

Zusammenfassende Erklärung des Marktes Essenbach gemäß § 6a Baugesetzbuch zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 13

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 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 13 verbindlich festgestellt.

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

Für die Gemeinde Essenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LSP) in der Fassung vom 27.07.1990.

Für den Geltungsbereich am östlichen Ortsrand von Essenbach, südlich der Straubinger Straße, soll ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel und Gewerbe" erstellt werden. Das von der Änderung betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Weiterhin quert eine oberirdische 20-KV-Leitung der ÜZW mit Schutzstreifen in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet.

Aus dem oben genannten Ziel besteht somit ein Anpassungsbedarf im Flächennutzungsplan. Deshalb hat der Markt Essenbach am 18.07.2017 einen Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und für den Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Straubinger Straße Essenbach“ wird im Parallelverfahren zur FNP-Änderung durchgeführt.

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, Überlandzentrale Wörth/l.-Altheim Netz AG, 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., Wasserwirtschaftsamt

Landshut, Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde, Autobahndirektion Südbayern, Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung Einwendungen oder Änderungshinweise vorgebracht.

Diese wurden wie folgt abgewogen:

- Die Stellungnahme ist gleichlautend zur Stellungnahme zum Bebauungsplan. Die Abwägung erfolgt deshalb zum Bebauungsplan. Für das 13. Deckblatt des Flächennutzungsplans ergibt sich daraus keine Änderung der Planung

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 21.08.2018 vom Landratsamt Landshut – Untere Straßenverkehrsbehörde eine Einwendung vorgebracht.

Diese wurde wie folgt abgewogen:

- Durch die Planung, insbesondere durch die Darstellung des Fuß- und Radwegeverlaufs im Bebauungsplan, ergibt sich keine wesentliche Veränderung der Verkehrsführung für Radfahrer. Für das 13. Deckblatt des Flächennutzungsplans ergibt sich daraus keine Änderung der Planung.

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 Überlandzentrale Wörth/l.-Altheim Netz AG, Zweckverband Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1 Einwendungen oder Änderungshinweise vorgebracht:

Diese wurden wie folgt abgewogen:

- Die Stellungnahme ist gleichlautend zur Stellungnahme zum Bebauungsplan und betrifft primär den Bebauungsplan. Die Abwägung erfolgt deshalb zum Bebauungsplan. Für das 13. Deckblatt des Flächennutzungsplans ergibt sich daraus keine Änderung der Planung.

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

In der Marktgemeinderatssitzung vom 20.11.2018 wurde die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 13 festgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 13 wurde dem Landratsamt Landshut am 18.12.2018 zur Genehmigung vorgelegt. Am 13.03.2019 hat das Landratsamt Landshut die Flächennutzungsplanänderung mit dem Aktenzeichen 40/FInpln.D13/essenbach genehmigt.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 13 wurde am 21.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.

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. 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

Für die Erholungsnutzung ergibt sich keine Verschlechterung des bisherigen Zustandes.

Energieversorgung

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

Immissionen/ Emissionen

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen wurde durch das Ingenieurbüro Greiner aus Germering eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Dessen Ergebnisse und Empfehlungen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. 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. Vorhabenbedingte Luftverunreinigungen oder Geruchsbelastungen, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Wärme und Strahlung sind nicht zu erwarten. 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 Sonstige 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. 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. Entlang des Entwässerungsgrabens an der Südgrenze befinden sich einige Laubbäume 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 und von untergeordneter Bedeutung.

4.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führt zur Zerstörung der Vegetationsdecke, die Flächeninanspruchnahme bedeutet prinzipiell Lebensraumverlust und Habitatsverlust. Für die Umsetzung der Bebauung können Rodungen erforderlich sein.

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.

Im Bebauungsplan sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen. Die Störung der Fauna durch den Lärm, Blendung und Spiegelung 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 Biotope 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

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: (Hinweis: Abschichtungsbogen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert).

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 m(NN) flach nach Südosten ab.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

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

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 Schluffton (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. An moorigen 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.

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

Im LEK Landshut ist keine potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser oder durch Wind dargestellt.

Altlasten-Verdachtsflächen, Kontaminationen

Aus der bisherigen Nutzung und Datenlage ist ein Altlasten-/ Kontaminationsrisiko nicht gegeben.

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:

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 19.300 m², wobei die Fläche des Sondergebiets (SO) ca. 14.550 m² und des Allgemeinen Wohngebiets (WA) 4.750 m² beträgt. Diese Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist bis auf einen kleinen Holzschuppen nahezu unversiegelt.

Unter der Annahme einer max. möglichen Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO (Obergrenze Maß der baulichen Nutzung) von 0,4 für das WA und 0,8 für das SO und der Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitungen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl) ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von ca. 2.850 m² (4.750 x 0,6) im WA und 11.640 m² (14.550 x 0,8) für das SO. Zusammenfassend lässt sich ein deutlicher Anstieg der Versiegelung um ca. 14.500 m² überbauter Fläche feststellen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 75 %.

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, 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, nicht zulässig ist, kann keine Versickerung im Planungsgebiet stattfinden.

Im Bebauungsplan sollten deshalb zumindest Festsetzungen zur hydraulisch ausreichenden Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücksflächen mit geeigneten Retentionsmaßnahmen und zeitlich gedrosselter Weiterleitung formuliert werden.

Erosionsgefährdung

Maßnahmen zum Schutz vor Erosion sind nicht erforderlich.

Altlasten, Auswirkung Boden – Mensch

Das Planungsgebiet ist wohl altlastenfrei, deshalb ist eine Gefährdung sehr unwahrscheinlich.

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.

Überschwemmungsbereiche

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. 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.

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 des Sonstigen Sondergebiets 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 ist 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.

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 (Abgasemissionen, 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 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 Merkmale 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. Der Planbereich selbst ist wenig strukturiert, und wird nur randlich von einem Graben samt Gehölze geprägt.

Visuell ist das Planungsgebiet bereits durch die benachbarten Straßen und visuellen Störungen 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.

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 umgestaltet und es entsteht der optische Eindruck eines städtebaulichen Schwerpunktes. Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht berührt. Langfristige, grundlegende Veränderungen in der Topographie sind nicht zu erwarten. Die Entwicklung eines neuen Ortsrandes durch Pflanzmaßnahmen ist im parallelen Bebauungsplanverfahren anzustreben, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild abzumildern.

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 kunstdenkmalpflegerischen 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. Das Grundstück wurde bereits Mitte März 2018 sondiert. Hierbei wurden Siedlungsspuren festgestellt, die einer weiteren Überprüfung bedürfen. Eine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmalern ist nicht zu erwarten, da wichtige Blickbeziehungen nicht tangiert oder erheblich beeinträchtigt werden.

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

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.

Die bisherige Anforderung der Raumordnung, dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in den Hauptorten ausgewiesen werden dürfen, gilt aktuell zwar nicht mehr. Es ist aber 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. Deswegen kommt nur der Hauptort Essenbach dafür in Frage, eine Standortalternativenprüfung in den übrigen Ortsteilen entfällt somit.

Die Auswertung der vorhandenen Innenbereichspotenziale und der sonstigen Baupotenziale und Baulücken von Essenbach ergab, dass diese entweder nicht zur Verfügung stehen oder im Flächennutzungsplan bereits anderen Flächennutzungen, v.a. als Wohnbauflächen vorbehalten sind.

Die Siedlungsbereiche nördlich der B 15 und der Mirskofener Straße sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, somit sind die dortigen Flächenpotenziale primär für Wohnbebauung prädestiniert. Im Südwesten zwischen der Bundesstraße 15 und Mirskofener Straße und nach Norden beidseits der B15 sollte aus landschaftlicher und städtebaulicher Sicht keine Fortführung weiterer Bauflächen erwogen werden. Die Flächenpotenziale nach Süden, im Anschluss an Eskara, Friedhof und Musikschule sind bereits für das künftige Landratsamt verbindlich vorgesehen.

Allgemein sind diese o.g. Potenziale für eine solche Sondergebietsnutzung auch nicht ausreichend groß bemessen, oder so allseitig von bestehender Wohnbebauung umgeben, abgelegen oder in der „2. Reihe“, und somit hinsichtlich der spezifischen Erschließungsanforderungen und der übrigen Anforderungen eines solchen Sondergebiets als problematisch oder ungeeignet einzustufen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass eine Innenentwicklungsmöglichkeit in Essenbach für ein Sondergebiet in der angestrebten Ausprägung nicht besteht und sonstige Baupotenziale im Norden, Westen und Süden ausfallen.

Es verbleibt somit das Gebiet am Ostrand von Essenbach. Die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets, in Kombination mit verdichteter Wohnbebauung, kann somit nur an der vorgesehenen Stelle stattfinden, da diese Fläche ausreichend groß 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 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. Positiv stellt sich auch die verkehrsgünstige Lage des Planstandorts an der Straubinger Straße dar, die sich durch den Bau der B15 neu nochmals merklich verbessert.



Luftbild-Ausschnitt aus FISnatur 02/2018, Markt Essenbach, Plangebiet gelb umrandet

Die vorgesehene Fläche der Flächennutzungsplan-Änderung stellt auch hinsichtlich der folgenden Aspekte einen städtebaulich und funktional sinnvollen Standort für die geplante Sondernutzung und Flächennutzungsplan-Änderung dar:

- Der geplante Standort liegt im Hauptort, grenzt direkt an einen baulichen Siedlungszusammenhang an und kann somit als städtebauliche integrierte Lage eingestuft werden.
- Die Fläche war bereits im bisherigen Flächennutzungsplan als Baufläche (Dorfgebiet) klassifiziert.
- Zentrale Lage für das Gesamtgemeindegebiet mit günstiger Anbindung an die überörtliche Erschließung.
- Eine Anbindung an bestehende Haupteinrichtungen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurzem Wege möglich.
- Verkehrsgünstige Lage: Das Planungsgebiet kann eigenständig über die bestehende Staatsstraße 2141 (Straubinger Straße) erschlossen werden, evtl. notwendige Ertüchtigungen dieser Straße (z.B. Linksabbiegespur) lassen sich gut integrieren.
- Der Standort ist für Essenbacher Kunden auch fußläufig und per Rad noch gut zu erreichen.
- Der Westteil der 13. FNP-Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet mit dem Ziel einer verdichteten Bauweise vorgesehen, so dass damit auch dem örtlichen Bedarf von Wohnbauflächen für verdichtete Bauformen für den Markt Essenbach Rechnung getragen wird.
- Die vorgesehenen Flächen sind sämtlich verfügbar.