Markt Essenbach

Breitenstraße III

Begründung

zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan

LANDKREIS LANDSHUT REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETS 3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 5
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 5
2.2. Regionalplan 5
2.3. Flächennutzungsplan 6
3. HINWEISE ZUR PLANUNG 7
3.1. Städtebau 7
3.2. Gebäudegestaltung 7
3.3. Erschließung 7
4. GRÜNORDNUNG 8
4.1. Zielsetzungen 8
4.2. Grünordnerische Festsetzungen 8
5. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN NACH § 1a BauGB 9
6. WASSERWIRTSCHAFT 10
7. ALTLASTEN 10
8. BODENDENKMALPFLEGE 11
9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE 12

Anhang

- Artenliste für Gehölzpflanzungen
- Umweltbericht nach § 2a BauGB

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETS

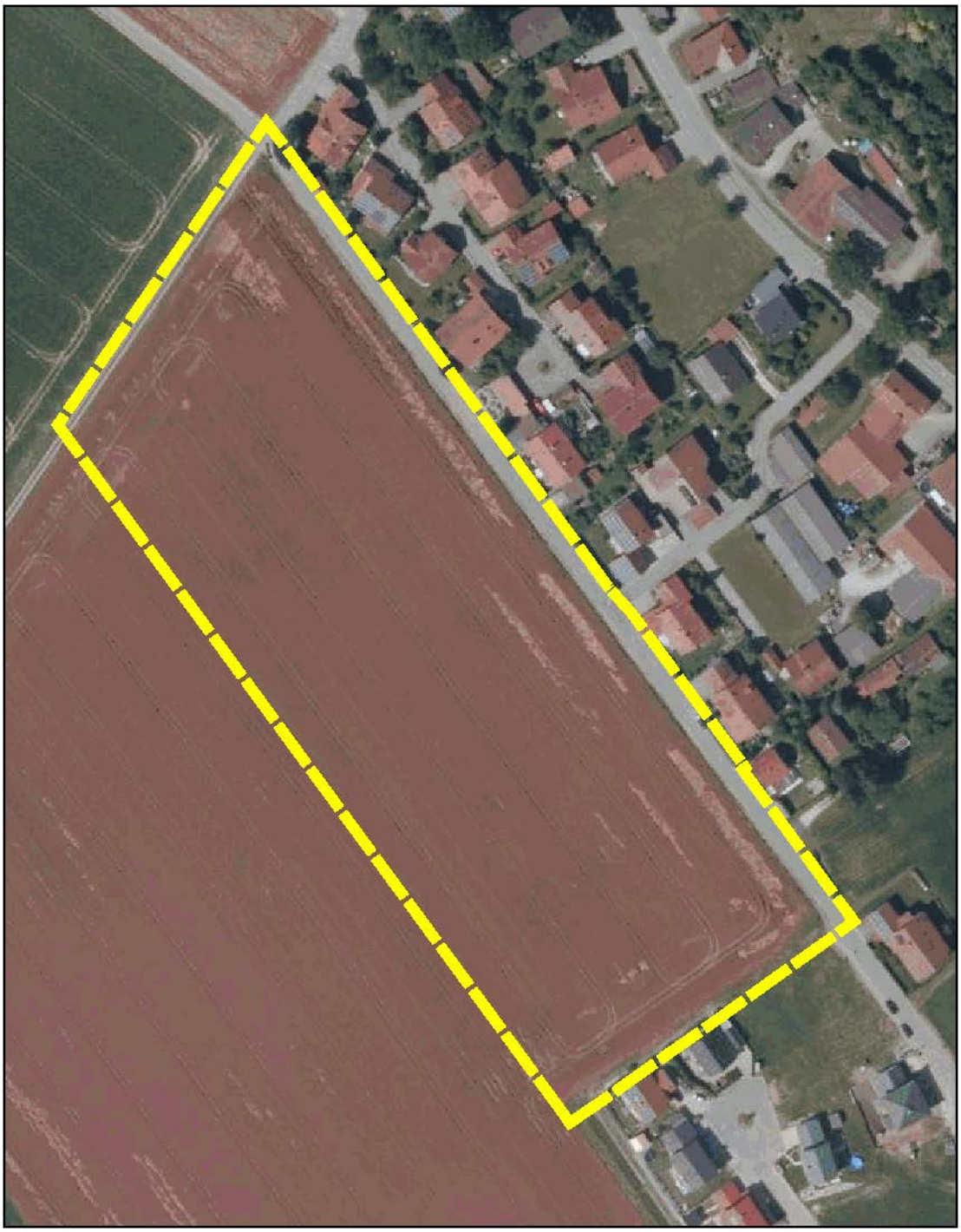
Der Markt Essenbach liegt im Norden des Landkreises Landshut, der Ortsteil Mettenbach, in dem sich das Planungsgebiet befindet, liegt etwa 3 km nordöstlich des Hauptortes Essenbach.

Ausschnitt aus der topographischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts
Originalmaßstab 1:50000 Planungsgebiet siehe Blauer Pfeil

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Mettenbach. Es wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Osten durch die Breitenstraße, daran anschließend Ortsbebauung (Dorfgebiet)
- Im Süden durch das bestehende Baugebiet Breitenstraße II (Satzungsbeschluss 2005)
- Im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt.

Das Planungsgebiet selbst ist landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche) und umfasst eine Fläche von ca. 28870 m² und betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Mettenbach: 478/33, 478/34 (Tfl.), 478/65, 478/66, 478/67, 479 (Tfl.), 480 (Tfl.),
Topographisch ist die Fläche nach Osten hin mit ca. 8 – 10 % geneigt.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

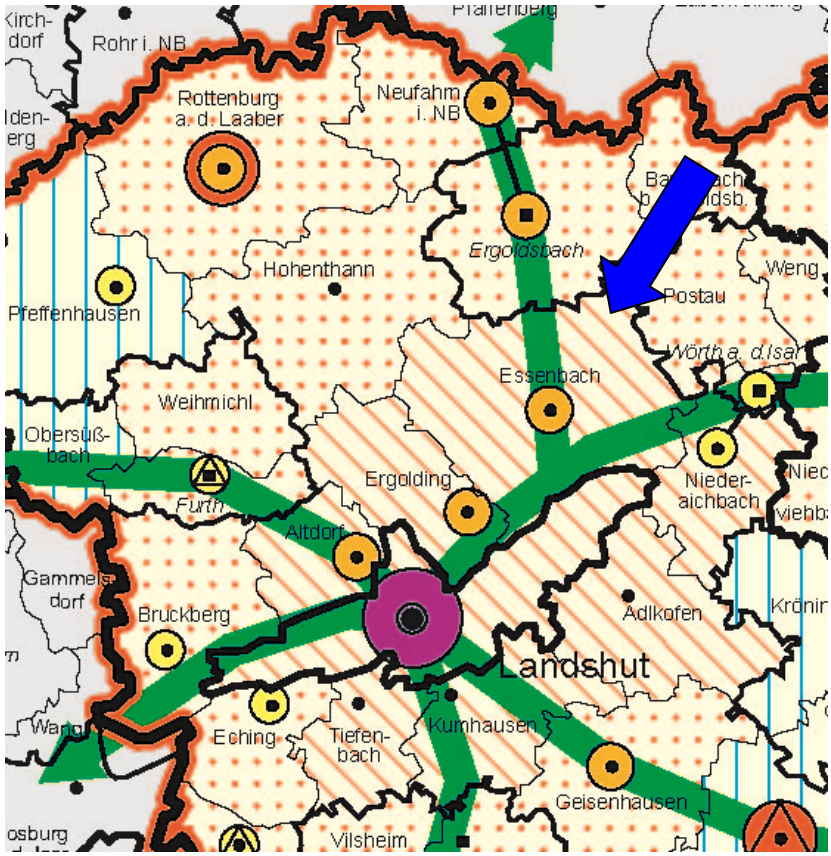
Die Strukturkarte Anhang 2 des LEP 2013 weist den Markt Geisenhausen der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu.
Im Kapitel Raumstruktur des LEP werden unter 2.2.5 folgende Grundsätze für den allgemeinen ländlichen Raum formuliert:

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

2.2. Regionalplan

Der Markt Essenbach gehört zur Region 13 Landshut.



Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumstruktur“ v. 28.03.2007 Regionalplan Region 13 Landshut

Essenbach ist darin als Unterzentrum eingestuft, das Gebiet der Marktgemeinde gehört zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Insgesamt ergibt sich aus der landes- und regionalplanerischen Einstufung des Marktes Essenbach die grundsätzliche Zielsetzung der Entwicklungssicherung im wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen und

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

infrastrukturellen Bereich mit dem Ziel der „Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen“. Somit ist festzustellen, dass durch die Planung den Zielsetzungen von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan in hohem Maße entsprochen wird.

2.3. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach ist das Planungsgebiet als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Ausschnitt Flächennutzungsplan Essenbach

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

3. HINWEISE ZUR PLANUNG

3.1. Städtebau

Das Planungsgebiet grenzt an den bisherigen Ortsrand Mettenbachs an. Als Nutzungsart wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Entsprechend der Planung und dem Gebäudebestand des angrenzenden Baugebiets „Breitenstraße II“ werden 32 Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und 2 Wohneinheiten festgesetzt. Lediglich in der nordwestlichen Ecke wird ein Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohneinheiten festgesetzt (Parzelle 33). Die Festsetzung von Einzelhäusern entspricht der nachgefragten Bauform in diesem doch eher ländlich geprägten Ortsteil. Dennoch wurde durch die Planung eher kleiner Grundstücksparzellen dem Grundsatz eines möglichst flächensparenden Bauens Rechnung getragen. Die Grundstücksgrößen liegen im Bereich entlang der Breitenstraße überwiegend bei 450 bis 500 m², in den rückwärtigen Bereichen dann bei bis zu 700 m². Das Mehrfamilienhausgrundstück weist eine Fläche von 800 m² auf.
Die GRZ/GFZ wird mit 0,35/0,6 festgesetzt.

3.2. Gebäudegestaltung

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung wurden generell maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Als Gebäudetypen stehen bei Einzelhäusern wahlweise der Typ E+D (mit steilerem Satteldach) bzw. der Typ E+I (mit flacherer Dachneigung, DG kein Vollgeschoss, Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetztes Pultdach) zur Verfügung.

3.3. Erschließung

Das Baugebiet wird über die bestehende Breitenstraße erschlossen, von der aus eine neue Erschließungsstraße ringförmig mit 3 Einmündungen in die Breitenstraße geplant wird. Die Straße wird mit straßenbegleitenden Fußwegen geplant, die an den bestehenden Fußweg entlang der Breitenstraße anschließen.
Im südlichen Bereich schließt ein Fußweg aus dem Baugebiet „Breitenstraße II“ an. An dieser Stelle wurde ein Kinderspielplatz geplant, an den somit beide Baugebiete (Breitenstraße II und III) auf kurzem Wege angebunden sind.
Am nördlichen Rand des Baugebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der nach wie vor zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Dieser wird durch Festsetzung entsprechend gesichert.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

4. GRÜNORDNUNG

4.1. Zielsetzungen

Im integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) zum Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

Die Grünordnung verfolgt dabei die folgenden Zielsetzungen in der vorliegenden Planung:

- Straßenraumbegrünung durch Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen
- Randeingrünung des Gebiets am künftigen westlichen Ortsrand
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Süden als Kinderspielplatz
- Minimierung der Versiegelung und Reduzierung der Verkehrserschließung auf das absolut notwendige Maß.

4.2. Grünordnerische Festsetzungen

Standortgerechte Bepflanzung

Für alle Gehölzpflanzungen werden standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Süden als Kinderspielplatz.
Entlang der westlichen Grenze wird zur Ableitung des wild abfließenden Niederschlagswassers aus den landwirtschaftlichen Flächen eine öffentliche Grünfläche für einen Ableitungsgraben festgesetzt.
Für die öffentlichen Grünflächen werden Gehölzpflanzungen festgesetzt nach Festsetzung 0.2.1.2. und 0.2.1.3. bzw. Planzeichen 13.2.1.1., 13.2.1.2. und 13.2.1.3.

Straßenraumbegrünung

Der Straßenraum soll durch Gehölzpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen begrünt werden. (Festsetzungen 0.2.1.2./0.2.2.1., Planzeichen 13.2.1.1./13.2.1.2.)

Randeingrünung - lockere raumbildende Gehölzpflanzung

Gemäß Festsetzung 0.2.1.3. bzw. Planzeichen 13.2.1.3. wird auf den öffentlichen Grünflächen zum westlichen Ortsrand hin eine lockere raumbildende Gehölzpflanzung festgesetzt. Diese ist baumreich anzulegen, 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m.

Beläge

Die Flächen für öffentliche und private Stellplätze, Garagenzufahrten und auch für Fußwege in öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

5. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN NACH § 1a BauGB

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. In Kapitel 8 „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ ist nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

Das Vorhaben der Marktgemeinde Essenbach Bebauungs- und Grünordnungsplan „Breitenstraße III“ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen für das Vorhaben wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass
- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden (Ausgleichsfläche)
- die Gebäude, Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitigen Erschließungen so gebaut und betrieben werden, dass vermeidbare Belastungen des Umfeldes und der Umwelt unterbleiben.
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

Insgesamt ist damit die Planung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens als umweltverträglich zu beurteilen.

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 4 das Fachgutachten zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird extern nachgewiesen. Detaillierte Angaben hierzu im Umweltbericht.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

6. WASSERWIRTSCHAFT

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Mallersdorf und kann als gesichert betrachtet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten.
Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.
Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in bestehende Regenrückhaltebecken geleitet.
Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist dezentral zu puffern.
Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt.
Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser" und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Landshut zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.
Entlang der westlichen Grenze wird zur Ableitung des wild abfließenden Niederschlagswassers aus den landwirtschaftlichen Flächen - wie schon beim Baugebiet „Breitenstraße II“ - eine öffentliche Grünfläche für einen Ableitungsgraben festgesetzt. Aufgrund der Höhenverhältnisse wird ein Teil des Niederschlagswassers am nördlichen Rand entlang des Wirtschaftswegs Richtung Breitenstraße geführt, ein anderer Teil nach Süden zum Ableitungsbauwerk im Baugebiet Breitenstraße II.

Schmutzwasserbeseitigung
Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz des Marktes Essenbach. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

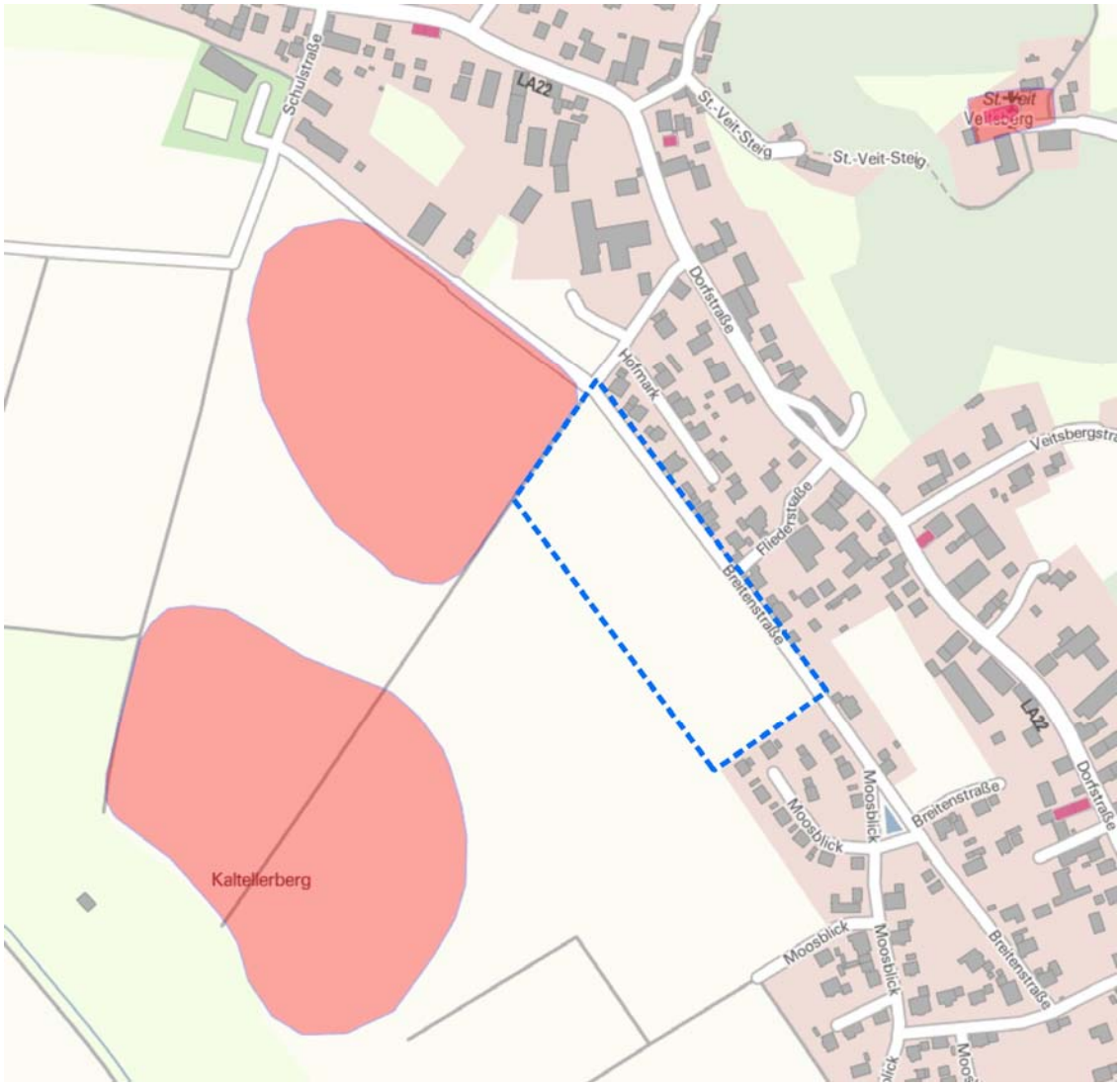
7. ALTLASTEN

Der Marktgemeinde Essenbach liegen keine Informationen zu Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen vor.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

8. BODENDENKMALPFLEGE

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Auszug aus dem Bayerischen Denkmalatlas des BLfD, Stand 14.02.2017,
Planungsgebiet blau gestrichelt, Bodendenkmäler rot schraffiert

Art. 7 DSchG
Ausgraben von Bodendenkmälern
(1) [1] Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. [2] Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.
(2) [1] Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. [2] In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können,

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

der Erlaubnis. [3] Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. [4] Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.
(3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) [1] Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. [2] Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.
(5) [1] Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, daß ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. [2] Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	28.870	m²
Bruttobaufläche (gesamt)	28.870	m²
abzügl. bestehende öffentliche Straßen inkl. Fußwege und Straßenbegleitgrün	- 2.467	m²
abzügl. bestehender Wirtschaftsweg	- 430	m²
abzügl. geplante öffentliche Straßen inkl. Fußwege und Straßenbegleitgrün	- 2714	m²
abzügl. öffentliche Grünflächen (einschl. öffentliche Fußwege in Grünflächen)	- 3.436	m²
Nettobaufläche	19823	m²

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Vorentwurf 07.02.2017 Entwurf 03.05.2017	
Landshut, den 18.07.2017 Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl Stadtplaner **PLANTEAM** Mühlenstraße 6 84028 Landshut	Gebilligt laut Marktgemeinderatsbeschluss vom..... . Essenbach, den .... 1. Bürgermeister Neubauer

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Breitenstraße III“
Markt Essenbach

Artenliste

Beim landschaftspflegerischen Begleitgrün ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial zu achten. Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Birke
Fagus silvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Prunus avium	-	Wildkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
alle Obst- und Nußbäume		

vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Frangula alnus	-	Faulbaum
Salix i. Arten	-	Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster

vorgeschlagene Pflanzgröße: Sträucher 2xv., 60/100 cm Höhe

Markt Essenbach

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Breitenstraße III

LANDKREIS LANDSHUT REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans 3
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 3
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 4
2.1. Schutzgut Boden 4
2.2. Schutzgut Wasser 4
2.3. Schutzgut Klima und Luft 4
2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen 5
2.5. Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr 5
2.6. Schutzgut Landschaft 5
2.7. Kultur- und Sachgüter 5
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 6
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) 6
4.1. Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die Schutzgüter 6
4.2. Ausgleich 7
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternative) 9
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 10
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 10
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung 10

Anhang

- Karte Eingriffs- und Ausgleichsflächenermittlung
- Lageplan Ausgleichsfläche

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Die Planung beinhaltet Wohngebietsflächen am westlichen Ortsrand des Ortsteils Mettenbach angrenzend an eine bestehende Wohngebiets- bzw. Dorfgebietsflächen. Das Planungsgebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 28.870 m².

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

1.2.1. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Der Markt Essenbach ist nach der zentralörtlichen Gliederung der Region 13 (Raum Landshut) zugeteilt. Das Gemeindegebiet ist dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Zusätzlich liegt Essenbach an einer Entwicklungsachse. Hieraus ergeben sich diverse Entwicklungsverpflichtungen für die Marktgemeinde, die in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan genauer aufgeführt sind.

1.2.2. Arten- und Biotopschutzprogramm und sonstige Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten (§ 21 BNatSchG Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG).

1.2.3. Gesetz zum Schutz der Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Auf Art. 7 DSchG wird hingewiesen.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit:
Das Projektgebiet gehört zum Naturraum Donau-Isar-Hügelland (062). Es befindet sich am westlichen Ortsrand von Mettenbach. Topographisch ist das Gelände nach Osten geneigt.

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung: Derzeitige Nutzung als Ackerflächen, Stoffeinträge durch Landwirtschaft.

Auswirkungen: Durch die Festsetzung von Wohngebietsflächen wird im Rahmen einer GRZ von 0,35 eine Versiegelung zugelassen. Gleichzeitig werden auf den lage- bzw. anteilsmäßig festgesetzten Grünflächen die Stoffeinträge reduziert, durch Festsetzungen von Gehölzpflanzungen wird die relative Vegetationslosigkeit der Ackerflächen verbessert.

Ergebnis: Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Planungsbereich sind keine Fließgewässer vorhanden. Das Planungsgebiet liegt nicht im Einflussgebiet einer Trinkwasserschutzzone und auch nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Eine Grundwasserbeeinträchtigung durch Nähr- und Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung ist möglich. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen ist bei Starkregenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser möglich.

Auswirkungen: Durch die Zulassung der Versiegelung wird der Oberflächenwasserabfluss in Teilbereichen beschleunigt. Um eine Verschärfung der Abflusssituation im nachfolgenden Gewässersystem zu vermeiden, wird unverschmutztes Niederschlagswasser getrennt gesammelt und gepuffert. Durch einen bergseitigen Graben wird wild abfließendes Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen gesammelt und kontrolliert abgeleitet.

Ergebnis: Insgesamt sind durch die Planung Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.3. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Mettenbach liegt im Hügelland unmittelbar angrenzend an das Isartal, das für sich eine große Bedeutung als Frischlufttransportweg besitzt. Das Projektgebiet liegt am Ortsrand angrenzend an bestehende Bebauung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Kleinteiligkeit kommt der Fläche kleinklimatisch nur geringe Bedeutung zu.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Auswirkungen: Durch die Planungen für das Wohngebiet ist eine kleinteilige Bebauung vorgesehen, keine großflächigen Versiegelungen. Im Bereich der Privatgärten entstehen ebenfalls durchgängig Verdunstungsflächen.

Ergebnis: Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine strukturarme, ausgeräumte Agrarfläche ohne Gehölzbestand.

Auswirkungen: Durch grünordnerische Festsetzungen ist eine Durchgrünung des Wohngebiets sichergestellt. Die Festsetzungen zur Gehölzpflanzung in den Straßenbereichen sowie in den westlichen Randbereichen und auch die Anlage von Privatgärten bedingen eine Erhöhung der Artenvielfalt und Lebensraumtypen.

Ergebnis: Insgesamt ist durch die Planung eine größere Vielfalt an Lebensraumtypen zu erwarten, als gegenwärtig vorhanden. Somit sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.5. Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

Beschreibung: Das geplante Gewerbegebiet ist derzeit als Ackerfläche genutzt und weist daher keine Bedeutung für Freizeit und Erholung auf.

Auswirkungen: Bei Durchführung der Planung geringere landwirtschaftliche Emissionen, Lärmemissionen nur in der Bauphase, hinsichtlich des Erholungswertes keine Änderung.

Ergebnis: Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete nach dem Regionalplan sind durch die Planung nicht berührt. Das Planungsgebiet ist eine ausgeräumte Ackerfläche und von daher ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen: Durch die Zulassung einer Wohnbebauung am Ortsrand ist keine stärkere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten, da die Einbindung der Fläche in das Orts- und Landschaftsbild durch festgesetzte Eingrünungsstrukturen an den Rändern gesichert wird.

Ergebnis: Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter und kein bekanntes Bodendenkmal.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Auswirkungen:	Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass ein Bodendenkmal vorhanden ist. Ansonsten gibt es durch die Planung keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.
Ergebnis:	Das Schutzgut ist durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die strukturelle Weiterentwicklung des Marktgemeindegebiets wird dadurch in gewisser Weise gehemmt.
Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter ergibt sich die Situation, dass bei weitergeführter landwirtschaftlicher Nutzung weiterhin Nährstoffeintrag in den Boden stattfindet und die relative Strukturarmut im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erhalten bleibt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1. Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die Schutzgüter

Im Wesentlichen ergeben sich aus der Planung folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets durch Gehölzpflanzungen

Schutzgut Wasser
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Schutzgut Boden
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)

Schutzgut Landschaftsbild
- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Randeingrünung

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

4.2. Ausgleich

Für den BBP/ GOP wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt.
Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (früher Landesentwicklung und Umweltfragen) der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erstellt. Der Leitfaden sieht für das hier angewandte Regelverfahren die folgenden Arbeitsschritte vor:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen.

4.2.1. Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien

Arten und Lebensräume	Ackerfläche **Kategorie I**
Boden	Anthropogen überprägter Boden, Ackerflächen **Kategorie I**
Wasser	keine Oberflächengewässer, Eintragsrisiko von Nährstoffen vorhanden **Kategorie I bis II**
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen **Kategorie I**
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften, Ortsrandlage **Kategorie I**

Insgesamt erfolgt damit eine Einordnung in **Kategorie I**, das Gebiet weist eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

4.2.2. Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Im Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, somit erfolgt eine Einstufung in den Eingriffstypen B. (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

4.2.3. Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Für den **Typ BI** ergibt sich eine Kompensationsfaktorspanne von 0,2 bis 0,5,
Unter Berücksichtigung der unter 4.1. aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor 0,3 für den Eingriffstyp BI festgelegt.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

4.2.4. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Eingriffsfläche (Typ BI) =	22.540 m²	
Kompensationsfaktor	0,30	
Erforderliche Ausgleichsfläche	0,30 x 22.540	= **6.762 m²**

4.2.5. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs in folgenden Bereichen nachgewiesen:

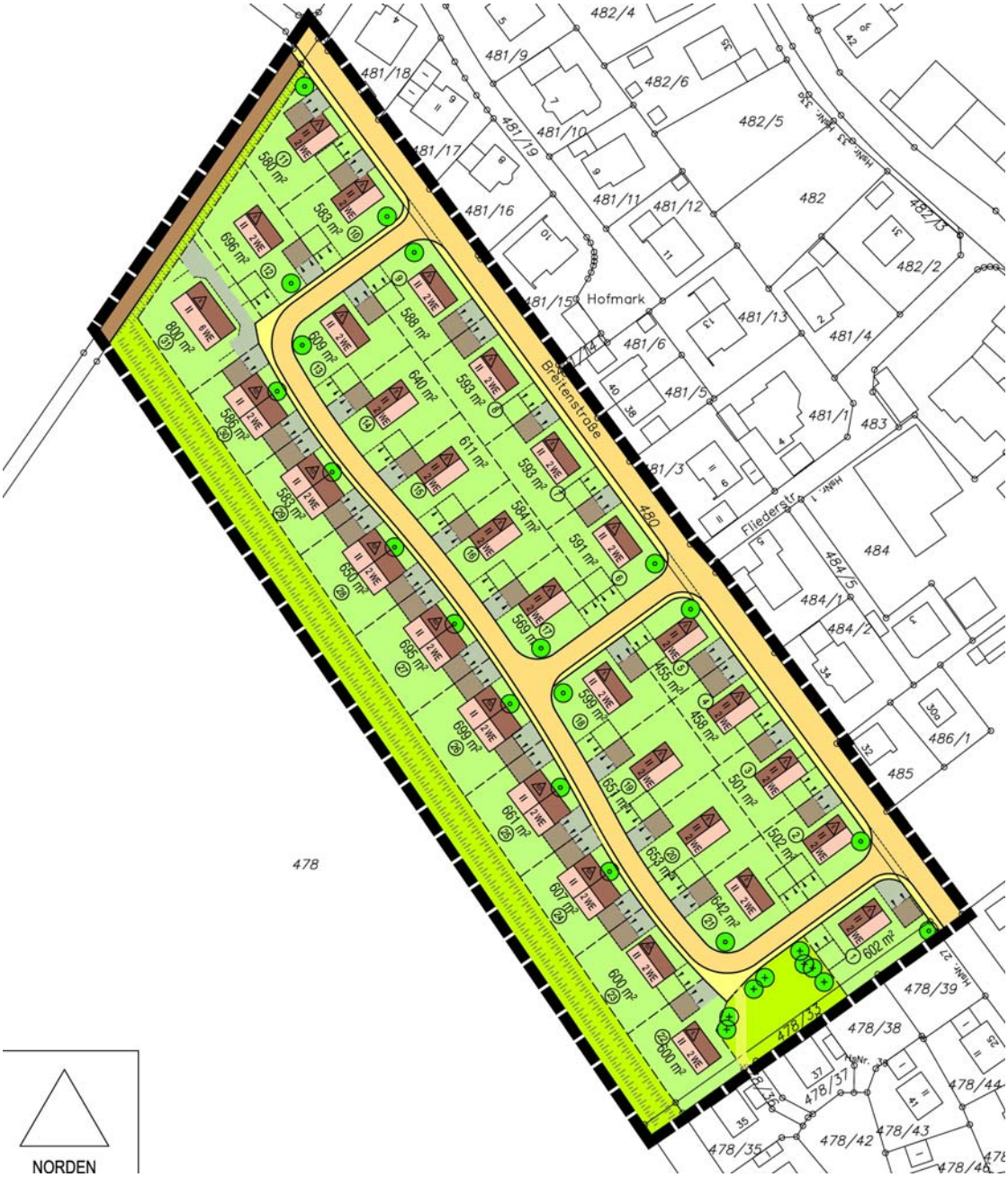
Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern auf dem Flurstück 101 der Gemarkung Ohu nachgewiesen. Es handelt sich dabei um das Ökokonto der Gemeinde, ein ehemaliges Verfüllungsgelände im Bereich der Isaraue, Gesamtgröße 101.995 m².
Die genaue Lage der Ausgleichsfläche ist dem Lageplan im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.

Die Flächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Dienststelle Hof, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof a. d. Saale, Telefon 09281 1800-4676, Fax 09281 -1800 -4697, oefk@lfu.bayern.de, zu melden.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternative)

Anderweitige Standorte im Marktgemeindegebiet sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden unterschiedliche Varianten insbesondere in Bezug auf Grundstücksgrößen und Bebauung mit Doppelhäusern erarbeitet. Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Schutzgüter hat dies keine weitergehende Bedeutung. Die Entscheidung für die vorliegende Planung fällte der Marktgemeinderat letztendlich mit Blick auf die bestehende Bebauungstypologie des Ortsteils.



Beispiel Bebauungsvariante mit Doppelhäusern im Westen und größeren Grundstücken im Mittelbereich

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.
Der Umweltbericht wurde auf Basis des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung erstellt, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern im Dezember 2005.
Für die Bearbeitung wurden keine gesonderten Gutachten erstellt. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.
Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die günstige Wirkprognose hinsichtlich einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stützt sich u. a. auf die Wirksamkeit der vorhandenen und geplanten Eingrünungsstrukturen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass diese Strukturen erhalten bleiben und die Wirkung der neu gepflanzten Gehölze nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren überprüft wird.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben der Marktgemeinde Essenbach Bebauungs- und Grünordnungsplan „Breitenstraße III“ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen für das Vorhaben wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass
- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden (Ausgleichsfläche)
- die Gebäude, Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitigen Erschließungen so gebaut und betrieben werden, dass vermeidbare Belastungen des Umfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

Insgesamt ist damit die Planung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens als umweltverträglich zu beurteilen.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

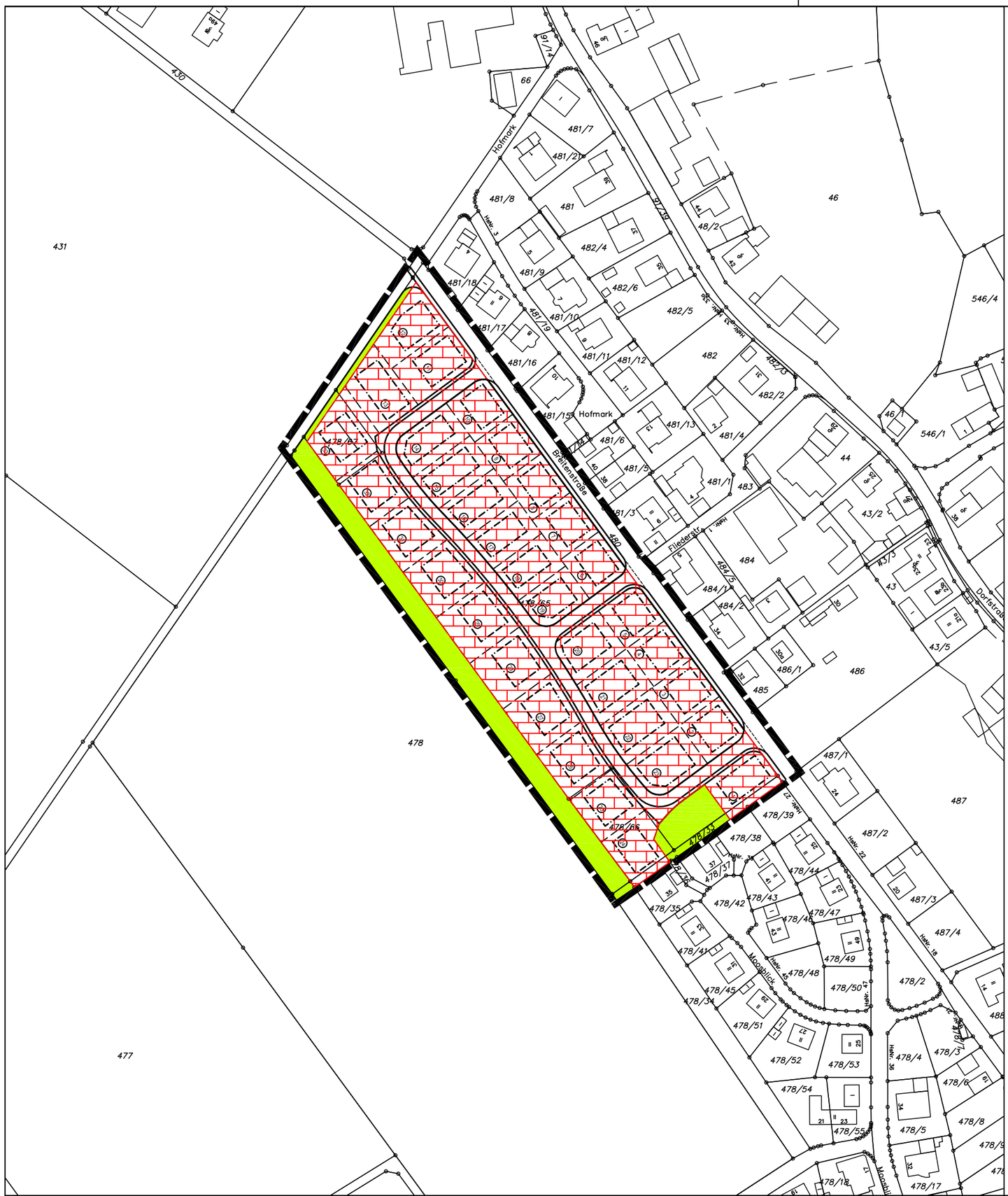
Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Landshut, den 18.07.2017

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

PLANTEAM

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de



EINGRIFF UND ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE

M 1 : 2000

Eingriffsfläche Typ BI
Eingriffsfläche 22.540 m² x 0,30 Kompensationsfaktor
= erforderliche Ausgleichsfläche 6.762 m²

festgesetzte öffentliche Grünflächen
kein Ausgleich erforderlich

bestehende öffentliche Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün
Kein Ausgleich erforderlich

Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans

NORDEN

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Breitenstraße III
Markt Essenbach

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-planteam.de – www.ib-planteam.de

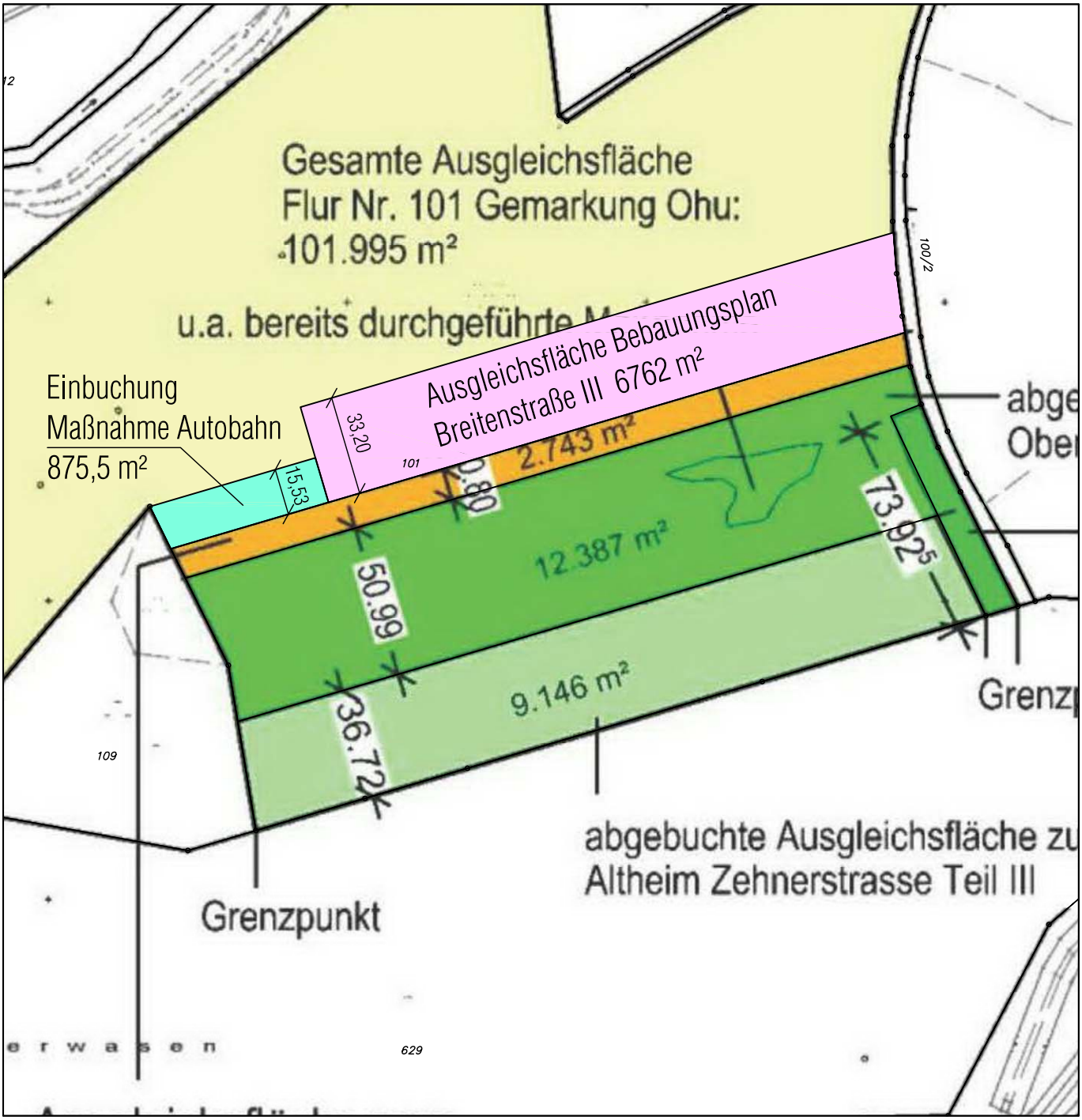
STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME
Landshut, den 03. Mai 2017

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG

Bebauungs- und Grünordnungsplan
B r e i t e n s t r a ß e I I I

Markt:	Essenbach	Norden
Landkreis:	Landshut	
Reg.-Bezirk:	Niederbayern	1:2000



PLANTEAM

MÜHLENSTRASSE 6, 84028 LANDSHUT, TELEFON 0871/9756722

Lageplan
Ausgleichsfläche

Landshut, den 18. Juli 2017