
Projekt:

**Bebauungsplan Sondergebiet
„Straubinger Straße“, Markt Essenbach**

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS gemäß UVPG

Auftraggeber / Bauherr:

Markt Essenbach
vertreten durch Herrn Bürgermeister Dieter Neubauer
Rathausplatz 3
84051 Essenbach

Auftragnehmer:

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, Stadtplanerin
Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

29.03.2018

21719-vorpruefung-x-180329.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Grundlagen	4
1.1	Anlass und rechtliche Grundlagen	4
1.2	Inhalte und Kriterien der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls	4
1.3	Daten und Informationsgrundlagen	4
1.4	Räumliche Abgrenzung und Verfahrensablauf	5
1.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ...	5
2	Merkmale des Vorhabens	6
2.1	Größe des Vorhabens	6
2.2	Vorgesehene Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	7
2.2.1	Wasser	7
2.2.2	Boden	8
2.2.3	Natur und Landschaft	10
2.3	Abfallerzeugung.....	10
2.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	11
2.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.....	11
3	Standort des Vorhabens	11
3.1	Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes)	11
3.2	Qualitätskriterien (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft)	12
3.2.1	Wasser	12
3.2.2	Boden	13
3.2.3	Natur und Landschaft:	13
3.3	Schutzkriterien (Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes)	14
3.3.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
3.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	15
3.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	15

3.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	15
3.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	15
4	Ermittlung möglicher erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 Nr. 3 UVPG (Merkmale der möglichen Auswirkungen).....	15
4.1	Auswirkungen	15
4.2	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	17
4.3	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	17
4.4	Schwere und Komplexität der Auswirkungen.....	17
4.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	17
4.6	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	17
4.6.1	Schutzgut Mensch	17
4.6.2	Schutzgut Arten und Lebensräume	17
4.6.3	Schutzgut Boden	17
4.6.4	Schutzgut Wasser	17
5	Zusammenfassende Beurteilung der Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung.	18

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Anlass und rechtliche Grundlagen

Der Marktgemeinderat Essenbach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet: „Straubinger Straße“ beschlossen.

Für den Bebauungsplan „Sondergebiet Straubinger Straße“ ist nach § 3c Abs. 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Die Liste der Anlage 1 zum UVPG regelt, wann eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen ist.

Gemäß Punkt 18.6.2 der Liste ist für den

„Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1 200 m² bis weniger als 5 000 m²;“

eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfall durchzuführen. Laut Punkt 18.8 gilt dies auch für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird:

„Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“

Da der Prüfwert von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche erreicht bzw. überschritten wird, ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

1.2 Inhalte und Kriterien der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

In der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist überschlüssig zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens bzw. bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen wären und die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge hätten.

Dabei hat die Prüfung anhand der in Anlage 2 zum UVPG beispielhaft aufgeführten Kriterien zu erfolgen, welche

- die Merkmale des Vorhabens,
- den Standort
- und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens erfassen,

und danach eine Abschätzung der Wirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter gemäß UVPG vorzunehmen. Somit gibt die Anlage 2 zum UVPG die Arbeitsschritte bzw. die Inhaltsangabe der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls vor.

1.3 Daten und Informationsgrundlagen

Verwendete Gutachten, Programme, Pläne:

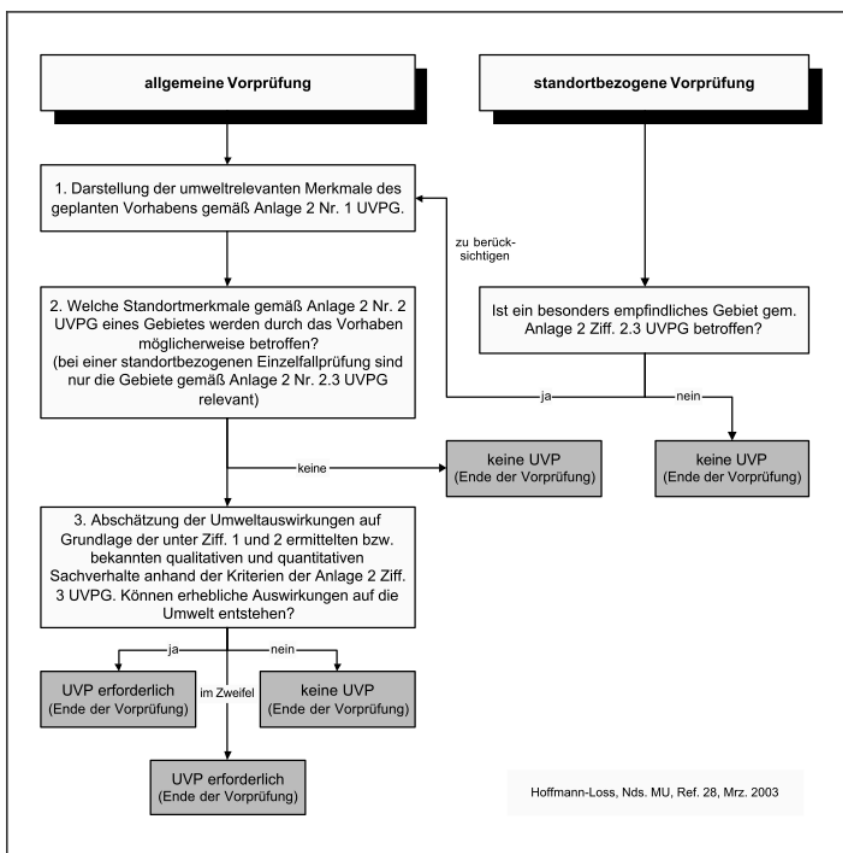
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 13 Landshut
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Landshut, Bayer. Landesamt für Umweltschutz
- UmweltAtlas Bayern, Themenbereich: Boden; Bayer. Landesamt für Umwelt
- Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Landshut (ABSP)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY), Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
- BayernAtlas Denkmal mit Liste der Bodendenkmäler, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Kartenausschnitt des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Essenbach,
- Geologische Übersichtskarte von Bayern, 1:200.000, Bayerisches Geologisches Landesamt
- Bestandsvermessung Ingenieurbüro Udo Karp, Buch am Erlbach, vom 20.07.2017

- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.11.2017 zum Bauvorhaben
- Geotechnische Baugrunduntersuchung, Entwurf vom 13.03.18, Dr. Amann + Partner, Landshut
- Städtebauliches Konzept vom März 2018, Architekturbüro Niestroj, München.
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Ing.- Büro Greiner, Germering vom 08.03.2018

1.4 Räumliche Abgrenzung und Verfahrensablauf

Die eigentliche räumliche Abgrenzung der Allgemeinen Vorprüfung umfasst den östlichen Teil des zukünftigen Bebauungsplans mit den Grundstücken Flur Nr. 173 bis 175 und sowie Teilbereiche der Flur Nrn. 171/1, 176, 176/2. Hinsichtlich der Bewertung der Schutzgüter, v.a. Natur, Landschaftsbild und Klima, wird der Untersuchungsbereich entsprechend der Gegebenheiten erweitert.

Ablaufschema der Vorprüfung des Einzelfalls:



Quelle: UVP-EXPERTEN BUND/LÄNDER 2003a, S. 10

1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Zum Zeitpunkt der Einzelfallprüfung liegt für den Untersuchungsbereich noch kein Bebauungsplan zur näheren Beurteilung vor.

Das Projekt steht noch am „Anfang“, d.h. es gibt zunächst nur ein Hochbaukonzept, weitergehende Untersuchungen zu geplanten Betriebsabläufen und zur Bau- und Betriebsphase liegen noch nicht vor.

2 Merkmale des Vorhabens

2.1 Größe des Vorhabens

Produktionskapazität, Größen- und Leistungsmerkmale

Bei der vorliegenden Planung des Sondergebiets handelt es sich um eine Kombination aus einem großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche unter 1800 m² (incl. Backshop ca. 100 m²) und eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes (Discounter) mit bis zu 1400 m² Verkaufsfläche. Die Einzelhandelsbetriebe besitzen eine breite Sortimentvielfalt und produzieren keine eigenen Waren oder Erzeugnisse. Da das Projekt ein sogenanntes Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 BauNVO darstellt, werden die Flächen im weiteren Bebauungsplan-Verfahren als Sondergebiet (voraussichtlich unterteilt in Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2) klassifiziert.

Überprüfung, inwieweit die Kriterien zur obligatorischen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Liste der Anlage 1 zum UVPG Punkt 18.6.2 und Punkt 18.8, überschritten sind:

Die geplante, rechnerisch zulässige Gesamtgeschossfläche (entspricht der Summe der zulässigen Grundflächen der eingeschossigen Gebäude) beläuft sich voraussichtlich auf ca. 4.800 m², d.h. der Schwellenwert, bei dem eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist, (...zulässigen Geschossfläche von 1 200 m² bis weniger als 5 000 m²) ist um ca. 3.600 m² überschritten. Dies entspricht einer ca. 95%-igen Ausschöpfung bezogen auf die prozentuale Ausschöpfung der Spanne zwischen unterem und oberem Prüfwert (3.600 m² von 3.800 m²).

Flächenbedarf:

Derzeit stellt sich die Bestandssituation wie folgt dar:



Abbildung 1:
Bestandssituation aus BayernAtlas 18.07.2017, mit Darstellung des Untersuchungsbereichs für die Vorprüfung des Einzelfalls (gelb umrandet), unmaßstäblich, © Daten: [Bayerische Vermessungsverwaltung](#),

Das geplante Sondergebiet mit den beiden großflächigen Einzelhandelsbetrieben umfasst eine Fläche von rund 14.500 m². Das Untersuchungsgebiet der Straubinger Straße einschließlich öffentlicher Straßenbegleitgrünflächen und Radweg weist ca. 4.000 m² auf.

Das Sondergebiet fällt zwischen den Höhenkoten 387,7 m - 385,7 m(NN) flach nach Südosten ab.

Art, Anzahl und Größe der Bauwerke:

Die Neuplanung umfasst den Neubau eines 1-geschossigen, Lebensmitteldiscounters mit ca. 2.200 m² überbauter Fläche (max. Verkaufsfläche 1.400 m²) sowie die Errichtung eines 1-geschossigen, kombinierten Lebensmittelmarktes mit Backshop mit ca. 2.600 m² überbauter Fläche (Vollsortimenter, max. Verkaufsfläche 1.800 m²).

Mit dem Vorhaben verbundenes Verkehrsaufkommen während der Bau- und Betriebsphase

Bauphase:

Während der Bauphase ist mit zeitlich begrenztem zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Der Bau der Abbiegespur verursacht zusätzliches Verkehrsaufkommen und zeitlich begrenzte Verkehrsbehinderungen.

Betriebsphase:

Es ist eine Ein- und Ausfahrt vom Parkplatz der Einkaufsmärkte nördlich zur Straubinger Straße hin geplant. Der geplante Knotenpunkt wird durch die Errichtung einer Linksabbiegespur leistungsfähiger ausgebaut und der Verkehrsfluss entlang der Straubinger Straße deutlich verbessert. Es ist keine Lichtzeichenanlage erforderlich.

Die vorhandene Querungshilfe für Fußgänger in Richtung Buchenstraße soll in verkleinerter Form erhalten bleiben.

Für die Beurteilung der Verkehrsgeräuschbelastung an der geplanten Wohnbebauung sind die Emissionen der Straubinger Straße (St 2141) maßgebend. Zudem sind die Emissionen der Bundesstraße B 15 neu zu berücksichtigen.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 08.03.2018 stellt fest, dass sich eine Abwägung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung durch den anlagenbezogenen Verkehr auf der Straubinger Straße erübrigt, da im vorliegenden Fall die kumulative Erfüllung der entsprechenden Kriterien gemäß TA Lärm ausgeschlossen werden kann.

Die LKW-Anlieferung der Märkte erfolgt jeweils von Norden über die Straubinger Straße, entlang der Südfassaden, wobei die LKW jeweils über eine geneigte Rampe fahren.

Der Parkplatz soll ausschließlich für die Besucher des Bauvorhabens zur Verfügung stehen.

Art und Umfang der eingesetzten Energie

Da es sich um einen Lebensmittelmarkt und einen Lebensmitteldiscounter ohne eigene Produktion handelt, wird sich der Energiebedarf im branchenüblichen Rahmen bewegen, so dass dieser Aspekt von untergeordneter Bedeutung erscheint (Daten hierzu liegen nicht vor).

2.2 Vorgesehene Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

2.2.1 Wasser

Oberirdische Gewässer:

Im Planungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Die im Süden und Osten angrenzenden öffentlichen Entwässerungsgräben werden von der Planung nicht berührt.

Grundwasser:

Da kein Kellergeschoss geplant ist und lediglich Gründungsmaßnahmen für das Gebäude zur Anwendung kommen, ist nicht zu erwarten, dass ein Absenken oder Umleiten von Grundwasser erfolgt.

Das evtl. Um- bzw. Ableiten von möglichem Grundwasser während der Bauzeit bei Gründungsarbeiten bedeutet eine baubedingte Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser in Form einer evtl. nicht auszuschließenden temporären Absenkung des Grundwassers.

Niederschlagswasser:

Das Konzept beabsichtigt, das Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Die Möglichkeit einer Versickerung wurde in einer ersten Geotechnischen Baugrunduntersuchung vom 13.03.2018 geklärt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für die Versickerung von Niederschlagswässern die Quartärkiese gut geeignet sind. Ihre Durchlässigkeit ist mit einem Wert von $k_f = 5 \cdot 10^{-4}$ m/s anzusetzen. Die Leistungsfähigkeit der Versickerung ist durch den zeitweilig hohen GW-Stand eingeschränkt. Der mittlere GW-Höchststand (MHGW) befindet sich bei ca. 384,0 – 384,8 m (ü. NN). Als Not-Überlauf für eine Rigolenversickerung könnte der südlich der Osterangerstraße angrenzende, gemeindliche Regenwassergraben dienen.

Art und Menge des Wasserverbrauchs

Der Wasserverbrauch des Lebensmittelmarktes und des Discounters beschränkt sich v.a. auf die Reinigung, den Betrieb von Sanitäreinrichtungen und evtl. für Kühlräume. Wasser zu Produktionszwecken wird nicht benötigt.

2.2.2 Boden

Größe der vorübergehenden und dauerhaften versiegelten und teilversiegelten Flächen (ausschließlich Sondergebiet SO):

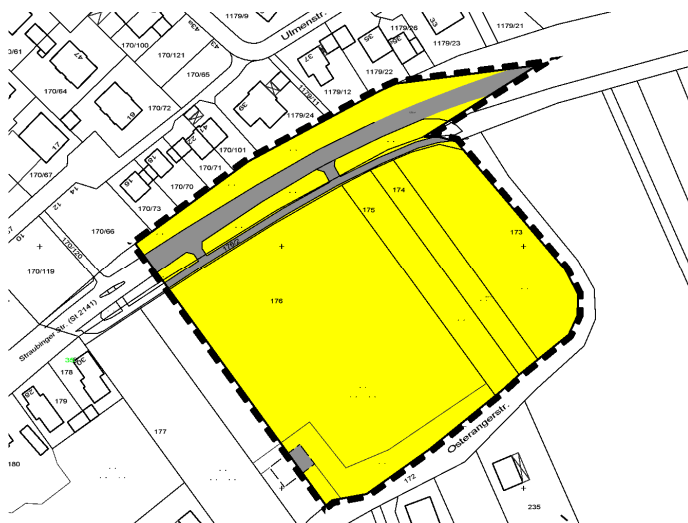
insgesamt werden im SO ca. 12.400 m² Fläche dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt.

Versiegelungsgrad des Bodens in Bezug zur Gesamtflächeninanspruchnahme im SO:

Der Anteil an versiegelten Flächen in Bezug zur Gesamtflächeninanspruchnahme beträgt ca. 85 %, (Gebäude, Erschließung, Stellplätze).

Beim der folgenden Gegenüberstellung von Bestand zu Planung wurde neben dem Sondergebiet auch die zusätzlich benötigte Linksabbiegespur und Einmündung zur Ein- und Ausfahrt an der Straubinger Straße berücksichtigt, so dass sich damit folgende Vergleich ergibt:

Vergleich Versiegelung Bestandsituation - Planung



1.735 m ²	9,4 %	Versiegelte Fläche: Gebäude, Asphalt etc.
----- m ²	0 %	Teilversiegelte Fläche (wasserdurchlässige Beläge, z.B. mit Pflasterfuge)
16.816 m ²	90,6 %	unversiegelte Fläche, Schotter, Kies, begrünt, landwirtschaftl. Fläche, Straßenbegleitgrün

Abbildung 2: Bestandsituation: Versiegelungsgrad, EGL 3/2018, unmaßstäblich



11.457 m ²	61,8 %	Versiegelte Fläche: Gebäude, Asphalt etc.
2.658 m ²	14,3 %	Teilversiegelte Fläche (wasserdurchlässige Beläge, z.B. mit Pflasterfuge)
4.436 m ²	23,9 %	unversiegelte Fläche, Schotter, Kies, begrünt, landwirtschaftl. Fläche, Straßenbegleitgrün

Abbildung 3: Planung: Versiegelungsgrad, EGL 3/2018, unmaßstäblich

Für den Flächenbedarf ergibt sich folgender Vergleich: (Sondergebiet und Straubinger Straße)

Gesamtgröße:	ca.18.551 m ²	100 %
<u>Bestandssituation:</u>		
Versiegelung durch Belag	ca. 1.735 m ²	ca. 9,4 %
Teilversiegelung durch Pflasterbeläge	-----	----- %
keine Versiegelung, landwirtschaftl. Flächen, Straßenbegleitgrün	ca. 16.816 m ²	ca. 90,6 %
<u>Planungskonzept vom März 2018:</u>		
Versiegelung durch Gebäude und Belag	ca. 11.457 m ²	ca. 61,8 %
Teilversiegelung durch drainfähige Beläge, Pflaster	ca. 2.658 m ²	ca. 14,3 %
keine Versiegelung, Vegetationsflächen, Straßenbegleitgrün	ca. 4.436 m ²	ca. 23,9 %

Zusammenfassend lässt sich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 12.380 m² überbaute Fläche von ca. 1.735 m² auf ca. 14.115 m² feststellen.

Die Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades (ganz und teilversiegelte Flächen) der derzeitigen Ausgangslage zum Planungszustand zeigt ca. eine Steigerung um mehr als das 8-fache und somit eine deutliche Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen durch Gebäude und Beläge von ca. 9,4 Prozent auf ca. 76,1 Prozent. Die zusätzliche Versiegelung erfolgt neben den Gebäuden v.a. durch die Erschließung und die Stellplätze. Die Stellplätze des Parkplatzes werden voraussichtlich mit sickerfähigen Belägen ausgebildet, was eine Minimierung des Versiegelungsgrades bewirkt.

Art, Umfang und Volumen von Bodenabtrag/-auftrag, Reliefveränderungen, Abgrabungen, Dammschüttungen

Nachzeitigem Konzept wird sich die geplante Höhenentwicklung der Gebäudehöhen und des Kundenparkplatzes an den bestehenden Geländehöhen von ca. 386,50 m üNN orientieren. Da das

Planungsgebiet von Norden nach Süden hin ca. 1 m abfällt, die Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe aber erschließungstechnisch an der nördlich angrenzenden Straubinger Straße angebunden sind, sind Geländeaufschüttungen in Richtung Süden bis zu 1,0 m zu erwarten. Der gemeinsame mittige Parkplatz soll mit einem Entwässerungsgefälle in Richtung Süden ausgebildet werden, so dass die Höhenabweichungen zur Bestandssituation möglichst gering gehalten werden können. Im Süden soll der Höhenunterschied zu den angrenzenden Mulden ohne Mauern überwunden werden und nur mit Böschungen ausgebildet werden.

Für die jeweilige LKW- Andienung und die maximal ca. 1,30 m tiefere Laderampe wird im südlichen Bereich der Gebäude evtl. ein Bodenabtrag von ca. 1,00 m erforderlich. Deshalb könnten hier Mauer-scheiben oder andere geeignete Maßnahmen zur Geländeabfangung notwendig werden.

2.2.3 Natur und Landschaft

Beschreibung des Ausgangszustands:

Auf dem Planungsgebiet findet überwiegend landwirtschaftliche Nutzung statt. Das Gelände ist bis auf einen überdachten Holzschuppen im Südwesten frei von Bebauung. Im Norden grenzt die Straubinger Straße an, (St 2141), die aufgrund der Erweiterung mit einer Links-Abbiegespur einen Teil des Geltungsbereichs bildet und von einem öffentlichen Fuß- und Radweg und von Straßenentwässerungsgräben begleitet wird.

Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhäusern an. Im Osten und im Süden schließt die geschotterte Osterangerstraße an, die das Plangebiet von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen trennt.

Entlang des Entwässerungsgrabens an der Südgrenze befinden sich einige Laubbäume (Eschen, Ahorn,) und vereinzelt einige Sträucher an den Flur- Nutzungsgrenzen. Außerhalb des Geltungsbereichs sind entlang der Westgrenze des anschließenden geplanten Wohngebiets zwei dominante Großbäume erwähnenswert sowie ein imposanter Laubbaum südlich des Holzschuppens. Diese werden von der Planung nicht tangiert.

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung finden sich keine kartierten Biotope.

Aufgrund der Errichtung der Lebensmittelmärkte bzw. zur Erstellung der notwendigen Stellplatzanzahl muss ein Laubbaum im Südwesten des Vollsortimenters gefällt werden, da er innerhalb des Bauräumes zu liegen kommt.

Hinsichtlich der Fauna werden sich die Wanderungsbeziehungen durch die Neuplanung nicht wesentlich ändern oder verschlechtern, da die bisherigen potentiell möglichen Wanderungsbeziehungen durch die bestehenden Nutzungen (intensive Landwirtschaft, Staatsstraße, Gärten mit Einfriedungen) bereits vorbeeinträchtigt sind.

Zum Schutzgut Landschaft lässt sich festhalten, dass eine hohe Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung der Gebäudekomplexe nicht gegeben ist.

Bezüglich des Erholungspotenzials hat das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Strukturen keine Bedeutung. Derzeit existiert auch keine Durchquerungsmöglichkeit.

2.3 Abfallerzeugung

Bauphase:

Abfälle/Aushubmaterial entstehen durch Erdarbeiten und Aushub für Fundamentierungen der Neubauten und Abgrabungen der Anlieferampen. Zudem ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch das Neubauvorhaben (z.B. Reste von Baumaterialien).

Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsphase:

Sämtlicher anfallender Abfall wird entsprechend geltendem Recht entsorgt. (Restmülltonne, Gelber Sack, Altpapiertonne: Müllentsorgung erfolgt über Gemeinde bzw. Landkreis Landshut). Weitere Abfall-Arten werden bei Bedarf mit Container entsorgt.

Das Abfallkonzept der jeweiligen Nutzer richtet sich nach der kommunalen Satzung für Abfallentsorgung und kann später den einzelnen Betriebsbeschreibungen entnommen werden. Problemabfall fällt voraussichtlich nicht an.

2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Relevante oder bedenkliche Emissionen hinsichtlich der Aspekte Licht, Wärme, Gerüchen, Luftschadstoffen, Erschütterungen und elektromagnetischer Strahlung sind durch die geplante Flächennutzung nicht zu erwarten.

Die möglichen Auswirkungen zu Lärm und Geräuschen werden in einer Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum städtebaulichen Konzept, eingehend analysiert. (Ing.-Büro Greiner vom 08.03.2018). Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung fließen in den Bebauungsplan ein, so dass keine immissionschutzfachlichen Belange dem geplanten Bauvorhaben entgegenstehen.

Nördlich der Straubinger Straße besteht schutzbedürftige Wohnbebauung in einem WA-Gebiet und zudem entlang der geplanten Reihenhausbauwerke südwestlich des Sondergebiets. Die dort befindlichen Gebäude bilden die relevanten Immissionsorte mit Wohnnutzung. Bei Ansiedlung der Lebensmittelmärkte sind unzulässige Spitzenpegel an allen diesen relevanten Immissionsorten durch die Festsetzungsvorschläge des Schallgutachtens nicht zu befürchten. Die in der Schalltechnischen Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit zwischen den Lebensmittelmärkten und der umliegenden bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung sind zu beachten. Hierzu zählen im Wesentlichen die Festlegung von Öffnungs- und Anlieferungszeiten sowie die Begrenzung der Schalleistung von haustechnischen Anlagen.

2.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Das Risiko für Unfälle, durch das die menschliche Gesundheit oder Umwelt beeinträchtigt werden könnte, ist für die geplanten Nutzungen während der Bau- und Betriebsphase als nicht gegeben bzw. als sehr gering einzustufen:

- Lagerung, Umgang, Produktion und Nutzung oder Beförderung von gefährlichen Stoffen im Sinne des Chemikaliengesetzes, Gefahrstoffen der Gefahrstoffverordnung, wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes, Gefahrgütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes sind nicht vorgesehen.
- Betriebsbereiche oder Stoffe nach Art und Menge, die den Vorschriften der Zwölften Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) unterliegen, sind nicht vorgesehen.
- Erreichen oder Überschreiten der Mengenschwellen der Nr. 9 der Anlage der Vierten Bundes-Immissionsschutzverordnung sind nicht gegeben.
- Erreichen oder Überschreiten der Mengenschwellen landesrechtlicher Verordnungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht gegeben.

3 **Standort des Vorhabens**

3.1 Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes)

Nutzungskriterien gemäß Nr. 2.1 der Anlage 2 UVPG	Nutzungskriterien gemäß Nr. 2.1 Prüfkatalog FGSV	Bestehende Nutzung des Gebietes (siehe auch Lageplan Bestand)
Flächen für Siedlung	Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 ROG)	Keine vorhandene Wohnnutzung
	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.)	Keine empfindlichen Nutzungen vorhanden oder unmittelbar benachbart.
Flächen für Erholung	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung und Fremdenverkehr	Keine Flächen mit Erholungsfunktion auf dem Gebiet.

Flächen für Entsorgung	Altlasten, Altablagerungen, Deponien	keine
Flächen für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei	Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen
Flächen für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	Besondere Sachgüter	Keine
	Sonstige nutzungsbezogene Kriterien	Keine
Flächen für Verkehr	-	St 2141 Straubinger Straße mit begleitenden Fuß- und Radweg
Flächen für Versorgung	-	Hauptversorgungsleitung oberirdisch, 20KV quer mittig von Norden nach Süden
Übergeordnete Planungsvorgaben	Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm oder in der Flächennutzungsplanung, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind	Aus der Regionalplanung und der vorbereiteten Bauleitplanung ergeben sich keine Restriktionen oder Konflikte.

Nutzungskriterien aus räumlichen Planungsvorgaben und vorbereitender Bauleitplanung

Regionalplan Region Landshut (13):

Keine Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, keine Vorranggebiete für Bodenschätze.

Flächennutzungsplan Markt Essenbach:

Im Untersuchungsbereich: MD Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO), oberirdische Versorgungsleitung

Angrenzende Flächennutzungen:

Westen: MD Dorfgebiet

Norden: Straubinger Straße

dann WA Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

Osten: Osterangerstraße, dann Flächen für die Landwirtschaft

Süden: Osterangerstraße, dann Flächen für die Landwirtschaft

3.2 Qualitätskriterien (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft)

3.2.1 Wasser

Zu Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit des Wassers ergeben sich aus der Auswertung der vorhandenen Fachgrundlagen und Daten außerdem folgende Aussagen:

Oberflächenwässer sind im Plangebiet nicht vorhanden,

Eventuell bestehende oder neu erforderliche Entwässerungsmulden im öffentlichen Straßenbereich sind im Rahmen der Objektplanung Verkehrsanlagen für die Errichtung der Linksabbiegespur zu prüfen und ggf. zu sichern oder zu verlegen.

Entwässerungsmulden im Süden und Osten liegen außerhalb des Plangebiets im Anschluss auf öffentlicher Straßenfläche der Osterangerstraße und werden von der Planung nicht berührt.

Der vorhandene, öffentliche Entwässerungsgraben im Süden der Osterangerstraße in Richtung Süden kann, falls technisch erforderlich, als Not-Überlauf der Rigolenversickerung genutzt werden.

Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“:

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG), Bayer. Landesamt für Umwelt in keinem nachweislichen Überschwemmungsbereich und in keinem wassersensiblen Bereich.

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Schutzgutkarte Wasser:

Relative Grundwasserneubildung: überwiegend mittel

Aufgrund der Lage im Isartal ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ hoch ansteht.

Plangebiet und Umgebung: sehr hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes, der meist unter 3 m angenommen werden muss, und der damit verbundenen kurzen Filterstrecke für Sickerwässer ist die Filterleistung der Deckschichten stark eingeschränkt.

Geotechnische Baugrunduntersuchung:

Der Mittlere GW-Stand (MGW), befindet sich im Untersuchungsgebiet, gemäß der Darstellung in der aml. Hydrogeologischen Karte [U 7], bei 384,0- 384,8 m(ü. NN). Am Stichtag (05.09.2017) lagen die beobachteten GW-Stände zwischen 382,3 - 383,6 m (ü. NN).

Amtliche Messungen der GW-Stände liegen nicht vor.

In der Hydrogeologischen Karte liegt der „Mittlere GW-Stand“ im Südosten der Untersuchungsfläche bei 384,0 (ü. NN) und im Nordwesten bei 384,8 m (ü. NN); jeweils rd. 2,3 m u. GOK.

Der Bemessungswasserstand wird ca. 1,3 m u. GOK veranschlagt.

In der aml. Hydrogeologischen Karte [U 8] ist die Grundwasserfließrichtung mit 120° nach Südosten gerichtet.

Versickerung von Niederschlagswässern:

Für die Versickerung von Niederschlagswässern sind die > 4 m (u. GOK) anstehenden Quartärkiese gut geeignet. Die Durchlässigkeit ist mit einem Wert von $k_f = 5 \cdot 10^{-4}$ m/s anzusetzen. Durch den Aufstau des GW bis in bindige und plastisch reagierende Deckschichten sind für Rigolen etc. geeignete Stützbauwerke vorzusehen. Die Leistungsfähigkeit der Versickerung ist durch den zeitweilig hohen GW-Stand eingeschränkt.

Der mittlere Grundwasserspiegelstand (MGW) beträgt im Westen der Untersuchungsfläche ca. 384,8 m und in Osten ca. 384,0 m (ü. NN),

Der Mittlere GW-Höchststand (MHGW) wird, im Westen, mit 386,0 m (ü. NN) und im Osten mit 384,0 (ü. NN) abgeschätzt

Die Emission evtl. Verunreinigungen in das Grundwasser muss beim Ausbau von Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden; - ggf. durch technische Maßnahmen

3.2.2 Boden

Zu Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit des Bodens ergeben sich aus der Auswertung der vorhandenen Fachgrundlagen und Daten folgende Aussagen:

Geologische Übersichtskarte (1:200.000)

quartärzeitliche Ablagerungen der Isar und ihrer Nebenflüsse:

Löß und Lößlehm über würmeiszeitliche Ablagerungen

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Schutzgutkarte Boden:

Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe: mittel

Bodenübersichtskarte (1:25.000) gemäß UmweltAtlas, Boden, Bayerisches Landesamt für Umwelt:

Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)

Geotechnische Baugrunduntersuchung:

Die Untersuchungsfläche liegt in einem ehem. anmoorigen Bereich des Isartals mit tiefen, zur Staunässe neigenden, druckempfindlichen Böden, die organische Rückstände enthalten. Über dem in tertiäre Kiese, Sande und Mergel eingeschnittenen Talboden der Isar lagerten sich Kiese und Sande und darüber Hochflutlehme ab.

Bis zu einer max. Tiefe von 4,5 m stehen unter der Geländeoberfläche Schluffe und tonige Schluffe mit weicher bis max. halbsteifer Konsistenz an, die im durchwurzelten oberen Bodenabschnitt, bis ca. 1,5 m u. GOK durch Humus und organische Rückstände dkl.-braun und schwarz gefärbt sind.

Die schluffigen Lehme mit überwiegend weicher bis max. halbfester Konsistenz reagieren auf den Zutritt von Wasser und auf dynamische Belastungen sehr empfindlich. Die Plastizität der Lehme nimmt im Bodenabschnitt des kapillaren GW-Aufstiegs; - von 2,5 m u. GOK bis ca. 4,0 m u. GOK, bis zur Oberfläche der liegenden Quartärkiese, zu. Im Osten der Untersuchungsfläche wird dieser Effekt durch den erhöhten Tongehalt der Lehme zusätzlich verstärkt.

Kampfmittel:

Auf der Untersuchungsfläche besteht kein Kampfmittelverdacht.

3.2.3 Natur und Landschaft:

Zu Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Natur und Landschaft ergeben sich aus der Auswertung der vorhandenen Fachgrundlagen und Daten außerdem folgende Aussagen:

Regionalplan Region Landshut (13):

kein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, keine Vorranggebiete für Bodenschätze

Biotopkartierung:

Kein Eintrag von kartierten Biotopen im Planungsgebiet oder direkt angrenzenden Bereichen.

ABSP Landshut, Karte 2.2 Feuchtgebiete – Ziele und Maßnahmen

Keine Betroffenheit im Planungsgebiet oder näheren Umgebung.

ABSP Landshut, Karte 2.3 Trockenstandorte - Ziele und Maßnahmen:

Keine Betroffenheit im Planungsgebiet oder näheren Umgebung.

ABSP Landshut, Karte 2.4 Wälder und Gehölze - Ziele und Maßnahmen:

Keine Betroffenheit im Planungsgebiet oder näheren Umgebung.

ABSP Landshut, Karte 3 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes:

Keine Betroffenheit im Planungsgebiet oder näheren Umgebung.

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Schutzgutekarte Arten und Lebensräume:

Aktuelle Lebensraumqualität für Arten: überwiegend gering

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Zielkarte Arten und Lebensräume:

Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung siedlungstypischer Lebensräume und deren Arten

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Schutzgutekarte Luft und Klima:

Wärmeausgleichsfunktion: hoch

Kaltluftgefährdung: vorhanden

Inversionsgefährdung: hoch

keine Kalt- und Frischlufttransportwege

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Konfliktkarte Boden - Luft/Klima:

Mögliche Beeinträchtigung von Luft und Klima durch zeitweilig höhere Schadstoffbelastung in stark inversionsgefährdeten Gebieten.

- 3.3 Schutzkriterien (Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes)
- 3.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit
- 3.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet ist kein Biotop dokumentiert

3.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

3.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

3.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit

Außerhalb des Planungsgebietes :

Nordöstlich in ca. 100 m Entfernung befindet sich ein Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7339-0115 mit folgender Beschreibung:“ Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach, der Münchshöfener Gruppe, der Bronze-, Urnenfelder- und Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit.“ sowie im nördlichen und östlichen Anschluss daran weitere Bodendenkmäler. (D-2-7339-0132 und D-2-7339-0116).

Für das Vorhaben hat das BLfD bereits am 21.05.2014 mit dem Schreiben P-2014-2064-1_S2 den Markt Essenbach darauf hingewiesen, dass aufgrund des nahe gelegenen Bodendenkmals D-2-7339-0115 eine Denkmalvermutung besteht und dass alle Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bedürfen. (Stellungnahme des BLfD vom 16.11.2017), d.h. es müssen bauvorgreifende archäologische Sondierungen und ggf. bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen stattfinden.

Das Grundstück wurde bereits Mitte März 2018 sondiert. Hierbei wurden Anhaltspunkte zur Archäologie festgestellt, die der weiteren Überprüfung bedürfen.

4 Ermittlung möglicher erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 Nr. 3 UVPG (Merkmale der möglichen Auswirkungen)

Zusammenfassung der projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form und Ableitung ihrer Relevanz für die Schutzgüter:

4.1 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Mensch, Lärmschutz, Erholung	- Emissionen durch Baustellenverkehr, Staub- und Lärmbelastung. - Flächeninanspruchnahme, Baustelleneinrichtungen - Erholungseignung des Gebiets nicht gegeben	- mittel
Pflanzen und Tiere	- Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Schadstoffe, Erschütterung) durch Baumaschinen, Baustellenverkehr - Zerstörung der Vegetationsdecke durch Baumaßnahmen und Versiegelung, - Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - Rodung eines Laubbaumes notwendig	- mittel

Markt Essenbach, Bebauungsplan, „Sondergebiet Straubinger Straße“
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 29.03.2018

	- Störung von Wanderungskorridoren - streng und besonders geschützte Arten nicht bekannt	
Boden	- Versiegelung durch Baumassen und Beläge - Entzug von Boden mit Funktionen für den Wasserhaushalt - Gründungsmaßnahmen, Baugruben - Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial - Altlasten nicht bekannt - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen durch Bautätigkeit	- mittel bis hoch
Wasser	- Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt - evtl. bei Unfällen ggf. Verunreinigungen oder Kontamination - mögl. Kontaminationsrisiko bei temporär hohen Grundwasserständen - mögl. temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen - evtl. Wasseraufschluss bei Gründungen etc. - Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss durch Versiegelung/Baumaßnahme	- mittel
Klima / Luft	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - lokale Staubemissionen durch Baustellenverkehr	- gering
Landschaft	- Abgrabungen für Fundamentierungsarbeiten - keine Fernwirkung der Gebäude ??????	- gering, bis mittel
Kultur- und Sachgüter	- Abriss des vorhandenen Holz-Schuppens - kein Bodendenkmal zu erwarten, bauvorgreifende archäologische Sondierungen und ggf. bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnis	- gering

Betriebsbedingte Auswirkungen

Diese sind von Dauer und umfassen die Beeinträchtigungen, welche das fertige Vorhaben und deren Betrieb an sich verursacht. Da bei dem Vorhaben sich die betriebs- und anlagebedingten Faktoren kaum unterscheiden, werden Sie hier zusammengefasst:

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Mensch, Lärm-schutz, Erholung	- zusätzliche Emissionen durch Verkehr, Staub- und Lärmbelastung. - keine Beeinträchtigung des Erholungswertes	- gering
Pflanzen und Tiere	-Vorbeeinträchtigung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - dauerhafte Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - kaum Unterbrechung von Wanderkorridoren.	- gering bis mittel
Boden	- dauerhafte Versiegelung durch Baumassen und Beläge - dauerhafter Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen durch Unfälle	- mittel bis hoch
Wasser	- Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss - dauerhafter Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - evtl. bei Unfällen ggf. Verunreinigungen oder Kontamination - mögl. Kontaminationsrisiko bei temporär hohen Grundwasserständen - keine Absenkung des Grundwasserspiegels zu erwarten - Niederschlagswasserversickerung vor Ort geplant	- mittel
Klima / Luft	- geringe Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - Fläche für Kaltluftproduktion minimiert - Wärmeausgleichsfunktion geht durch Versiegelung verloren - geringfügig Gas- und Staubemissionen durch Heizung, Verkehr	- gering
Landschaft	- im wesentlichen keine Veränderung der Topographie - geringe optische Fernwirkung der Gebäude bzw. Einsehbarkeit - Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht verstellt,	- gering

Kultur- und Sachgüter	- keine Störung von Sichtbezügen zu Baudenkmalen, Kirchen Maria Himmelfahrt und St. Wolfgang	- gering
-----------------------	--	----------

4.2 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Das Ausmaß der Auswirkungen betrifft überwiegend den Untersuchungsbereich und die direkte Umgebung mit der darin lebenden Bevölkerung.

4.3 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens lassen keine relevanten Wirkfaktoren oder nachteilige Umweltauswirkungen in der über der direkten Nachbarschaft hinausgehenden Umgebung bzw. grenzüberschreitend erwarten.

4.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind keine schweren, komplexen oder kumulativen Auswirkungen zu erwarten.

4.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Nachhaltige, dauerhafte und irreversible Beeinträchtigungen durch die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

4.6 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Um die o.g. Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu reduzieren oder Auswirkungen entgegen zu treten sollten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verfolgt werden:

4.6.1 Schutzgut Mensch

- Festsetzung der - von der schalltechnischen Untersuchung- vorgeschlagenen Maßnahmen

4.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

- wenn möglich Erhaltung und Sicherung der an den Bearbeitungsgrenzen befindlichen Großgehölze
- Ersatzpflanzungen für zu rodende Bäume
- Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen
- Ausbildung von Einfriedungen ohne Mauern oder Sockel, damit Wanderbewegungen für Kleintiere möglich sind

4.6.3 Schutzgut Boden

- Ausbildung sickerfähiger Beläge, v.a. auf den Stellplätzen
- Sammlung und evtl. Versickerung der Niederschlagswässer
- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer (Nebengebäude) als wichtiger Beitrag zur Minimierung der Versiegelung.

4.6.4 Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Unterkellerungen oder Tiefgaragen als mögliche Grundwasserfließ-Barrieren.
- Förderung der Grundwasserneubildung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf sämtlichen Stellplätzen.
- Retention und Versickerung des Niederschlagswassers (Dach- und Oberflächenwasser),

- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer (Nebengebäude) zur signifikanten Verminderung des Oberflächenwasserabflusses.

5 Zusammenfassende Beurteilung der Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Einzeleinschätzungen für jede der betrachteten Umweltauswirkungen und die Erheblichkeitsbewertung der Planung und deren Auswirkungen lässt sich zu folgender Gesamteinschätzung zusammenfassen:

- Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine relevanten Veränderungen der Umweltverhältnisse zu erwarten.
- Die charakteristischen Merkmale des Projektes weichen nicht in erheblichem Maße von der bisherigen Umgebung und der bisherigen Nutzung im Gelände ab.
- Die festgestellten Auswirkungen in dem Gebiet sind nicht von komplexer Ausprägung.
- Die festgestellten Auswirkungen wirken sich primär lokal aus, grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.
- Wertvolle oder seltene Charakteristika oder Ressourcen werden durch die Planung nicht betroffen.
- Ein Risiko der Verletzung von Umweltstandards ist nicht gegeben.
- Das Risiko, dass geschützte Standorte, Flächen oder Besonderheiten betroffen sein werden, besteht nicht.
- Es entstehen max. mittlere baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter, Mensch, Arten und Lebensräume und Wasser, lediglich mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.
- Es werden jedoch keine irreversiblen Auswirkungen durch die Planung verursacht.
- Durch Vermeidungsmaßnahmen können die o.g. mittleren bzw. mittleren bis hohen Auswirkungen vermindert werden.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto des Marktes Essenbach kompensieren im Rahmen der Bauleitplanung unvermeidbare Beeinträchtigungen und Eingriffe in Natur und Landschaft

Dauerhafte, häufige oder nicht reversible nachteilige Umweltauswirkungen mit einer hohen Schwere oder Komplexität sind durch die Planung somit nicht zu erwarten.

Es wird festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

Landshut, 29.03.2018



Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner