

Zusammenfassende Erklärung des Marktes Essenbach gemäß § 10a Baugesetzbuch zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Straubinger Straße“, Essenbach

1. Verfahrensverlauf

Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 23.04.2018 bis 25.05.2018, vom 03.09.2018 bis 05.10.2018 am Verfahren beteiligt.

Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden in den öffentlichen Sitzungen des Marktgemeinderates vom 21.08.2018, vom 20.11.2018 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen. Der Marktgemeinderat Essenbach hat am 20.11.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Straubinger Straße“, Essenbach als Satzung beschlossen.

2. Ziel der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 13

Der Markt Essenbach beabsichtigt ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe am östlichen Ortsrand von Essenbach, südlich der Straubinger Straße, zu entwickeln und dabei auch die geplante Umsiedlung eines bestehenden Discounters dorthin zu integrieren. Zudem soll im Übergangsbereich zwischen den neuen Einkaufsmärkten und der vorhandenen Bebauung eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Der Anlass für diesen Bebauungsplan und die Erforderlichkeit für die Planung ergibt sich aus dem bereits langjährig bestehenden Bedarf zur Verbesserung der örtlichen Versorgung für die gesamte Gemeinde durch ein solches sonstiges Sondergebiet in zentraler Lage am Hauptort Essenbach.

Die Nachfrage im Gemeindegebiet ist bereits langjährig hoch und durch das stetige Wachstum der Gemeinde hat sich die diesbezügliche Nachfrage weiter erhöht. Im regionalen Vergleich verzeichnete Essenbach mit ca. +8,4 % von 2005 bis 2015 einen deutlichen Bevölkerungszuwachs, laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird für Essenbach auch weiterhin ein deutlicher Bevölkerungszuwachs bis 2030 prognostiziert. So wird die Bevölkerung um rund 6,7 % wachsen. Durch die geplante Ansiedlung des Landratsamtes Landshut in Essenbach wird sich dieser Trend voraussichtlich noch verstärken.

Um auch in Zukunft die ortsnahe Versorgung zu gewährleisten ist die Ansiedlung dieses Sondergebiets an der vorgesehenen Stelle für den Markt Essenbach von großer Bedeutung. Weiterhin soll in Kombination im Geltungsbereich auch ein Entwicklungspotenzial für verdichtete Wohnbebauung generiert werden, um auch dieser steigenden Nachfrage am Hauptort Essenbach entsprechend Rechnung tragen zu können.

In der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird bereits eingehend erläutert, warum die angestrebte Entwicklung nur auf diesem Geltungsbereich stattfinden kann.

Der Markt Essenbach deshalb am 18.07.2017 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Mit gleichem Datum wurde vom Marktgemeinderat auch der Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Aufstellung und Auslegung von Bebauungsplan und der 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgt dabei im Parallelverfahren.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde keine Anregung von Bürgern vorgebracht.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 21.08.2018 von Dt. Telekom AG, Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1, Landratsamt Landshut – Wasserrecht, Staatliche Bauamt Landshut, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerischer Bauernverband, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landratsamt Landshut – Bauleitplanung, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde, Autobahndirektion Südbayern, Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung Einwendungen oder Änderungshinweise vorgebracht.

Diese wurden wie folgt abgewogen:

- Die o.g. Anregungen und Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind bei den weiteren Erschließungs- und Objektplanungen zu beachten. Auf das o.g. Merkblatt wird bereits in den Hinweisen durch Text unter E.5.2 verwiesen. Es ergibt sich daraus keine Änderung für die Planung.
- Die Verträglichkeit und die evtl. Auswirkungen auf bestehende Strukturen wurde im Vorfeld der Bauleitplanung mittels einer Markt- und Auswirkungsanalyse eingehend untersucht. Wie aus dem Kapitel 2.2 der Begründung hervorgeht, wurde die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben eingehend von der Regierung von Niederbayern geprüft, mit ihr abgestimmt und deren Vorgaben in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt. Die Festsetzungen in D.1.1 und D.1.2 zu den beiden SO, deren zulässigen Nutzungen und den max. zulässigen Verkaufsflächen wurden nach den Vorgaben der Regierung von Niederbayern formuliert. Demnach erfolgt im Bebauungsplan eine genaue Festlegung zu den max. zulässigen Verkaufsflächen.
- Der vom Betreiber dargestellte Sachverhalt und die gegebenen Anregungen und Hinweise zur Wasser- und Löschwasserversorgung werden in Kapitel 5.6 Versorgung der Begründung eingearbeitet. Die Hinweise auf die zu beachtenden und geltenden technischen Vorschriften und Regelwerke werden durch die Hinweise in E.5.2 bereits weitestgehend berücksichtigt und fehlende aufgeführte Regelwerke ergänzt.
- Die o.g. fehlenden Hinweise auf die geltenden Vorschriften und technischen Regelwerke werden in den Hinweisen unter E.4.4 des Plans und in Kapitel 5.7

der Begründung entsprechend ergänzt. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Planungsbegünstigten im Rahmen der Objektplanungen und Bauanträge zu beantragen.

- Die o.g. Belange sind bereits im Schallgutachten zum Bebauungsplan, in der Begründung unter Kapitel 5.8 und in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter D.8 weitgehend berücksichtigt.
Der Hinweis bezüglich der Ersatzansprüche wird in den Hinweisen unter E.1 im Plan ergänzt. Die Kosten für evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Planungsgebiet sind im vorliegenden Fall vom Planungsbegünstigten zu tragen. Die Sichtflächen nach RaSt 2006 sind im Plan nachgewiesen.
- Die o.g. Hinweise und Bedenken zur heranrückenden Wohnbebauung können nicht nachvollzogen werden, da bereits im derzeitigen Flächennutzungsplan der Geltungsbereich als Dorfgebiet klassifiziert war. Die nun geplante WA-Nutzung rückt nicht wesentlich näher an die bestehende Halle heran, wie die bereits ohnehin bestehende Wohnnutzung. Insofern stellt die jetzige Planung keine vollkommen neue Planungssituation für die benachbarte Halle und deren Nutzung dar. Die Halle grenzt vielmehr nur an die geplante SO-Nutzung an. Weiterhin ist festzustellen, dass vom SG Technischer Umweltschutz des LRA Landshut keine Einwände zur Planung geäußert wurden (siehe Ziffer 21).
Die o.g. Hinweise und Anregungen zu den landwirtschaftlichen Immissionen sind bereits im Hinweis unter E.1.1 weitgehend berücksichtigt. Der Hinweis zur bestehenden Lagerhalle wird ergänzt.
- Die o.g. Hinweise und Bedenken zur heranrückenden Wohnbebauung können nicht nachvollzogen werden, da ja bereits im derzeitigen Flächennutzungsplan der Geltungsbereich als Dorfgebiet klassifiziert war. Die nun geplante WA-Nutzung rückt nicht wesentlich näher an die landwirtschaftlichen Flächen heran, wie die bereits ohnehin bestehende Wohnnutzung. Zudem sind die oben genannten Hinweise in E.1.1 des Plans ausreichend dokumentiert.
- Der Forderung einer durchgehenden Dachbegrünung aller Dächer kann nicht gefolgt werden, da insbesondere im SO statische Anforderungen dies erschweren und davon ausgegangen wird, dass dort auch PV-Anlagen zum Einsatz kommen. Die bisherige Festsetzung in D.4.1 wird deshalb für voll ausreichend erachtet und nicht geändert.
Zu der Forderung nach mehr Bäumen im SO ist anzumerken, dass neben den 10 Bäumen auf den Stellplätzen durch Festsetzung D.5.3 zusätzlich 38 weitere Bäume durch Planzeichen im Umgriff des SO festgesetzt wurden. Diese insgesamt 48 Bäume werden für das SO als ausreichendes Grüngerüst eingestuft, so dass der Anregung nicht nachgekommen wird.
- Zu Eigentümerweg:
Zur eingehenden Klärung dieser Thematik wurden zwei Lösungsvarianten erarbeitet und mit den Vertretern der Fachbereiche Bauleitplanung und Untere Bauaufsichtsbehörde des LRA Landshut am 27.06.2018 abgestimmt:

Variante 1

Ausschnitt aus Bebauungsplan "Sondergebiet Straubinger Straße", Essenbach
Grundlage: Planfassung vom 10.04.2018

Variante 1 im Süden des WA



Variante 2

Ausschnitt aus Bebauungsplan "Sondergebiet Straubinger Straße", Essenbach
Grundlage: Planfassung vom 10.04.2018

Variante 2 im Süden des WA



Die Variante 1 wurde vom LRA Landshut abgelehnt, die Variante 2 (Aufteilung der privaten Erschließung in 2 Bereiche, Anfahrt des südlichsten Hauses von Süden über bestehende Straße) als akzeptable Lösung eingestuft. Die Fahrandienung des südlichsten Einzelhauses (mit 4 WE) über die bestehende

Erschließung der Osterangerstraße aus Südwesten wird als verträglich und zumutbar bewertet.

Der Sachverhalt und die beiden Varianten wurden zudem auch dem Bayerischen Gemeindetag zur Überprüfung zugesandt. Dieser kommt zur ähnlichen Einschätzung.

Der Anregung wird deshalb gefolgt, in dem die o.g. Variante 2 für den Entwurf des Bebauungsplans zugrunde gelegt wird.

Die Festsetzung als Eigentümerweg entfällt, die Erschließungsflächen werden als private Verkehrsflächen, mit differenzierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, festgesetzt.

Zu Festsetzung B.3.5:

Nachdem bisher, im Vorentwurf, eine Grundstücksteilung der Hausgruppen nicht vorgesehen war, werden nun im Entwurf die 4 Baufenster als Einzelhäuser festgesetzt. Für diese Einzelhäuser erfolgt ein Vorschlag der möglichen Grundstücksteilung als Planlicher Hinweis.

Der Anregung zur GRZ wird insofern gefolgt, in dem die Festsetzung D.2.1 im Plan dahingehend geändert wird, dass statt einer Überschreitung der Gesamtfläche (m²) eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,70 für die jeweiligen Grundstücke festgelegt wird.

Zu Festsetzung D.3.2:

Der Anregung wird gefolgt, in dem die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 4 WE pro Wohngebäude als Einzelhaus festgelegt wird.

- Die o.g. Stellungnahme wurde in einem Abstimmungstermin vom Baugrundgutachter mit dem WWA Landshut am 12.06.2018 näher erörtert, mit folgenden Ergebnissen:

Baugrundgutachten allgemein:

Dies wird gemäß der o.g. Anregungen und der Gesprächsergebnisse vom 12.06.2018 überarbeitet. Die erwähnten Zahlenfehler konnten trotz nochmaliger Prüfung nicht nachvollzogen werden, die angemerkten Wiederholungen entstanden durch die Darstellung von Sachverhalten in wechselnden Bezügen.

1.Zur Niederschlagswasserbeseitigung und Oberflächenwasserkonzept:

Nach Einstufung des WWA Landshut ist die Abgrabung der unter der Geländeoberfläche anstehenden Lehme, mit dem Ziel eine hydraulische Verbindung zu den darunter liegenden Kiesen herzustellen, nicht zulässig. Eine technische Lösung mit Pumpen etc. ist ebenfalls nicht zustimmungsfähig. Deshalb muss das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen mittels Sickerdränagen, Rigolen, Zisternen o.ä. mit ausreichend bemessenen Einstauvolumen zurückgehalten und vorgereinigt werden um es anschließend zeitlich gepuffert und mit gedrosselter Menge in den benachbarten Osterangergraben im Süden einzuleiten. Zur weiteren Klärung dieser Punkte hat der Planungsbegünstigte bereits ein Ingenieurbüro mit der Planung beauftragt.

Dementsprechend wird die Festsetzung D.11 (neu: D.9) wie folgt geändert:

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen mit geeigneten Rückhaltungseinrichtungen (z.B. Sickerdränagen, Rigolen,

Zisternen o.ä.) und ausreichend bemessenen Einstauvolumen zurückzuhalten, vorzureinigen, um es anschließend zeitlich gepuffert und mit gedrosselter Menge in den benachbarten Osterangergraben im Süden einzuleiten. Die hydraulisch notwendigen Retentionsvolumen, die Art der Rückhalteinrichtungen und die Art und Weise der Einleitung und der zulässigen gedrosselten Mengen in den benachbarten Osterangergraben sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der wasserrechtlichen Genehmigungen mit dem Wasserwirtschaft Landshut vorabzustimmen.

2. Zur Bauwerksgründung bzw. Auswirkung der Gründung auf das Grundwasser:

Im Ergebnis wurde eine ergänzende Darstellung des Einflusses der Gebäudegründung auf das Grundwasser vereinbart; -maßgeblich für den 2. Grundwasserleiter, der zur Trinkwasserversorgung bewirtschaftet wird:

3. Einfluss der Gründung auf das Gefüge im GW-Leiter

Für die Abtragung der punktuell wirksamen Gebäudelasten gibt es wegen der Setzungsempfindlichkeit der Decklehme keine Alternative zur Gründung mit Rüttel-Ortbeton (ROB)-Säulen (...oder vergleichbar).

Um die Standsicherheit zu gewährleisten müssen die Säulen ca. 1,5 m tief grundfest einbinden.

Der Abgleich der mit der DPH-Sonde detektierten Eindringwiderstände mit dem Bohrprofil „RKB-1“ zeigt in den benachbarten Profilen „DPH-10 /-11“, dass gründungstaugliche* Kiese bereits im oberen, quartären GW-Leiter anstehen (vgl. Anlage 1) ; - d. h. die Grenze zum Tertiär bzw. zum 2. Aquifer hier um ca. 4 m nach unten korrigiert werden muss und damit die ROB-Säulen bereits im oberen GW-Leiter gründen.

Die Trennschicht zwischen dem 1. und 2. GW-Leiter bildet ein ca. 0 – 1,5 m mächtiger „Aufarbeitungshorizont“ aus bindigen Kiesen, der an der Talsohle den Wechsel zur quartären Aufschüttung des Isartals markiert. Die Basis des 2. Aquifers bilden die sog. Süßwasserschichten. Der 2. Aquifer ist zwischen den Höhenkoten 390 m – 330 m ca. 60 m mächtig (vgl. Anlage 2).

Die bindige Matrix des o. g. Aufarbeitungshorizontes bewirkt eine geringe Durchlässigkeit. Die darunter anstehenden Kiese und Sand der OSM sind durch gelöste Feldspäte z. T. verkittet und beobachtungsgemäß nur mäßig durchlässig. Durch Fensterstrukturen in der / den Trennschicht(en) gleichen sich die Druckwasserspiegel im 1. und 2. Aquifer an.

Der Grundwasserfluss wird durch das Profil offenporiger Schichten gewährleistet. Die Zementation der ROB-Säulen bewirkt nach Einschätzung des Gutachters keinen Eingriff in das hydraulische Gefüge des 1. und 2. GW-Leiters, dass dessen Funktion einschränkt; - unter der Voraussetzung, dass die Pfähle durch hinreichende Zwischenräume keine geschlossene Barriere bilden.

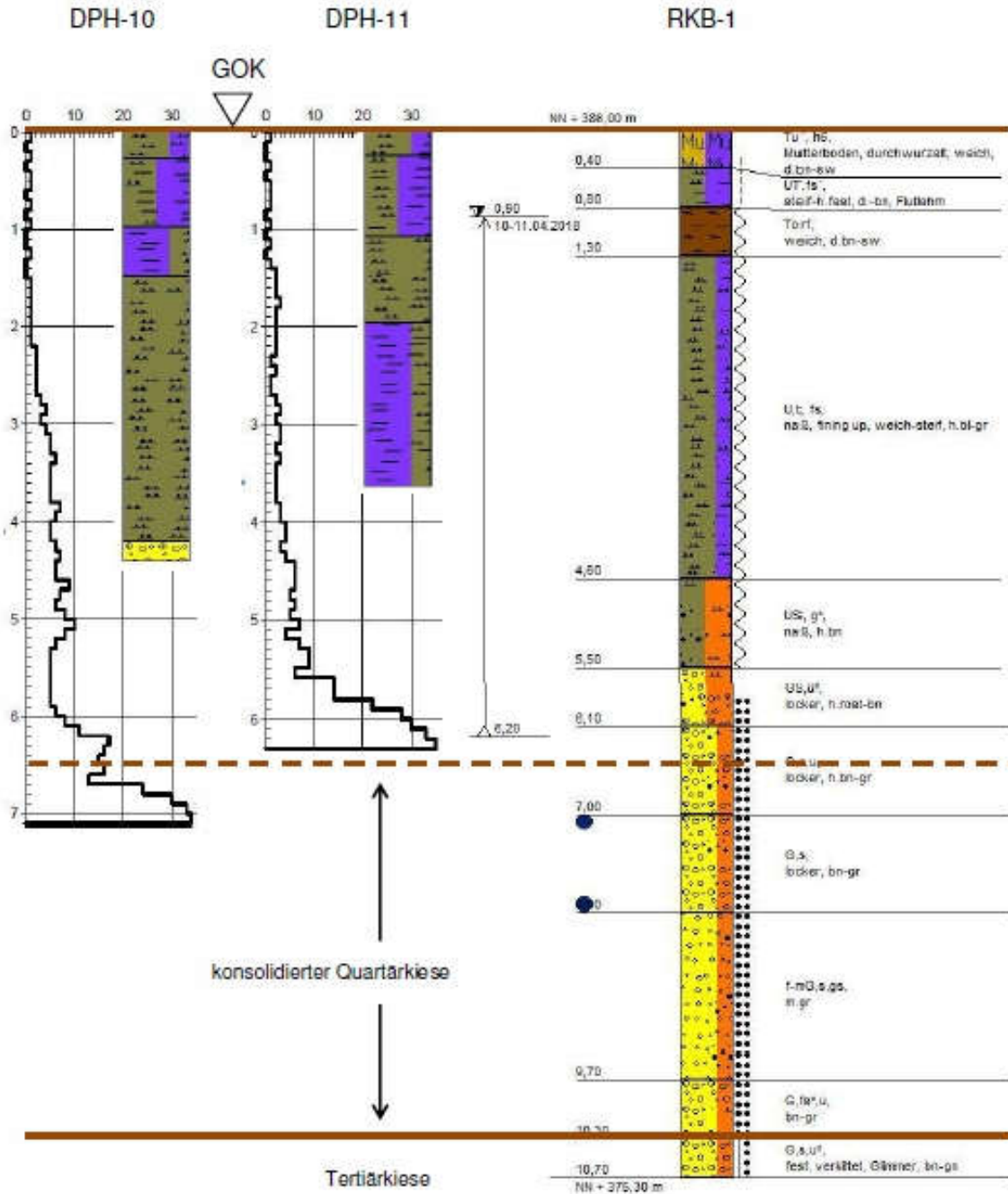
Die o.g. Ergebnisse zu den o.g. Punkten 1. bis 3. werden zudem in der Begründung berücksichtigt, die Kapitel 3.4 und 5.7 entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Anlage 1

JJ Immobilien & Projektentwicklung GmbH
 Mooswiesenweg 5
 84034 Landshut



BV. Eszenbach, Straubinger Straße
 Baugrunduntersuchung (DIN 4020)



Profilschnitt: DPH-10 / DPH-11 / RKB-1

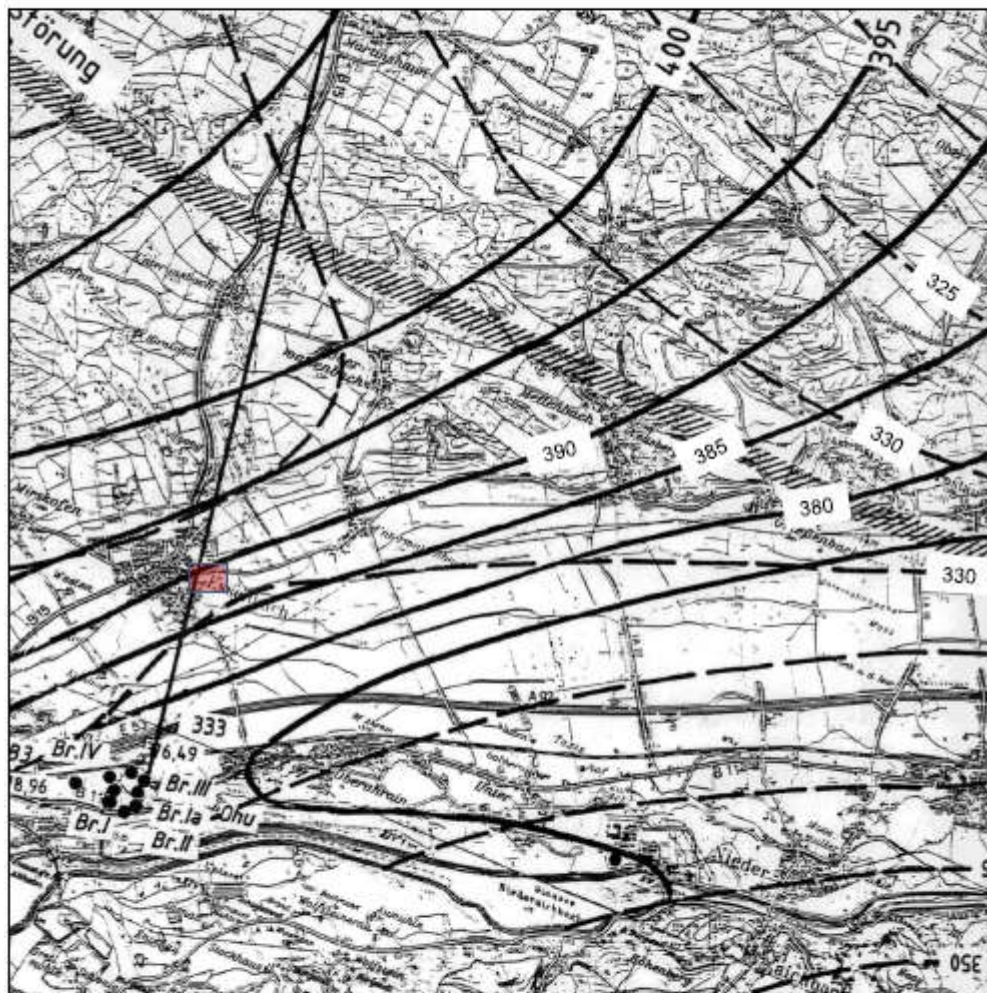
Anlage 1

Anlage 2




JJ Immobilien & Projektentwicklung GmbH
Mooswiesenweg 5
84034 Landshut

**Dr. Amann
+ Partner**
Geologisches Büro für
Umwelt & Technologie

BV. Essenbach, Straubinger Straße
Baugrunduntersuchung (DIN 4020)



Hydrogeologische Karte:

-  Untersuchungsfläche
-  GW-Oberfläche
-  Basis des Tertiären Hauptgrundwasserleiters

Ausschnitt aus der Streichlinienkarte Grenze SWS i. w. S. „Ältere Serie“ aus
Hydrogeologische Systemanalyse der Trinkwassereinzugsgebiete der Tertiärwassereinzugsgebiete zw. Isar, Abens und Gr.
Laaber. PROSL et al. (1993) 1:50.000

Anlage 2

- Allgemeiner Hinweis: Sämtliche o.g. Punkte der Stellungnahme wurden unter „Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit die im Regelfall nicht überwunden werden können...“ platziert.

Zu Festsetzung B.4.3:

Der Sachverhalt zum Thema des bisherigen Eigentümerwegs wurde bereits zur Stellungnahme des Fachbereichs Bauleitplanung des LRA Landshut (siehe Ziffer 33) ausführlich behandelt und abgewogen. Deshalb gilt die dortige Abwägung und Festlegung hierfür gleichlautend.

Die Festsetzung als Eigentümerweg entfällt, die Erschließungsflächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Ergänzend wird zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Fläche insgesamt als mit Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Essenbach und für Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Zu Festsetzung B.5.1:

Eine solche Festsetzung hat sich bei anderen Bebauungsplänen bewährt. Der Anregung wird jedoch wie folgt nachgekommen:

Die Festsetzungen B.5 und B.5.1 entfallen. Dafür erfolgt unter C.2.12 ein Hinweis durch Planzeichen „Nicht überbaubare Grundstücksfläche für die Sammlung und Abholung von Abfallgefäßen“.

Zu Festsetzung B.6.2:

Der Anregung wird wie folgt nachgekommen:

Das Planzeichen B.5.2 entfällt. In den Festsetzungen durch Text wird unter D.10.4 „Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen“ neu aufgenommen.

Zu Festsetzung B.8.11:

Mit dieser Festsetzung sollte eine problematische Durchfahrung verhindert werden und im Plan entsprechend dokumentiert sein.

Das Planzeichen wird deshalb unter die Hinweise durch Planzeichen aufgenommen.

Zu Festsetzungen D.1.1 und D.1.2:

Diese Festsetzungen wurden gemäß den Vorgaben der Regierung von Niederbayern übernommen. Der Anregung wird jedoch gefolgt, die beiden letzten Sätze werden jeweils gestrichen.

Zu Festsetzung D.1.3:

Die Festsetzung D.1.3 wird wie folgt neu gefasst:

Erster Absatz:

Von den zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind Schank und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Zweiter Absatz:

Von den unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Nutzungen Nrn. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3.

Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu Festsetzung D.3.2:

Der Anregung wird gefolgt, in dem die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 4 WE pro Wohngebäude als Einzelhaus festgelegt wird.

Zu Festsetzung D.9:

Die bisherige Festsetzung entspricht den in der Regel diesbezüglich gestellten Anforderungen und Wünschen des BLfD.

Der Anregung wird jedoch gefolgt und die bisherige Festsetzung in die Hinweise aufgenommen. Zudem wird der Hinweis entsprechend der Ergebnisse der aktuell durchgeführten archäologischen Ausgrabungen entsprechend angepasst.

Zu Festsetzung B.8.5:

Der Anregung der Zweckbestimmung wird gefolgt in dem die Festsetzung für den Kanal mit „... zugunsten des Marktes Essenbach“ ergänzt, und für den Bereich des Privatwegs mit „ mit Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Essenbach und für Versorgungsträger zu belastende Fläche“ ergänzt wird.

- Zum ersten Absatz:

Diese Belange sind im Schallgutachten zum Bebauungsplan, in der Begründung unter Kapitel 5.8 und in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter D.8 ausreichend berücksichtigt. Der Hinweis bezüglich der Ersatzansprüche wird in den Hinweisen und in der Begründung noch ergänzt.

Zum zweiten Absatz:

Im Rahmen der weiteren Bauanträge wird die AD Südbayern obligatorisch beteiligt. Die Festsetzungen unter D.4.5 bilden dabei die Grundlage für eine Limitierung der Werbeanlagen und eine möglichst optisch verträgliche Gestaltung von Werbeanlagen in Richtung der B15n.

- Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Kapitel 2.2 der Begründung wird entsprechend der o.g. Hinweise ergänzt. Eine weitere Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung überarbeitet.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Anregung von Bürgern vorgebracht.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 20.11.2018 von Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft, Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1, Einwendungen oder Änderungshinweise vorgebracht:

Diese wurden wie folgt abgewogen:

- Der Markt Essenbach nimmt die o. g. Stellungnahmen zur Kenntnis.

Zu Bodenschutz:

Die Hinweise und Anregungen betreffen primär die spätere Erschließungsplanung, da diese Aspekte nicht in der Bauleitplanung verbindlich geregelt werden können. Die gegebenen Hinweise zur Schutzwürdigkeit des Oberbodens und eines geregelten Bodenmanagements werden in der Begründung ergänzt.

Zu Abfallwirtschaft:

Aus den gegebenen Hinweisen ergibt sich keine Planungsänderung.

- Der vom Betreiber dargestellte Sachverhalt und die gegebenen Anregungen und Hinweise zur Wasser- und Löschwasserversorgung werden in Kapitel 5.6 Versorgung der Begründung eingearbeitet.
Die Hinweise auf die zu beachtenden und geltenden technischen Vorschriften und Regelwerke werden durch die Hinweise in E.5.2 bereits weitestgehend berücksichtigt und ggf. fehlende aufgeführte Regelwerke ergänzt.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung überarbeitet.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 20.11.2018 wurde die der Grünordnungs- und Bebauungsplan „Sondergebiet Straubinger Straße“, Essenbach als Satzung beschlossen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

4.1.1 Beschreibung (Basisszenario)

Erholungsnutzung

Das LEK Region Landshut, Schutzgutkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben, stuft das Untersuchungsgebiet lediglich als potenziell geeignet mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten für eine ruhige naturbezogene Erholung ein.

In der Realität weist das Planungsgebiet aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung kein Naherholungspotenzial auf. Derzeit existiert auch keine Durchquerungsmöglichkeit.

Energieversorgung

Eine oberirdische 20-kV-Leitung der ÜZW quert von Norden nach Süden das Plangebiet.

Emissionen

Bezüglich Staub- und Geruchsemissionen lassen sich aufgrund der derzeitigen Datenlage keine genaueren Aussagen treffen.

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

Durch den Ackerbau können Stäube bzw. Abdriften von Düngemitteln und Bioziden entstehen.

Derzeit geht vom Plangebiet keine nennenswerte Lärmbelastung aus, abgesehen von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit Maschinen.

Immissionen

Schall-Immissionen:

Eine relevante Vorbelastung ist durch Straßenverkehrsgeräusche der Straubinger Straße (St 2141) und der B 15 neu gegeben. Aufgrund dieser Verkehrsgeräusche können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den geplanten Wohngebäuden überschritten werden.

Im Hinblick auf die Gewerbegeräusche ist zu beachten, dass - neben der neu geplanten Wohnbebauung - nördlich der Straubinger Straße schutzbedürftige Wohnbebauung in einem WA-Gebiet besteht.

Die dort befindlichen Gebäude mit Wohnnutzung bilden die relevanten Immissionsorte.

Geruchs-, Ruß und Staub-, Schadstoffimmissionen:

Sind nicht bekannt, aber v.a. aufgrund der Straßennähe bestehen Vorbelastungen hinsichtlich Staub und Ruß.

Aufgrund der deutlichen Vorbelastung des Gebiets durch angrenzende Verkehrsflächen ist das Schutzgut Mensch mit einer geringen - mittleren Bedeutung einzustufen.

4.1.2 Auswirkungen

Erholungsnutzung

Da das Untersuchungsgebiet kein Naherholungspotenzial / keine erholungsrelevanten Strukturen besitzt, sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten.

Baubedingt führt die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) zu einer visuellen Störung des Landschaftsbildes.

Energieversorgung

Die oberirdische Leitungstrasse wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Osterangerstraße unterirdisch verlegt.

Immissionen/ Emissionen

Während der Bauphase ist mit zeitlich begrenztem zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr erzeugt eine Störung durch Maschinenlärm, Abgase, Staubbelastung. Der Bau der Abbiegespur verursacht zusätzliches Verkehrsaufkommen und zeitlich begrenzte Verkehrsbehinderungen.

In der Betriebsphase gehen die relevanten Emissionen vom Sondergebiet aus, im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind dagegen Immissionsorte zu berücksichtigen. 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.

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.

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 Verträglichkeit der Planung mit dem Anspruch der Nachbarschaft und geplanten Wohnbebauung auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wurde durch ein immissionsschutztechnisches Gutachten des Sachverständigenbüro Greiner, Landshut, mit Datum vom 08.03.2018 überprüft. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Straubinger Straße (St 2141) sowie der Bundesstraße B 15 neu können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den geplanten Wohngebäuden überschritten werden. Daher sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 in der weiteren Planung nachzuweisen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird der Nachweis erbracht, dass durch den geplanten Betrieb der beiden Lebensmittelmärkte die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten werden. Es werden die prinzipiell erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die Lebensmittelmärkte dargestellt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind diese baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Lebensmittelmärkte mit der umliegenden Wohnbebauung näher festzulegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass dem geplanten Bauvorhaben keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

Vorhabensbedingte Luftverunreinigungen oder Geruchsbelastungen, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Wärme und Strahlung sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung sind zeitlich begrenzt und als tolerierbar einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen von sehr untergeordneter Bedeutung entstehen zudem durch die visuelle Störung durch evtl. Blendung von der Beleuchtung sowie visuelle Störung durch Spiegelung der Glasflächen.

Bezüglich Art und Menge der erzeugten Abfälle und ist im Allgemeinen Wohngebiet von einem für Wohngebiete üblichen Rahmen auszugehen. Ihre Beseitigung erfolgt über Gemeinde bzw. Landkreis Landshut (Restmülltonne, Gelber Sack, Altpapiertonne). Im Sonstigen Sondergebiet wird der anfallende Abfall bei Bedarf mit Containern entsorgt. Abfall fällt hier im üblichen Rahmen an, Abfälle aus einem Produktionsvorgang entsteht nicht, Problemabfall fällt voraussichtlich nicht an.

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung, zumal das Plangebiet durch angrenzende Straßen deutlich vorbelastet ist. Die Landwirtschaft verliert einen Teil seiner landwirtschaftlichen Produktionsfläche.

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

4.1.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten:

- weiterhin ackerbauliche Nutzung,
- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- keine zusätzlichen Lärm-, Staub-, Schadstoff- Geruchsemissionen

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

4.2.1 Beschreibung (Basisszenario)

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

Das Gebiet zählt laut ABSP Landkreis Landshut nicht zu einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. In der Schutzgutkarte Arten und Lebensräume (LEK Region Landshut) wird die aktuelle Lebensraumfunktion mit überwiegend gering bezeichnet. In der Artenschutzkartierung (ASK) ist auf dem Plangebiet und in direkter Nähe kein Eintrag zu finden.

Reale Vegetation und Nutzung

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.

Entlang des Entwässerungsgrabens an der Südgrenze befinden sich einige Laubbäume (Eschen, Ahorn) und vereinzelt einige Sträucher an den Flur-Nutzungsgrenzen. Entlang der Westgrenze des geplanten Wohngebiets sind zwei dominante Großbäume erwähnenswert sowie ein imposanter Laubbaum südlich des Holzschuppens.

Hinsichtlich der Fauna konnten bei den Geländeaufnahmen keine nennenswerten Vorkommen festgestellt werden.

Das Untersuchungsgebiet stellt in seinem derzeitigen Zustand weder für Pflanzen noch für Tiere einen attraktiven oder relevanten Lebensraum dar. Es ist derzeit insgesamt aus floristisch-faunistischer Sicht als sehr strukturarm anzusehen.

4.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Baufelddräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führt zur Zerstörung der Vegetationsdecke, die Flächeninanspruchnahme bedeutet prinzipiell

Lebensraumverlust und Habitatsverlust. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands von Lokalpopulationen europarechtlich geschützter Arten ist jedoch auszuschließen. Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenzen können 6 Laubbäume erhalten werden. Die Rodung von zwei Bäumen im Süden des Plangebiets ist erforderlich, da diese im Bauraum zu liegen kommen. Dem steht die geplante Anpflanzung von mindestens 61 Bäumen (Pflanzgebote durch Planzeichen und textlicher Festsetzung) gegenüber. Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr erzeugt Emissionen durch Maschinenlärm, Staub, Abgase und Erschütterungen, die die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen und stören.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht ein Verlust von Ackerflächen und damit auch von der begleitenden Saumvegetation. Die Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führt zum generellen Verlust von Lebensräumen/ Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) und zu Standortveränderungen. Hinsichtlich der Fauna werden sich die Wanderungsbeziehungen durch die Neuplanung nicht wesentlich ändern oder verschlechtern, da die bisherigen potenziell möglichen Wanderungsbeziehungen durch die bestehenden Nutzungen (intensive Landwirtschaft, Staatsstraße, Gärten mit Einfriedungen) bereits vorbeeinträchtigt sind. Sockellose Zäune und ein Verbot von Mauern (Verbot von tiergruppenschädigender Bauteile verhindern Barrierewirkung) vermeiden Beeinträchtigungen bei möglichen Wanderkorridoren. Die Strukturanreicherung durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bedingt eine optimale Eingrünung und Gestaltung des östlichen Ortsrandes. Zudem schaffen die Grünflächen des Sondergebiets 1 und 2 sowie v.a. die Gärten des allgemeinen Wohngebiets eine positive Durchgrünung, die Neuschaffung von Lebensräumen und führen zu einer deutlichen Erhöhung der biologischen Vielfalt gegenüber der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung.

Folgende von der Beleuchtung und den Glasflächen ausgehenden Auswirkungen können als untergeordnet bedeutend gewertet werden: Die Beleuchtung kann zur visuellen Störung durch Blendung, Glasflächen können zu visueller Störung durch Spiegelung führen. Die von der Beleuchtung und den Glasflächen ausgehenden Lichtemissionen können eine Lockwirkung für Insekten und Fledermäuse darstellen, evtl. Tierverluste könnten die Folge sein.

Die Störung der Fauna durch den Lärm, der vom zusätzlich erzeugten Verkehr ausgeht, ist als geringe Auswirkung einzustufen.

Damit sind hinsichtlich des Schutzguts Arten- und Lebensräume geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten und die anlagebedingten Auswirkungen der Planung mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

4.2.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten:

- weiterhin ackerbauliche Nutzung,
- keine Überbauung und Flächenversiegelung, keine Nutzungsintensivierung zu erwarten
- Strukturarmut auf v. a. ackerbaulich genutzter Fläche, geringer Artenbestand, keine Biotop- bzw. geringe Biotopqualität
- keine besonderen Artenvorkommen im Geltungsbereich,

- potenzieller Lebensraum für „Allerweltsarten“ und Acker-Wildkräuter
- bei Nutzungsaufgabe potenzieller Standort für Ruderalfluren mit Sukzession zu Gebüsch
- keine Beeinträchtigung der dort vorkommenden Pflanzen und Tiere
- keine Rodungen erforderlich

4.2.4 Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz

Entsprechend der Rechtsprechung und Richtlinien sind europarechtlich geschützte Arten und streng geschützte Arten nach nationalem Recht einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu unterziehen.

Dabei sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
- Die europäischen Vogelarten.
- Die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Die Kenntnisse zum potenziellen Artenspektrum des Untersuchungsgebiets beruhen auf der Auswertung der amtlichen Arteninformationen des Bayer. LfU (Stand 03/2018, TK25 Nr. 7339 Ergoldsbach) und der amtlichen Biotopkartierung des Landkreises Landshut. Gesonderte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Relevanzprüfung stützt sich unter Berücksichtigung der o.g. Datengrundlagen auf einer Abschätzung des möglichen Artenpotenzials im Sinne einer „Worst-Case“-Betrachtung.

Ergebnis der Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz: (Vgl. Abschichtungsbogen als Anlage zum Umweltbericht).

Auf dem Gebiet selbst befinden sich keine Fundpunkte aus der FIS-Natur Artenschutzkartierung.

Aufgrund der strukturarmen Ausgangssituation, der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Bauflächen und Verkehrsanlagen hat das Plangebiet allgemein keine bzw. eine nur sehr untergeordnete Relevanz für Flora und die relevanten Tierarten. Lediglich im Zusammenhang mit dem benachbarten Lebensraumtyp der Siedlungsgärten und im Zusammenhang mit den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nach Süden hat das Planungsgebiet eine geringe bis durchschnittliche Relevanz für die potenziell möglichen Arten der Tiergruppen Fledermäuse und Vögel

Fledermausquartiere sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Jagdaktivität von Fledermäusen im Planungsgebiet ist sehr gering. Auf die möglichen Fledermausarten mit Schutzstatus dürfte sich das Bauvorhaben bau- und anlagebedingt nicht negativ auswirken, weil genügend Naturraum zum Ausweichen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung steht und das Planungsgebiet nicht vorrangig als Jagdhabitat fungiert. Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Jagdhabitats oder Leitstrukturen von Fledermäusen zu erwarten.

Für die potenziellen Vogelarten mit Brutplätzen bevorzugt in Gehölzen und Heckenstrukturen hat das Gebiet keine oder nur geringe Bedeutung als Überfliegsraum.

Für die wenigen potenziell möglichen Brutvögel auf Offenlandflächen hat das Gebiet wegen der o.g. Ausgangsbeeinträchtigungen bzw. der Kammerung des Gebiets (umgeben bzw. umschlossen von Nutzungen wie Wohngebiete, Straßen und landwirtschaftlichen Gebäuden am Ortsrand) keine bzw. eine sehr untergeordnete Bedeutung. Zudem bestehen in der Nachbarschaft ausreichende Ausweichräume, mit größerem Abstand zu Bau- und Verkehrsflächen, zur Verfügung. Somit sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen.

Deshalb ist eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Bestandserhebung für die Bauleitplanung aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

4.3 Schutzgut Fläche und Boden

4.3.1 Beschreibung (Basisszenario)

Topografie

Das relativ ebene Untersuchungsgebiet fällt zwischen den Höhenkoten 387,7 m - 385,7 müNN flach nach Südosten ab. Der Straßenkörper der Straubinger Straße liegt deutlich höher (Mitte Straße im Durchschnitt bei 388,30 müNN und ist beidseits von Straßengräben eingefasst. Der sich zwischen Straubinger Straße und WA/SO befindende Fuß- und Radweg weist von Westen nach Osten Höhen von 387,90 müNN bis 387,0 müNN auf.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Unteres Isartal“ (061). Laut der Geologischen Karte (M 1:200.000) befinden sich als geologisches Ausgangsmaterial quartäre Schotter, Ablagerungen der Isar und ihrer Nebenflüsse, Löß und Lößlehm über würmeiszeitliche Ablagerungen, im Untersuchungsgebiet.

Gemäß geologischer Karte M 1:500.000 von FIS-Natur, Bayer. Landesamt für Umwelt, ist das Untersuchungsgebiet zweigeteilt. Der nordwestliche Teil zählt zur risseiszeitlichen Hochterrasse, den Schotter, Kies, sandig, z.T. Konglomerat, kennzeichnen. Der südöstliche Bereich ist der würmeiszeitlichen Niederterrasse zuzurechnen mit Schottern, Kies, sandig.

Bodenaufbau

Das geologische Ausgangsmaterial führt zu entsprechenden Bodenverhältnissen. Gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) gemäß UmweltAtlas, Boden, Bayerisches Landesamt für Umwelt, lassen sich auf dem Gebiet überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss), erwarten. Allerdings ist aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung davon auszugehen, dass die natürlich anstehenden Böden teilweise anthropogen überprägt wurden.

Aus der Schutzgutkarte Boden des LEK Region Landshut ist zu entnehmen, dass das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe mittel ist.

Als Ergebnis der Geotechnischen Baugrunduntersuchung lässt sich festhalten, dass die Untersuchungsfläche in einem ehem. anmoorigen Bereich des Isartals mit tiefen, zur Staunässe neigenden, druckempfindlichen Böden liegt. Diese Böden können 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.

Versickerungsfähigkeit

Für die Versickerung von Niederschlagswässern wären die anstehenden Quartärkiese gut geeignet, die Durchlässigkeit ist mit einem Wert von $k_f = 5 \cdot 10^{-4}$ m/s anzusetzen. Jedoch ist eine Durchdringung der darüberliegenden bindigen Schichten fachlich nicht zulässig.

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

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

Erosionsgefährdung

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

Altlasten-Verdachtsflächen, Kontaminationen

Nach Auskunft des Marktes Essenbach sind in diesem Bereich keine Altlasten-Verdachtsflächen zu vermuten. Aus der bisherigen Nutzung und der allgemeinen Datenlage ist davon auszugehen, dass ein Altlasten-/ Kontaminationsrisiko auf dem Planungsgebiet nicht gegeben ist.

Kampfmittel

Da das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg keinen starken Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

Laut Geotechnischer Baugrunduntersuchung besteht auf der Untersuchungsfläche kein Kampfmittelverdacht.

In der Gesamtbetrachtung hat das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

4.3.2 Auswirkungen

Flächenverbrauch/Versiegelung:

Bei der folgenden Gegenüberstellung von Bestand zu Planung wurde neben den Sondergebieten und dem Allgemeinen Wohngebiet auch die zusätzlich benötigte Linksabbiegespur und Einmündung zur Ein- und Ausfahrt an der Straubinger Straße berücksichtigt, so dass sich damit folgender Vergleich ergibt:



Abbildung 1: Flächenverbrauch Bestand und Planung, EGL 4/2018, unmaßstäblich

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 24.525 m², wobei die Fläche des Sonstigen Sondergebiets und des Allgemeinen Wohngebiets 19.274 m² beträgt. Diese Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und bis auf einen kleinen Holzschuppen unversiegelt. Die Fläche des öffentlichen Straßenraums, die im Geltungsbereich aufgrund der Erweiterung mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur und der Sichtfelder zu liegen kommt beträgt 5.251 m². Hierbei sind 1.892 m² Straßenfläche, 538 m² Rad- und Fußweg und 2.821 m² Straßenbegleitgrün bzw. Straßengraben. Bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt der Versiegelungsgrad 10 % und wird hauptsächlich von der Straße und dem Fuß- und Radweg bestimmt.

Die Planung sieht zum einen eine zusätzliche Versiegelung des Straßenraums durch den Bau von zwei Einmündungen sowie die Errichtung einer Linksabbiegespur vor. Zum anderen wird der Großteil der Sondergebiete und des Allgemeinen Wohngebiets weitgehend versiegelt.

Für den Flächenbedarf ergibt sich folgender Vergleich:

Bestand: (Gesamtflächen)

Privatflächen:

landwirtschaftliche Nutzfläche: 19.274 m²

Planung: (Gesamtflächen)

WA inkl. privat. Verk.fläche: 4.725 m²

SO1: 6.866 m²

SO2: 7.683 m²

19.274 m²

Öffentliche Fläche:

Straubinger Straße 1.892 m²

2.633 m²

| | | |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fuß- und Radweg | 538 m ² | 440 m ² |
| Straßenbegleitgrün | <u>2.821 m²</u> | <u>2.178 m²</u> |
| | 5.251 m ² | 5.251 m ² |

Gesamtfläche: 24.525 m² 24.525 m²

Bestand: Versiegelung

Planung: maximale Versiegelung

Privatflächen:

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| WA : | 2.500 m ² |
| privat. Verk.fläche: | 677 m ² |
| SO1 und SO2 : | <u>12.400 m²</u> |

Landwirtschaftl. Fl. 0 m² 15.577 m²

entspricht 0 % entspricht 81 % der Privatfläche

Öffentliche Fläche:

| | | |
|-------------------|----------------------|--------------------------|
| Straub Str. u F+R | 2.430 m ² | 3.073 m ² |
| Entspricht | 46 % | 59 % der öffentl. Fläche |

Gesamtfläche: 2.430 m² 18.650 m²

entspricht 10 % 76 % der Gesamtfläche

Zusammenfassend lässt sich ein Anstieg des Versiegelungsgrades um ca. 16.220 m² überbauter Fläche von ca. 2.430 m² auf ca. 18.650 m² feststellen. Dies entspricht einer Erhöhung um 66 % von 10 % auf 76 %. Diese deutliche Erhöhung des Anteils der versiegelten Flächen ergibt sich durch die geplanten Gebäude, aber insbesondere durch die Erschließung und Stellplätze. Die Ausbildung der Stellplätze mit sickerfähigen Belägen, zumindest im Allgemeinen Wohngebiet, wirkt der Versiegelung entgegen.

Baubedingte Wirkungsprognose:

Derzeit ist der Geltungsbereich des Plangebiets in weiten Teilen unversiegelt.

Die oben beschriebene Flächeninanspruchnahme und Versiegelung führt baubedingt zum Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt. Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) bedingen Bodenverdichtung und eine Bodenzerstörung durch Versiegelung. Der Oberbodenabtrag bewirkt meist einen Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das in Kapitel 3.3 der Begründung empfohlene Bodenmanagementkonzept, welches im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung durchzuführen ist, stellt eine wichtige Sicherungsmaßnahme für das knappe und hochwertige Schutzgut Oberboden dar.

Gründungsmaßnahmen und Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Zudem verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Unfälle führen zu evtl. Kontaminationen und Verunreinigungen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die erhebliche Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen, führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer und Transformationsfunktion), zur Veränderung der Bodenstruktur und Verdichtung. Verkehr und Bebauung bedingen eine Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß, Betriebsstoffe für Maschinen und Geräte) und Unfälle können zu evtl. Kontaminationen und Verunreinigungen führen.

Beeinträchtigungen sind v.a. im Bereich des Sondergebiets zu erwarten, da hier die höchste Versiegelung stattfindet.

Die relevanten Bodenfunktionen besitzen hohe und mittlere Bedeutung für das Schutzgut. Durch die geplante Bebauung ist ein erheblicher Eingriff zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung führen im Untersuchungsgebiet insgesamt zu einer mittleren bis hohen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Versickerungsfähigkeit

Da die Abgrabung der unter der Geländeoberfläche anstehenden Lehme, mit dem Ziel eine hydraulische Verbindung zu den darunter liegenden Kiesen herzustellen, ist eine Versickerung im Planungsgebiet nicht möglich.

Im Bebauungsplan sind deshalb Festsetzungen zur hydraulisch ausreichenden Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücksflächen mit geeigneten Retentionsmaßnahmen und zeitlich gedrosselter Weiterleitung zu formulieren.

Erosionsgefährdung

Maßnahmen zum Schutz vor Erosion sind nicht erforderlich.

Altlasten, Auswirkung Boden – Mensch

Das Planungsgebiet ist wohl altlastenfrei, deshalb ist eine Gefährdung sehr unwahrscheinlich. Sollten im Zuge von weiteren Erdarbeiten Hinweise auf organoleptisch auffällige Böden oder schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist dies bei zuständigen Behörden (Landratsamt Landshut) zu melden.

Kampfmittel

Diesbezüglich sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4.3.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Fläche und Boden zu erwarten:

- weiterhin ackerbauliche Nutzung,
- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- Erhalt der vorhandenen Bodenstruktur und Erhalt der Bodenfunktionen
- kein Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche

4.4 Schutzgut Wasser

4.4.1 Beschreibung (Basisszenario)

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die im Süden und Osten angrenzenden öffentlichen Entwässerungsgräben entlang der Osterangerstraße werden von der Planung nicht berührt.

Grundwasser

Aufgrund der Lage im Isartal ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ hoch ansteht und somit im Plangebiet ein hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers besteht.

Laut Geotechnischer Baugrunduntersuchung befindet sich der Mittlere GW-Stand (MGW) gemäß der Darstellung in der amtl. Hydrogeologischen Karte im Südosten der Untersuchungsfläche bei 384,0müNN und im Nordwesten bei 384,8 müNN, jeweils rund 2,3 m u. GOK.

Am Stichtag (05.09.2017) lagen die beobachteten GW-Stände zwischen 382,3 - 383,6 müNN. Amtliche Messungen der GW-Stände liegen nicht vor.

In der amtl. Hydrogeologischen Karte ist die Grundwasserfließrichtung mit 120° nach Südosten gerichtet.

Überschwemmungsbereiche

Dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern“ (IÜG) ist zu entnehmen, dass im Untersuchungsgebiet kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet liegt, der Untersuchungsbereich sich auch nicht in einem wassersensiblen Bereich befindet. Ein sogenannter wassersensibler Bereich ist ein Standort, der durch den Einfluss von Wasser geprägt ist und Nutzungen dadurch (z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohem Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser) beeinträchtigt werden kann.

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

4.4.2 Auswirkungen

Vorbelastung:

Potenzielle Spritz- und Düngemiteleinträge aufgrund Landwirtschaft.

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führt zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, der Einsatz von Baumaschinen bedingt eine Schadstoffbelastung oder-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) und Unfälle verursachen evtl. Verunreinigungen oder Kontaminationen, insbesondere bei temporär hohen Grundwasserständen mit erhöhtem Kontaminationsrisiko. Gründungsmaßnahmen und Baugruben können mögl. temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen zur Folge haben.

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.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die beachtliche Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen erhöht den Oberflächenwasserabfluss und verändert die Wasserbilanz. Eine Reduzierung des Regenwasserrückhalts und der Grundwasserneubildungsrate ist die Folge. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeinträge, v.a. in Folge des Verkehrs ist nicht auszuschließen. Beeinträchtigungen sind v.a. im Bereich der Sonstigen Sondergebiete 1 und 2 zu erwarten, da hier die höchste Versiegelung stattfindet.

Das Schutzgut Wasser besitzt in weiten Teilen geringe Bedeutung, die entstehenden Eingriffe können durch Minimierungsmaßnahmen wie z.B. extensive Dachbegrünung auf Garagen, private Grünflächen, Baumpflanzungen und der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken reduziert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind geringe bis mittlere baubedingte Umweltauswirkungen und anlagebedingte Auswirkungen von geringer bis mittlerer Schwere zu prognostizieren.

4.4.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten:

- weiterhin ackerbauliche Nutzung,
- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers bzw. ungehinderter Abfluss auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche

4.5 Schutzgut Klima/Luft

4.5.1 Beschreibung (Basisszenario)

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

Die Jahresmitteltemperatur liegt im unteren Isartal bei 8 C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 750 bis 800 mm, wobei niederschlagsreiche Sommer (Juni) und niederschlagsarme Winter (November bis März, Februar als niederschlagsärmster Monat) dominieren.

Kaltluft, Durchlüftung

Die Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des LEK bewertet die Inversionsgefährdung im gesamten Untersuchungsgebiet als hoch; eine Kaltluftgefährdung ist vorhanden. Die Wärmeausgleichsfunktion ist mit hoch angegeben.

Kaltlufttransport- und Frischlufttransportwege innerhalb des Planungsgebiets sind nicht dargestellt. Als nächster Frischlufttransportweg ist im Süden die Isar eingezeichnet.

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

Klimaschutz und Klimaanpassung:

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

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

4.5.2 Auswirkungen

Vorbelastung:

Vorbelastung des Gebietes durch angrenzende Verkehrsflächen.

Baubedingte Wirkungsprognose

Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr kann zu Schadstoffbelastung (Abgasemissionen, lokale Staubemissionen) führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Aus klimatischer Sicht geht durch die Bebauung und Versiegelung eine Fläche für die Frischluft- und Kaltluftproduktion bzw. nachrangiger Klimaausgleichsfunktion verloren. Dies führt zur Verstärkung der stadtklimatischen Effekte (Erhöhung der Lufttemperatur, untergeordnete Aufheizung, Erwärmung des Standortes, erhöhte Wärmeaufnahme und Speicherung durch Gebäude und Beläge) und insgesamt zur Veränderung des Mikroklimas. Weitere Auswirkungen von untergeordneter Bedeutung sind: eine geringfügige Verringerung der Windgeschwindigkeit, die Ablenkung und Reduzierung von Luftströmungen, Verschlechterung der Durchlüftung und zusätzliche, geringfügige Gas- und Staubemissionen durch Heizung.

Luftleitbahnen sind durch die Planung nicht betroffen, bzw. werden nicht beeinträchtigt. (keine Barrierewirkung)

Der durch die Planung zusätzlich entstehende Verkehr führt - über die Vorbelastung des Gebietes durch angrenzende Verkehrsflächen hinaus - zu weiterer Schadstoffbelastung (Abgas-emissionen, Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß).

Die Durchgrünung mit Laubbäumen, Pflanzgebote, Grünflächen, Vegetationsflächen und extensive Dachbegrünung stellen Minimierungsmaßnahmen dar und reduzieren die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima (kleinklimatisch wirksame Begrünung und Bepflanzung führt zu Beschattung, Verdunstung, Abkühlung).

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

4.5.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten:

- weiterhin ackerbauliche Nutzung,
- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- Erhalt der Flächen zur Kalt- und Frischluftproduktion
- keine Veränderung der Standortverhältnisse durch Überbauung / Beschattung,
- Keine Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung aufgrund der Nutzung zu erwarten (ohne Betrachtung evtl. Klimawandel)

4.6 Schutzgut Landschaft

4.6.1 Beschreibung (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Unteres Isartal“ (061). Das Planungsgebiet zählt hinsichtlich des Landschaftsbildraumes zu dem Teil des Isartales, der zunehmend von Siedlung, Industrie, Gewerbe und Infrastruktureinrichtungen vereinnahmt ist, und nur eine geringe Eigenart und eine sehr geringe Reliefdynamik aufweist.

Das Plangebiet bildet den derzeitigen Ortsrand von Essenbach und ist direkt von der unmittelbaren Umgebung und der Straubinger Straße aus einsehbar. Eine Fernwirkung bzw. eine hohe Einsehbarkeit des Plangebiets aus der Ferne ist nicht gegeben.

Sichtbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen sind nicht vorhanden. Der optische Eindruck des Gebiets ist durch das weitgehend ebene Gelände, die vorhandene randliche Bepflanzung und die direkte Nachbarschaft der Wohnbebauung (Einfamilienhausbebauung) geprägt.

Visuell ist das Planungsgebiet bereits vorbelastet bzw. das Landschaftsbild beeinträchtigt. So wirkt der ca. 5 km entfernt in Richtung Südosten liegende Kühlturm des Kernkraftwerkes Isar KKI als Fremdkörper im Isartal. Zusätzlich stören vorhandene oberirdische Stromtrassen im und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans das Landschaftsbild.

Im Osten stellen die erhöhten Straßenkörper bzw. Auffahrtsrampe/Überführung zur neuen Anschlussstelle B15neu einen Fremdkörper in der Topographie des ebenen Isartals dar.

Wendet man die Parameter visueller Eindruck, Eigenart und Schönheit, Vielfalt, Ausstattung mit typischen Elementen, typische Nutzungen, Unverwechselbarkeit des Landschaftsbildes auf die weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft an, so erhält sie eine niedrige Bewertung. Der Planbereich selbst ist wenig strukturiert, und wird nur randlich von einem Graben samt Gehölze geprägt. Seine Ausstattung mit typischen Elementen und Nutzungen ist defizitär. Hinzu kommt die deutliche Vorbelastung durch die benachbarten Straßen und visuellen Störungen. Diese Parameter bewirken in der Summe eine Einstufung des Schutzguts Landschaft und Landschaftsbild in die Stufe „geringe Bedeutung“.

4.6.2 Auswirkungen

Vorbelastungen:

Vorbelastung durch Verkehrsemissionen und Störfaktoren in angrenzender Landschaft (Stromleitungen, Kühlturm, erhöhte Straßenkörper).

Baubedingte Wirkungen

Baubedingt führt die Baufeldräumung, die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) und die Baumaschinen (Kräne) zu einer visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes, Gründungsmaßnahmen, Baugruben und Abgrabungen können eine temporäre Veränderung der Topographie bedingen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führen zu einer grundsätzlichen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes. Das bestehende Ortsbild wird durch die optisch hervorgehobene Wirkung v.a. der Gebäude des Sonstigen Sondergebiets 1 und 2 umgestaltet und es entsteht der optische Eindruck eines städtebaulichen Schwerpunktes.

Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkmale werden nicht berührt.

Langfristige, grundlegende Veränderungen in der Topographie sind nicht zu erwarten. Die Höhendifferenz zwischen Norden und Süden wird durch ein Gefälle im Eigentümerweg zum einen und zum anderen durch ein Gefälle des Parkplatzes im Sondergebiet überwunden. Mauern werden mit wenigen Ausnahmen bei der Anlieferungsrampe nicht erforderlich. Die Böschungen zu den umgebenden Entwässerungsgräben werden evtl. geringfügig vergrößert.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen von sehr untergeordneter Bedeutung entstehen zudem durch die visuelle Störung durch Blendung der Beleuchtung sowie visuelle Störung durch Spiegelung der Glasflächen.

Die Gestaltung des neuen Ortsrandes mit Baumpflanzungen bindet die geplanten Gebäude in die neue Umgebung ein und mildert die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

In der Gesamtbetrachtung sind im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild die Umweltauswirkungen, die sich durch den Bebauungsplan ergeben, als gering bis mittel einzustufen.

4.6.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten:

- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- keine Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes
- Erhalt der offenen Kulturlandschaft
- keine Veränderung der Fernblicke

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

4.7.1 Beschreibung (Basisszenario)

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist gemäß Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege im Planungsgebiet kein Bodendenkmal vorhanden. Außerhalb des Plangebiets befindet sich nordöstlich in ca. 100 m Entfernung 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).

Mitte März bis Mai 2018 wurde das Grundstück sondiert und dabei Anhaltspunkte von Siedlungsspuren festgestellt, so dass weitere Grabungen erfolgten. Am 18.06.2018 erteilte die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Landshut gemäß Ziffer 4 des Bescheids nach Art. 7 DSchG für archäologische Ausgrabungen die Baufreigabe für den Geltungsbereich des Sondergebietes „Straubinger Straße“. Die archäologischen Befunde im Baugebiet wurden fachgerecht ausgegraben und dokumentiert.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalspflegerischen Belange sind folgende Baudenkmale in der Umgebung vorhanden:

| | | | | |
|---------------|---------------------------------|-----------------------|-----|-----------------|
| D-2-74-128-1 | Kath. Kirche Mariä Himmelfahrt, | Rathausplatz 13 | ca. | 0,5 km entfernt |
| D-2-74-128-3 | Gasthaus | Schardthof 1 | ca. | 0,6 km entfernt |
| D-2-74-128-4 | Wohnstallhaus, „Heimathaus“ | Rathausplatz 14 | ca. | 0,5 km entfernt |
| D-2-74-128-5 | Wohnstallhaus | Straubinger Straße 11 | ca. | 0,3 km entfernt |
| D-2-74-128-37 | Kirche St. Wolfgang | Sankt Wolfgang 2 | ca. | 1,3 km entfernt |
| D-2-74-128-41 | kath. Kirche St. Ägidius, | Unterwattenbach | ca. | 1,7 km entfernt |

Es lässt sich festhalten, dass sich aufgrund der topografisch ebenen Lage des Plangebiets und der vorgelagerten Gebäude und Vegetation keine Blickbeziehungen vom Plangebiet aus zu diesen Baudenkmalen vorhanden sind.

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

Das Untersuchungsgebiet hat v.a. aufgrund der ermittelten Bodenfunde/ Siedlungsspuren insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter.

4.7.2 Auswirkungen

Aufgrund der oben erwähnten Bodendenkmale ist die potenzielle Gefahr der Zerstörung oder Beeinträchtigung vorhandener Bodendenkmäler im Plangebiet durch die geplante Flächenversiegelung als mittel - hoch einzustufen.

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.

Baubedingt wird der vorhandene Holzschuppen im Rahmen der Baufeldräumung abgebrochen. Von den geplanten, städtebaulich dominanten, Gebäuden der Sondergebiete ist keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmalern zu erwarten, da sie wichtige Blickbeziehungen nicht tangieren oder erheblich beeinträchtigen. Zudem ist die geplante Firsthöhe dieser Gebäude nicht erheblich höher als die bisher umgebende Bebauung.

Insgesamt sind im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter baubedingt mittlere bis hohe und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.7.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind keine Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter zu erwarten:

- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- keine Veränderung der Sichtbeziehungen, Fernblicke bleiben unverändert
- keine Eingriffe in das Bodendenkmal

4.8 Biodiversität und Wirkungsgefüge

Unter biologischer Vielfalt (Biodiversität) versteht man die Vielfalt von Ökosystemen, Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, von Arten sowie die genetische Vielfalt zwischen und innerhalb von Arten.

Die biologische Vielfalt ist maßgeblich vom Strukturreichtum einer Landschaft abhängig. Je mehr Strukturen vorhanden sind, desto verschiedene Biotop existieren in einer Landschaft und bieten Lebensraum für eine große Anzahl von Tier- und Pflanzenarten.

Der Begriff „Naturhaushalt“ kann als Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen definiert werden. Er umfasst das Zusammenspiel von biotischen und abiotischen Faktoren, wobei vielfältige Wechselwirkungen bestehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Prinzipiell können zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen auftreten. Bei der vorliegenden Planung treten Funktions- und Flächenverluste bei den Pflanzen und Tieren durch Versiegelung auf, es gehen gleichzeitig Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert.

Die Wechselwirkungen sind in der Summe beachtlich und werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt.

Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen ist keine erhebliche Wechselwirkung auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. In den strukturreichen Gärten und Grünflächen sind Baumpflanzungen und Randeingrünungen zu erwarten. Hierdurch werden vielfältige Vegetationsstrukturen geschaffen, die zukünftig für Vogelarten an Wert gewinnen.

Besondere kumulative negative Wirkungen sowie besondere Wechselwirkungen, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten

5. Behandlung der Planungsalternativen

Die Vorgaben aus § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und zu begründen ist, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann, sind zu prüfen und zu begründen.

Städtebauliche Prüfung von Alternativstandorten und zur Auswahl des Planungsgebiets

Diese Prüfung erfolgt ausführlich in der Begründung zur 13. Flächennutzungsplan-Änderung, Kapitel 1.1, und lässt sich wie folgt kurz zusammenfassen:

Es ist das klare städtebauliche Ziel des Marktes Essenbach, ein solches Sonstiges Sondergebiet zentral nur am Hauptort in Essenbach zu etablieren, damit alle Ortsteile der Marktgemeinde davon profitieren können.

Die Auswertung der vorhandenen Innenbereichspotenziale und der sonstigen Baupotenziale und Baulücken von Essenbach ergab, dass diese entweder nicht zur Verfügung stehen, nicht geeignet sind oder bereits anderen Flächennutzungen vorbehalten sind.

Die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets, in Kombination mit verdichteter Wohnbebauung, kann somit nur an der vorgesehenen Stelle stattfinden, da diese Fläche ausreichend groß ist und zur Verfügung steht.

Das Planungsgebiet ist auch hinsichtlich der städtebaulichen und funktionalen Aspekte als sinnvoller Standort für die geplante Sondernutzung einzustufen. Er grenzt direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit bestehenden Verkehrswegen in verkehrsgünstiger Lage an und kann somit als städtebauliche integrierte Lage eingestuft werden.

Weiterhin ist dieser Standort für Essenbacher Kunden zu Fuß oder per Fahrrad noch gut zu erreichen.

Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes:

Die Ausgangssituation mit den vorhandenen Rahmenbedingungen wie Lage und Zuschnitt des Grundstücks, Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeiten und der Bauverbotszone, Ziel der sparsamen und wirtschaftlichen Erschließung, usw. schränken die Planungsmöglichkeiten ein. Zudem geben im Sondergebiet die Anforderungen und Vorgaben der zukünftigen Nutzer hinsichtlich der inneren Organisation und Betriebsabläufe sowie der Beachtung von einheitlichen Gestaltungskonzepten der jeweiligen Firma ein enges planerisches Korsett vor.

Vom Architekturbüro Dieter Niestroj aus München wurden mehrere Varianten ausgearbeitet und mit dem Markt Essenbach bzw. den Belangen der Bauleitplanung abgestimmt. Allen Varianten liegt zugrunde, dass eine geplante Wohnnutzung den Übergang zur vorhandenen Siedlungsstruktur bilden soll und die Sondergebiete sich daran anschließen. Zwischen geplantem Discounter und Vollsortimenter wird ein gemeinsamer Parkplatz situiert. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der Straubinger Straße aus. Im Wohngebiet soll eine Gebäudezeile mit Reihenhausbebauung realisiert werden, die dazugehörigen Garagen schirmen das Wohngebiet vom Sondergebiet ab. Die Planungsvarianten mit Doppelhäusern und Mehrfamilienhausbebauung wurde geprüft, jedoch nicht weiterverfolgt.

Der letzte Konzeptstand von 03/2018 wurde nach eingehender Prüfung als Grundlage für den Bebauungsplan festgelegt, da diese Variante hinsichtlich Städtebau, Erschließung, Funktionalität, Grünordnung und Immissionsschutz die beste Lösung darstellt.