauungsplan

4. Planungsvorgaben und Grundsatzkonzept der Planung:

4.1 Planungsziele:

Der Geltungsbereich ist nach Vorgabe der Gemeinde als „Gewerbegebiet (GE)“ zu beplanen. Der westliche Teilbereich soll als Ausgleichsfläche dienen, da dieser Fläche bzgl. Zuschnitt und Straßenerschließung für ein GE sehr ungünstig ist. Außerdem fordert das Landratsamt dort eine Ausgleichsfläche, damit die durch das künftige GE verdrängten Kleintiere einen Rückzugsort vorfinden.

4.2 Lösung der Planungsaufgabe (Grundsatzkonzept):

Die Lage und Umgebungssituation des Beplanungsgebietes ist so beschaffen, dass die v.g. Planungsziele ausnahmslos verwirklicht werden können.

5. Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplanes:

Erläuterungen zu „Textliche und Planliche Festsetzungen“ im Bebauungsplan i. v. m. § 9 BauGB:

5.1 Bauweise:

Ist in Anlehnung an bereits bestehende Gewerbegebiete festgelegt. Eine möglichst flexible Baukörpergestaltung ist hierbei möglich. Die Parzellen Nr. S1 und S2 sind Erweiterungsflächen für angrenzende Grundstücke, diese sind als private Flächen ohne Baurecht ausgewiesen und sind bereits übereignet.

5.2 Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Parzellierung ist nach Bedarf des jeweiligen Bewerbers bzw. Betriebsgröße frei wählbar.

5.3 Einfriedungen:

Die zulässige Bauart orientiert sich am bereits vorhandenen Gewerbegebiet.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäude, Baugrenzen:

Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet mit Einschränkung festgelegt.

Zulässig sind (gem. § 8 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

Die v.g. Einschränkungen erfolgt gemäß BauNVO §1 (6) Ziff 1. mit folgender Begründung:

Im Gemeindegebiet steht für derartige Anlagen genügend Raum zur Verfügung, sodaß hier nur ein Ausschluss erfolgt, um ausschließlich für Gewerbebetriebe Raum zu schaffen.

Nach Auffassung der Marktverwaltung ist die sog. „allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes“ gewahrt, da vom Ausschluß nur die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen betroffen sind (s. BauNVO §1 (6) Umkehrschluß)

Bei der Baukörpergestaltung sind die Festsetzungen so gewählt, dass sie dem heutigen Bedarf für betriebliche Gebäude entsprechen.

Es sind Dachformen vorgegeben, die sowohl dem traditionellen Geschmack (Satteldach) als auch dem modernen Zeitgeist (Flach- und Pultdach) entgegen kommen. Einzelne Festsetzungen dazu, sollen extreme Baukörperformen verhindern.

Für die Firstrichtung bestehen keine Festsetzungen, um eine flexible Gestaltung zu ermöglichen.

GRZ und GFZ sind gleichlautend mit dem angrenzenden Bebauungsplan.

Die Baufenster – aber auch die sonstigen Festsetzungen - sind sehr großzügig gestaltet. Der Abstand der Baugrenzen zu öffentlichen Flächen (E-Straße, Bahngrundstück) ist hier mit 4 m festgelegt. Dieser Freiraum soll einerseits den öffentlichen Raum optisch aufweiten und andererseits ausreichend Platz für eine sinnvolle Grundstückseingrünung ermöglichen.

Bei der Festlegung der südliche Baugrenze sind folgende Vorgaben zu beachten:

Die Bauverbotszone gemäß BP **Ziff. 21.10**, s. a. **Ziff. 5.9** ist einzuhalten.

Für Leitungsrechte ist eine Grunddienstbarkeit gefordert, gemäß **Ziff. 5.8 und BP Ziff. 21.6**

Wobei letzteres maßgebend ist und somit ein Mindestabstand von 6 m von den südlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten ist. Die Baugrenze ist dort entsprechend festgesetzt.

5.5 Garagen und Nebengebäude:

Die Festlegung dient der Klarstellung.

5.6 Stellplatzbedarf:

Die Anzahl der Stellplätze für das jeweilige Einzelbauvorhaben ist der Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach zu entnehmen und auf den Bauparzellen zu schaffen.

5.7 Abstandsflächen:

Die Bestimmungen der BayBO sind anzuwenden.

5.8 Leitungen:

Mitten durch das Baugebiet verläuft eine Wasser-Hauptleitung.

Im Sinne der späteren Zugänglichkeit muss diese außerhalb des Baufeldes verlegt werden.

Neuer Verlauf entlang der Südgrenze. Um die Zugänglichkeit für den Leitungsträger jederzeit zu gewährleisten, fordert dieser einen von der Bebauung freizuhaltenen Streifens von 3 m beiderseits der Rohrgrabenmitte, somit $2 \times 3 = 6\text{m}$. Diese Fläche soll mit Leitungsrechten (z.B: Grunddienstbarkeit) zugunsten des Leitungsträgers gesichert werden (s. BP **Ziff. 15.2**)

Im Zuge der Baumaßnahmen könnten evtl. Leitungsschutzbereiche betroffen sein; deshalb sind bei den „Planlichen Hinweisen“ entsprechende Informationen zu den Leitungsträgern enthalten.

5.9 Baubeschränkungszone:

Baubeschränkungszone innerhalb des Baugebietes sind vorhanden.

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Falls Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abweichen so bedürfen sie der Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde.

Nach Par. 9 FStrG Abs. 6 stehen Anlagen der Außenwerbung den Hochbauten und baulichen Anlagen nach Abs. 1 u. 2 gleich.
Die betroffenen Fachstellen werden am Bebauungsplanverfahren beteiligt und haben hierbei Gelegenheit sich konkret über evtl. erforderliche Einschränkungen zu äußern (Rechtsgrundlagen: BFStr.G Par. 9 Abs.7).

Auf Grund der besonderen Situation im Baubestand hat das Straßenbauamt zugestimmt die Frontlinie der bestehenden Bebauung aufzunehmen; hieraus ergibt sich ein Mindest-Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand der ST 2074 (= Bauverbotszone gemäß BP Ziff. 21.10, s. a. Ziff. 5.4). Die schriftliche Zustimmung zur o.g. Ausnahme nach Art. 23 Abs.2 BayStrWG liegt vor.

5.10 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 gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).
Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begründung verbindlich festgelegt.

Öffentliche Grünflächen

Die verbleibenden Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt und mit Rasen oder Schotterrassen begrünt; teils auch als Sickermulden ausgebildet (s. Ziff. 5.14 – Niederschlagswasser).

Private Grundstücksflächen

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen erfüllen die erforderlichen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen werden als Grünflächen gesichert, diese Flächen können nicht für Lagerzwecke oder als Stellplatz genutzt werden.
Die Festsetzung der Mindestanzahl von Baumpflanzungen, bezogen auf die Gesamtfläche und auf die Anzahl der Stellplätze, sorgen in Kombination mit festgelegten Mindestgrößen der Hochstämme für ein räumlich wirksames Grüngerüst auf den Flächen und verbessern die Staubfilterung und -bindung im Planungsgebiet. Die einzuhaltenden Mindestabstände zu Versorgungsleitungen und zu den Gleistrassen der DB AG sind bei allen Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, zu Versickerungsanlagen und die Empfehlungen zur Dachbegrünung minimieren die Flächenversiegelung und führen zur hydraulischen Reduzierung der zu versickernden Oberflächen- und Dachwässer.

Bei Flachdächern wird die Ausführung als extensive Dachbegrünung zur Reduzierung des Abflussbeiwertes und Verringerung der abzuführenden Wassermengen empfohlen.

Ausgleichsflächen

Der Westteil der Flur Nr. 280/9 wird als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt und schafft für Flora und Fauna einen zusätzlichen „Trittstein“ im Übergangsbereich zwischen dem Biotop im Norden und den südlich angrenzenden Gärten. Zur Aufwertung dieser Fläche wird die Durchführung von Maßnahmen festgesetzt, die auch die Ergebnisse und Empfehlungen der saP berücksichtigen und im Umweltbericht näher erläutert sind. (Kapitel 5.2.4)

5.11 Verkehr:

Überörtliches Verkehrsnetz:

Der Ortsteil Oberahrain liegt an der ST 2074.

Örtliches Verkehrsnetz:

Äußere Erschließungsstraßen:

Südlich des Baugebietes verläuft die ST 2074.

Von dort sind in beiden Richtungen Auffahrten der A92 erreichbar und künftig auch die B15neu. Im Zuge des kürzlich erfolgten Umbaus der „Deggendorfer Str. (ST 2074)“ ist die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes bereits mittels Abbiegespuren berücksichtigt worden.

Innere Erschließungsstraßen:

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Kehre, die direkt an die ST 2074 angebunden ist.

Der an das Bahngelände angrenzende Bereich dieser Straße wird mit einer Leitplanke gesichert. Damit soll verhindert werden, dass von den Verkehrswegen abkommende Kfz auf die Bahnanlagen gelangen (Maßnahme in Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt)

Wege:

Beschränkt öffentlicher Weg:

Als Verlängerung der Flurstraße auf der Westseite des Baugebietes ist innerhalb des Geltungsbereiches ein „beschränkt öffentlicher Weg“ eingeplant. Ebenso auf der Nord-Ostseite; dort besteht eine Verbindung zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Bahngelände. Diese „beschränkt öffentlichen Wege“ ermöglichen der DB-Netz-AG den Zugang zu den Gleisanlagen (gemäß Widmung mit Verfügung und Bekanntmachung v. 07.12.11).

Sonstige Wege:

Sonstige öffentlichen Feld- und Waldweg sind von der aktuellen Planung nicht betroffen.

Verkehrssichtweiten:

Der Mündungsbereich der Erschließungsstraße liegt innerhalb bebauter Gebiete.

Die zulässige Geschwindigkeit auf der übergeordneten Straße ist dort 50 km/h.

Daraus ergibt sich eine Anfahrtsichtweite von mind. L= 70 m, gem. EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen 1985). Auf die Freihaltung einer Annäherungssicht kann verzichtet werden.

Das freizuhaltende Sichtfeld ist im Plan eingetragen; die zugehörigen Auflagen sind als Festsetzung formuliert.

Ruhender Verkehr :

KFZ-Stellplätze:

Private Stellplätze, sind auf den Bauparzellen zu schaffen. Die je nach Bauvorhaben erforderliche Mindestanzahl von Stellplätzen wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Siehe hierzu auch **Ziff. 5.6.**

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Der Markt Essenbach ist durch die Bus-Linie Essenbach - Ohu - Ahrain – Mirskofen -Altheim - Ergolding - Landshut an das ÖPNV - Netz angeschlossen.

Die nächstgelegene öffentliche Bushaltestelle befindet sich an der „Deggendorfer Str.“ / Bahnhofstr. in ca. 200 m Weg-Entfernung von Zentrum des Baugebietes.

5.12 Versorgung:

Trink- und Brauchwasserversorgung:

Der Markt Essenbach ist an die Zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isargruppe I angeschlossen. Das Baugebiet kann an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Siehe hierzu auch **Ziff. 5.8.**

Elektrische Energieversorgung:

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Überlandzentrale Wörth/Altheim Netz AG. Im Einfahrtsbereich zur Bahnhofstraße ist derzeit eine mobile Trafostation vorhanden, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen versetzt wird. Neuer Standort lt. Lageplan.

Gasversorgung:

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Energieversorgung Ergolding-Essenbach GmbH.

Telefon- und Fernsehkabel:

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen können die erforderlichen Versorgungskabel unterirdisch eingebaut werden.

Regenerative Energien:

Die energetische Nutzung von regenerativen Energiequellen sollte auch hinsichtlich evtl. öffentlicher Fördermittel bei der individuellen Beplanung der Parzellen in Betracht gezogen werden. Insbesondere für Solarwärme und Photovoltaik.

Zur möglichen Nutzung von Grundwasser und Erdwärme können keine generell gültigen Aussagen getroffen werden. Erkundungen des Untergrundes werden den Parzelleneigentümern überlassen zumal die Untergrundverhältnisse von Parzelle zu Parzelle sehr unterschiedlich sein können.

Im Bedarfsfall ist eine grundstücksbezogene Einzelfallanfrage beim Wasserwirtschaftsamt zu stellen. Die entsprechenden Vorhaben bedürfen der vorherigen Bohranzeige. Die zuständige Rechtsbehörde ist das Landratsamt Landshut (s. auch Ziff. 2.5 Altlasten).

5.13 Entsorgung:

Abfallbeseitigung:

Die Müllabfuhr und Entsorgung ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

5.14 Wasserwirtschaft:

Schutzgebiete:

Gemäß Altlastenuntersuchungsbericht Ziff. 3.3 befindet sich im Grundwasserabstrom der Fläche kein Trinkwasserschutzgebiet. Der Beplanungsbereich liegt somit nicht im Einzugsgebiet von Brunnen eines Wasserschutzgebietes.

Oberflächengewässer:

Sind vom Geltungsbereich nicht betroffen.

Abwasserbeseitigung:

Lt. BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen.

Ziel des Marktes ist die Schmutzwasser-Kanalisation zu entlasten und das unverschmutzte Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort dem Grundwasser schadlos zuzuführen.

Die Bezeichnung „unverschmutzt“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Niederschlagswasser nicht mit grundwasserschädlichen Substanzen belastet sein darf. Inwieweit das vorgenannte Ziel verwirklicht werden kann hängt im Wesentlichen von den örtlichen Gegebenheiten des Kanalnetzes und den Baugrund-Bodenverhältnissen ab.

Dazu liegen folgende Erkenntnisse vor:

Stellungnahme der Ferstl Ing.-GmbH, Landshut v. 08.05.15:

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro Halbinger und der Gemeinde Essenbach besteht im Anschlussbereich an die Deggendorfer Straße ein Mischwasserkanal. Dieser und die Kläranlage haben ausreichend Kapazität zur Aufnahme bzw. Ableitung des Schmutzwassers.

Das Niederschlagswasser im Umgriff des Baugebiets muß versickert werden. Dies erfolgt für die Grundstücke auf deren Flächen und für die öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen) über Mulden entlang der Straße. Hierfür sind ausreichend große Flächen bereitzustellen.

Der Einsatz von Rigolen zur Versickerung ist voraussichtlich aufgrund des zu geringen Abstands zum Grundwasser nicht möglich. Aussagen hierzu sollten noch durch eine Baugrunduntersuchung getroffen werden. Der vorliegende geotechnische Bericht der Fa. TEWAG vom 10.02.2011 behandelt nur die Altlastenuntersuchung.

Baugrunduntersuchung:

Siehe Ausführungen unter **Ziff. 2.4** (Versickerungsfähigkeit)

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut (WWA v. 05.10.15):

Die Versickerung, wenn sie möglich ist, hat primär über die belebte Oberbodenzone zu erfolgen. Davon Abweichende Versickerungen müssen begründet werden. Platzbedarf ist keine anerkannte Begründung.

Zusammenfassung der Erkenntnisse:

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Niederschlagswasser:

Entgegen der damaligen Annahme von IB-Ferst wäre der Einsatz von Rigolen möglich. Das Bodengutachten enthält dazu eine positive Aussage (s. **Ziff. 2.4** Grundwasser und Versickerungsfähigkeit), wurde jedoch vom WWA als Primärversickerung untersagt.

Die Versickerung auf den Grundstücken innerhalb des Baugebietes ist grundsätzlich möglich (s. dazu **Ziff. 2.4** – Bodenbeschaffenheit).

Somit ist das auf der Bauparzelle anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort fachgerecht zu versickern, dies hat primär über die belebte Oberbodenzone zu erfolgen.

Für die öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen) werden Mulden entlang der Straße ausgebildet; die erforderlichen Maßnahmen (z.B: Bodenaustausch) gemäß **Ziff. 2.4** sind zu beachten. Nach Rücksprache mit dem Straßenplaner (PB Halbinger, Furth) sind die öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße dafür ausreichend groß eingepplant.

Nachdem die Untergrundverhältnisse im Verlauf des Grundstückes sehr unterschiedlich sein können und der Grundstückseigentümer bzw. sein Objektplaner den Ort der Versickerung frei wählen kann, ist vom Grundstückseigentümer vorab ein Sickerversuch durchzuführen und die Versickerungsanlage entsprechend zu bemessen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge vor allem auf den privaten Grundstücksflächen, ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B: Rasengitterstein oder Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und eine unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden.

Für Flächen für die das Sammeln und konzentrierte Ableiten von unverschmutztem Niederschlags- (z.B: Dachflächen) und Oberflächenwasser (z.B: Straßen für Schwerverkehr) unvermeidbar ist, hat eine Versickerung (z.B: Sickermulden) vor Ort zu erfolgen. Diese Versickerungsanlagen dürfen auch im Bereich der Grünflächen angelegt werden.
Die erforderlichen Maßnahmen bzgl. Bodenaustausch gemäß **Ziff. 2.4** sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gewerbegebieten für die Niederschlagswasser-Versickerung auf dem Gelände eine wasserrechtliche Genehmigung bei den zuständigen Behörden eingeholt werden muss. Gleiches gilt, sofern eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich ist.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Abwassertechnisch Vorschriften (ATV) hingewiesen, um eine dauerhafte Funktionsfähigkeit einer Versickerungsanlage auch bei höchstem Grundwasserstand gewährleisten zu können (z.B: Mindestabstände von Versickerungsanlagen von mind. 100 cm über dem MHGW)

Hang-, Schicht- und Grundwasser:

Obwohl im Zuge der punktuellen Bodenerkundung kein Hang-/Schichtwasser angetroffen wurde, kann dennoch ein Vorhandensein nicht ausgeschlossen werden.

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen.

Aus den umliegenden Gebieten ist bekannt, dass das Grundwasser zeitweise auch bis nahe an die Geländeoberfläche ansteigen kann.

Für Bauwerksteile in diesem Bereich (z.B: Unterkellerungen, Montagegruben, Schächte, Tanks etc.) wird deshalb empfohlen, diese dicht und auftriebsicher auszubilden.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Landshut wird empfohlen.

5.15 Landwirtschaft und Wald:

Landwirtschaft:

Die von der Beplanung betroffenen Flächen waren bisher nicht landwirtschaftlich genutzt.

Wald:

Waldbereiche sind nicht betroffen.

5.16 Immissionen- und Emissionen:

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

Immissionsschutz (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet):

Schallschutz:

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Beplanungsbereich liegen die Hauptverkehrsstraßen ST2074, und die Bahngleisanlagen. Hierbei ist insbesondere mit erhöhter Einwirkung von Straßen- und Schienenlärm auf das geplante Baugebiet zu rechnen.

Ein schalltechnisches Gutachten ist dazu bereits in Auftrag gegeben (s. nachfolgenden Text „Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens“).

Es wird darauf hingewiesen dass dieses bei der konkreten Beplanung (Objektplanung) der Flächen zu berücksichtigen ist.

Geruchschutz:

Diesbezügliche Einwirkungen sind derzeit nicht bekannt.

Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Schallschutz:

Da Wohnbebauung direkt an das Baugebiet angrenzt oder unweit entfernt liegt ist ein schalltechnisches Gutachten bereits in Auftrag gegeben; Ergebnisse dazu liegen bereits vor. (s. nachfolgenden Text „Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens“).

Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 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 Gewerbegebiets festgesetzt werden.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie stellt nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann gemäß § 1 Absatz 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist. In diesem Fall (gegeben z.B. durch das "Gewerbegebiet Am Weihergraben") können für ein anderes Gewerbegebiet (hier das "Gewerbegebiet Beim Bahnhof Ahrain") ohne Gliederung einheitliche Emissionskontingente festgesetzt werden.

Die Geräuschkontingentierung soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch die bereits ansässigen gewerblichen Nutzungen im Osten des Planungsgebiets eingehalten werden. Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinn des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Außerdem wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Schieneverkehr auf der Strecke 5634 Landshut – Bayerisch Eisenstein (Abschnitt Essenbach – Oberahrain) sowie den Straßenverkehr auf der Deggendorfer Straße (St 2074) hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden für den Schienenverkehrslärm nach der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03, Ausgabe 2012" und für den Straßenverkehrslärm nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Es wurde diejenige Straßenverkehrsbelastung zugrunde gelegt, die im Verkehrsmengen-Atlas 2010 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellennummer der St 2074 angegeben ist, wobei als Planungshorizont für das Jahr 2025 eine Verkehrszunahme von 21 % berücksichtigt wurde. Die in Ansatz gebrachten Zugzahlen wurden von der Deutsche Bahn AG mit Datum vom 16.04.2015 mitgeteilt und stellen ebenfalls auf das Prognosejahr 2025 ab.

Die ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden energetisch aufsummiert und mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der nachts anzustrebende Orientierungswert $OW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$ wird im gesamten Planungsgebiet überschritten und zum Teil erheblich um bis zu 19 dB(A) verletzt.

Da der Planungsträger die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter trotz der überhöhten Verkehrslärmimmissionen ausnahmsweise zulassen möchte, wird passiver Schallschutz in Form von schalldämmten Zwangsbelüftungsanlagen **empfohlen**, um zumindest im Inneren hinreichend hohe Luftwechselraten und ausreichend niedrige Innenpegel bei vollständig geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

Außerdem wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile ggf. neu entstehender schutzbedürftiger Nutzungen (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (nachfolgend „Betriebswohnungen“ (BW) genannt):

Obwohl lt. Festsetzung im Bebauungsplan BW grundsätzlich zulässig sind, wird wegen des vorgenannten Sachverhaltes von der Errichtung abgeraten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass trotz der technischen Möglichkeiten bzgl. der Schallabschirmung das Risiko besteht, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet sind und eine Baugenehmigung dazu abgelehnt wird.

Dabei ist zu beachten, dass laut Rechtsprechung die Bewohner von BW grundsätzlich die in einem Gewerbegebiet zulässigen Immissionen hinzunehmen haben. Nicht die Betriebe die sich innerhalb des Störgrads des Gewerbegebietes halten, sind zu Maßnahmen verpflichtet, die das Wohnen zumutbar erscheinen lassen, sondern die Inhaber dieser Wohnungen (VGH München, Beschluss v. 23.02.2001 – 14 ZS 01.60).

Dieses Urteil betrifft jedoch nur die aus dem Gewerbegebiet stammenden Immissionen.

Im vorliegenden Fall kommen die bereits bestehenden Lärmeinwirkungen von Straße und Schiene hinzu. Die dafür zuständigen Stellen haben in den Stellungnahmen jegliche Schutzmaßnahmen abgelehnt und mitgeteilt daß es dem Bauherrn obliegt entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (siehe dazu die o.g. Empfehlungen für passiven Schallschutz)

Mit solchen Schutzmaßnahmen könnte es gelingen, die Schallwerte auf das für BW zulässige bzw. hinzunehmende Maß zu reduzieren.

Entgegen der o.g. Empfehlungen des Schallschutzplaners und des Landratsamtes Landshut hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 05.12.17 beschlossen BW zuzulassen und dazu passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (s. BP-Ziff 0.11). Zudem ist ein rechtlicher Hinweis unter BP-Ziff. 0.26 enthalten.

Geruchschutz:

Einzuhaltende Auflagen sind im Bundes-Immissionsschutzgesetz festgelegt.

Bei der konkreten Beplanung (Objektplanung) wird die Einhaltung der festgelegten Grenzwerte im Zuge der Genehmigungsplanung geprüft.

5.17 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung und saP

Für den Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als separater Teil der Begründung zu erstellen. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zur Bestandssituation sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Im Umweltbericht ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen.

Der für die geplante Nutzung erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird zu einem großen Teil innerhalb und zu einem kleinen Teil außerhalb des Planungsumgriffs im Rahmen des Ökokontos des Marktes Essenbach nachgewiesen.

In der Studie "Erfassung und Bewertung der Zauneidechsenvorkommen entlang der Bahnlinie zwischen Landshut und Moosburg", Vökl & Romstöck, August 2011, wurde die artenschutzrechtliche Relevanz 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 Landratsamtes Landshut eine vereinfachte Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Schwerpunkt auf die beiden Kriechtierarten Zauneidechse und Schlingnatter als ergänzendes Gutachten zum Bebauungsplan für erforderlich erachtet. Die Ergebnisse dieser durchgeführten Vorprüfung sind im Umweltbericht dokumentiert.

5.18 Denkmalschutz:

Denkmalschutzrelevante Objekte innerhalb des Plangebietes sind aus dem FNP nicht bekannt. Im Bayern Viewer des Landesamtes für Vermessung und Geodaten/Denkmalpflege sind dort ebenfalls keine Denkmäler erkennbar.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (gem. Bayern-Viewer-Denkmal) Die Lage ist auf dem Bebauungsplan gekennzeichnet; jedoch ist der Festsetzungsbereich davon nicht betroffen.

Für den Fall, dass entsprechende Objekte im Zuge der Baumaßnahmen dennoch auf den privaten Parzellen aufgefunden werden sollten, sind im Textteil des Bebauungsplans Hinweise zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes enthalten.

5.19 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierung):

Festsetzungen dazu lt. BP Textteil **Ziff. 0.10.**

Grundgedanke ist das natürliche Erscheinungsbild des Geländes möglichst wenig zu verändern. Deshalb ist die zulässige Geländegestaltung in engen Grenzen festgelegt.

Ausgehend von der Zufahrt (=OK-Erschließungsstraße) besteht die Möglichkeit das Gelände leicht ansteigend zu gestalten.

6. Flächenbilanz:

Berechnungsgrundlage : Flächenermittlung aus dem Lageplan (M=1:1000); als CAD-gestützte Flächenermittlung.

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca.	:	15.490 m ²
Abzugsflächen:			
Ausgleichsfläche innerhalb des FSB	ca.	:	- 2.482 m ²
(außerhalb ca. 648 m ² , somit gesamt : 3.130 m ² = 24,1 % d. BBF)			

Bruttoaufläc h e	ca.	:	13.008 m²
-------------------------	------------	----------	-----------------------------

abzüglich öffentliche Bedarfsflächen:

Erschließungs-Straße, inkl. Anschlußbereiche	ca.	:	- 1.963 m ²
Beschränkt öffentliche Wege	ca.	:	- 61 m ²
Grünflächen:	ca.	:	- 682 m ²

Abzugsflächen für den öffentlichen Bedarf gesamt ca.	:	- 2.706 m²
---	----------	------------------------------

Nettobaufläc h e	ca.	:	10.302 m²
-------------------------	------------	----------	-----------------------------

7. Kosten und Finanzierung:

7.1 Überschlägige Berechnung der anteilmäßigen Erschließungskosten (nach BauGB):

Berechnungsgrundlage
für die Herstellungskosten (einschl. Straßenentwässerung) : Kostenschätzung auf der Grundlage von Mittelwerten.

Erschließungsanlage: (öffentlich)	Länge lfdm	Fläche Ca. m²	Herst.- Kosten ca.€ / lfdm	Herst.- Kosten ca. € / m²	Herstel- lungs- Kosten gesamt ca. €
Erschließungsstraße : (Asphaltbelag, Unterbau, Teilbodenaustausch, Entsorgung)		1.963		140,-	275.000,-
Zufahrten für DB: Beschränkt öffentliche Wege: (Asphaltbelag, Unterbau, Teilbodenaustausch)		61		140,-	9.000,-
Grünflächen mit Sickermulden: (Humus, Rasensaat, ohne Bepflanzung, Teilbodenaustausch, Entsorgung)		682		40,-	27.000,-
Bepflanzung (öffentlich): (Bäume, Sträucher)		5		200,-	1.000,-
Herstellungskosten nach BauGB: (Verkehrsfläche, Grünflächen, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung)					312.000,-
Grunderwerb für öffentliche Flächen: (Kosten-Ansatz)		2.706		40,-	108.000,-
Erschließungskosten nach BauGB:					420.000,-
Anteil der Gemeinde: 10 %					-42.000,-
Beitragsfähige Erschließungskosten 90%					378.000,-

Beitragsfähige Erschließungskosten: 378.000,- €
----- = 36,69 € / m²
Nettobaufläche 10.302 m²

**Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten
betragen für 1m² Nettobauland ca : 37,- €**

7.2 Kosten der Wasserversorgung:

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isargruppe I Ohu.

7.3 Kosten der Abwasserbeseitigung:

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung des Marktes Essenbach.

7.4 Finanzierung und Nachfolgelasten:

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen im vorliegenden Baugebiet wird im Haushaltsplan der Marktes Essenbach sichergestellt.
Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen dem Markt Essenbach nach derzeitiger Kenntnis keine Folgekosten.

8. Verwirklichung der Planung und voraussichtliche Auswirkungen:

Die Verwirklichung der Planung ist im Hinblick auf den/die Bewerber kurzfristig beabsichtigt.

Bezüglich der vorangegangenen Ausführungen kann folgendes zusammenfassend gesagt werden:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet bzw. Umfeld wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Für den Teilbereich Bebauungsplan:

Essenbach, 19.08.15
geändert, 18.05.17
geändert, 03.04.18

Michael Forsthofer
Bauleitplanung
Ziegeleistr. 40
84051 Essenbach

.....
(M. Forsthofer)

Für den Teilbereich Grünordnungsplan:

Landshut, 19.08.15
geändert, 18.05.17
geändert, 03.04.18

EGL Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut

.....
(Eva Weinzierl)

Markt Essenbach
Rathausplatz 3
84051 Essenbach

Essenbach,

.....
(1. Bürgermeister)