

Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Baustoffaufbereitungsanlage“ UNTERAHRAIN

Begründung

Vorentwurf

Markt Essenbach

vertreten durch
Dieter Neubauer, 1. Bürgermeister

Rathausplatz 3
84051 Essenbach

Telefon 08703 – 808-27
geiger@essenbach.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Christina Buhr

Landshut, den 12. März 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	4
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1 Planungsauftrag	5
4.2 Aufgabenstellung	6
4.3 Städtebauliche Gründe	7
5. Wesentliche Planungsinhalte	6
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Erschließung	8
5.3 Grünordnerische Aspekte	8
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....	9
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	10
8. Ver- und Entsorgung.....	10
9. Immissionsschutz	11
10. Nachrichtliche Übernahmen	12
11. Flächenbilanz.....	13
■ Rechtsgrundlagen.....	14

ANLAGEN

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.3.1	15
■ Umweltbericht nach § 2 a BauGB Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 15 mit integriertem Landschaftsplan und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Baustoffaufbereitungsanlage“ Unterhrain, Markt Essen- bach	(35 Seiten)
Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000
Ausgleichsflächenkonzept Zuordnung der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 101 Tfl., Gemarkung Ohu.....	M 1 : 1.000
Schichtaufnahme – Anlage zur Beantragung einer Baustoffaufbereitungsanlage und zur Lage- rung von mineralischen Abfällen auf dem Gelände Fl.Nr.1026 Gemarkung Oberwattenbach; Ingenieurbüro PGA, Planung Gutachten Analytik GmbH , Opalstraße 32, 84032 Altdorf, Schreiben vom 19.02.2018	10 Seiten
Schalltechnisches Gutachten – Bebauungsplan „Sondergebiet Baustoffaufbereitungsanlage Unterhrain“ des Marktes Essenbach und zugehöriges Einzelbauvorhaben, Hoock-Farny-ingenieure , Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, vom 09.04.2019	32 Seiten

1. Anlass

Eine ortsansässige Firma der Marktgemeinde Essenbach plant die Errichtung einer Anlage zur Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen, wie z.B. Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch. Die verschiedenen Materialien werden zwischengelagert und geprüft, aufbereitet und bis zur Weiterverwendung bzw. Weitergabe an Dritte auf der geplanten Fläche gelagert. Durch die Wiederverwertung von Rohstoffen werden für die Bauwirtschaft Ressourcen gespart und die Nachhaltigkeit gefördert. Der Betrieb zur Baustoffaufbereitung wird in Zuge dieser Planung zudem aus der Ortslage auf die Fläche im Randbereich verlagert. Eine Betriebserweiterung erfolgt nicht.

Derzeit wird die Teilfläche der Fl.Nr. 1026 als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die im Geltungsbereich befindlichen Teilflächen der Fl.Nrn. 1022, 1024 sowie 1025, jeweils Gemarkung Oberwattenbach, sind Bereiche der Gemeindeverbindungsstraße „Moosäcker“, des Feldweges und der Strauchhecken mit Randbereichen.

Die Fläche liegt im baurechtlichen Außenbereich. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 beschlossen einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen. Geplant sind für die Teilflächen Fl.Nrn. 1022, 1024, 1025 und 1026 ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Baustoffaufbereitungsanlage“ zur Wiederverwertung und Lagerung von mineralischen Abfällen aus der Region. Da der Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt ist, wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit Deckblatt Nr. 15 geändert.

Die Grundzüge der Planung sehen eine Anlagefläche mit Annahme- und Lagerbereich für Ausgangsstoffe bis RW 1 (Bauschutt) gemäß bayerischem RC Leitfaden bzw. bis Z 1.1 gemäß LAGA (Boden) und in der Lagerhalle RW 2 (Bauschutt) gemäß bayerischem RC-Leitfaden bzw. Z 1.2 bis Z 2- Material gemäß LAGA (Bodenmaterial). Das Gelände wird von Südwesten angefahren. Direkt nach dem Anfahrtsbereich ist der Standplatz des Bürocontainers vorgesehen. Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist der Annahmehbereich bzw. Lagerbereich für Z 1.1 gemäß LAGA. Die Höhe der Halden können bis zu 10 m betragen (Lagerkapazität 10.000 m³).

Hier können sich wie auch im gesamten Geltungsbereich Standplätze für Abrollcontainer befinden. Zur direkten Weiterverarbeitung der Bauschutthalde befinden sich mittig die Aufstellflächen für folgende Geräte: Brechanlage, Trommelsiebanlage, Abbruchzange, Sieblöffel und Backenbrecherlöffel, Grobstücksiebanlage, Universal-Zerkleinerer, Förderbänder sowie Anbautechnik (Hydraulikhammer, drehbare Kombischere und Sternsieb).

Nach der Aufbereitung werden die Materialien im westlichen Bereich des Planungsgebietes gelagert bevor sie weiterverkauft werden. Folgende aufbereitete Materialien werden dort gelagert:

10 13 14 Produktionsabfälle aus Betonfertigteilverken

17 01 01 Beton

17 01 02 Ziegel

17 01 03 Fliesen und Keramik

17 01 07 Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 01 06* fallen

17 02 01 Holz

17 03 02 Bitumengemische

17 05 04 Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen

17 05 06 Baggergut

17 09 04 gemischte Bau- und Abbruchabfälle, Störstoffe und Boden-Bauschuttgemische

Neben den Lagerflächen ist in der westlichen Hälfte auch eine Lagerhalle (750 m²) geplant. In der Halle wird neben Humus / Oberboden vor allem RW 2 (Bauschutt) gemäß bayerischem RC-Leitfaden bzw. Z 1.2 bis Z 2- Material gemäß LAGA gelagert.

Die Fahr- und Behandlungsflächen sind so zu gestalten, dass sie jederzeit mit schweren Maschinen befahrbar sind. Geeignet sind Befestigungen mit Asphalt- oder Betonoberfläche in Straßenbauweise. Der Planungsbegünstigte, eine ortsansässige Firma, beabsichtigt die Anlage mit fünf Mitarbeitern zu betreiben, die sich jedoch nicht immer alle auf dem Gelände befinden. Für die Anlage sind folgende Öffnungszeiten geplant: jeweils Montag bis Freitag Betriebszeiten (Annahme, Anlieferung und Abtransport): 06:00 – 20:00 Uhr und Betriebszeiten (Baustoffaufbereitung): 07:00 – 17:00 Uhr, samstags jeweils 07:00-12:00 Uhr.

Die Nutzung der Gemeindeverbindungsstraße „Moosäcker“ ist für den geplanten Schwerlastverkehr ausgelegt doch ist die Befahrung mit Fahrzeugen über 8 t zukünftig nur Anliegern erlaubt. Die Tonnage des Brückenbauwerks beträgt 60 t. Eine Regelung zur Wiederherstellung der Straße bei Schäden durch die Nutzung wird im Zuge des städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Planungsbegünstigtem getroffen.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt rund 400 m nordöstlich des Ortsteils Oberhain des Marktes Essenbach, unmittelbar an der A 92 und der Gemeindeverbindungsstraße „Moosäcker“, die unmittelbar am Westrand verläuft. Der Markt Essenbach selbst liegt bereits 3,5 km entfernt. Der Geltungsbereich setzt sich aus Teilflächen der Fl.Nrn. 1022, 1024, 1025 und 1026, Gemarkung Oberwattenbach, zusammen. Die Teilflächen sind zum einen auf zwei Seiten von straßenbegleitenden Grünflächen und zum anderen von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die Geländeoberfläche weist in Nord-Süd-Richtung einen sehr geringen Höhenunterschied von etwa 1 m auf, zwischen 377 müNN und 376 müNN. Aufgrund der Böschungen entlang der Gemeindeverbindungsstraße „Moosäcker“, die parallel zum Planungsgebiet verläuft und nördlich mittels eines Brückenbauwerks die Autobahn A 92 überquert, ergibt sich ein im Südwesteck ein Höhenunterschied von gut 2 m. Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit 061 dem „Unteren Isartal“.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Teilflächen der Flurnummern 1022, 1024, 1025 und 1026, Gemarkung Oberwattenbach. Der Geltungsbereich umfasst rund 2,0 ha. An den Geltungsbereich grenzen folgende Grundstücke an:

im Norden: Fl.Nr. 1021, Gemarkung Oberwattenbach, Autobahn A 92,

im Süden : Teilflächen der Fl.Nrn.1025, 1024, 1022 und 1026, Gemarkung Oberwattenbach, Ackerfläche, Gemeindeverbindungsstraße, straßenbegleitende Strauchhecke mit Altgras und Hochstaudenfluren

im Westen: Fl.Nrn. 1022, Gemarkung Oberwattenbach, Gemeindeverbindungsstraße und straßenbegleitende Baum-Strauchhecke

im Osten: Teilflächen der Fl.Nrn. 1024 und 1026, Gemarkung Oberwattenbach, Ackerfläche, Feldweg

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm LEP 1.1.3** (Grundsatz) soll der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert werden. Die Begründung 1.1.3 führt hierzu aus, dass natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume in erheblichen Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen so ressourcenschonend wie möglich erfolgen.

Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum 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. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Gleichwohl sind die **Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen**, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, zu berücksichtigen. Insbesondere ist dies das Gebot „in den Siedlungsgebieten (...) die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (LEP 3.2 Z). Ein weiterer Punkt ist das **sog. Anbindegebot**, welches besagt, dass „neue Siedlungsflächen (...) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...)“ sind (LEP 3.3 Z).

Der **Regionalplan** der Region 13 Landshut weist den Markt Essenbach in der Karte 1 – Raumstruktur – als Unterzentrum, hier Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. (Anlage zur zweiten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 28.09.2007). Der Markt Essenbach liegt entlang einer Entwicklungsachse.

Im Regionalplan wird als Grundsatz G 2.3, dass eine Stärkung der Einkaufszentralität anzustreben ist. Weitere Ziele werden nicht formuliert. Die Karte 2 Siedlung und Versorgung, B IV Rohstoffsicherung enthält zum Geltungsbereich keine Aussagen. Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich knapp südlich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal“, welches sich nördlich der Autobahn A 92 erstreckt.

Ausgangsbasis ist der **gültige Flächennutzungsplan** mit integriertem **Landschaftsplan** vom 08.02.2000 des Marktes Essenbach. Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, Verkehrsgrünflächen und untergeordnete Straße und Forst- und Feldweg, befestigte

Fläche dargestellt. Nördlich der Autobahn und damit außerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Südlich und östlich grenzen wiederum Flächen für die Landwirtschaft und westlich Verkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen.

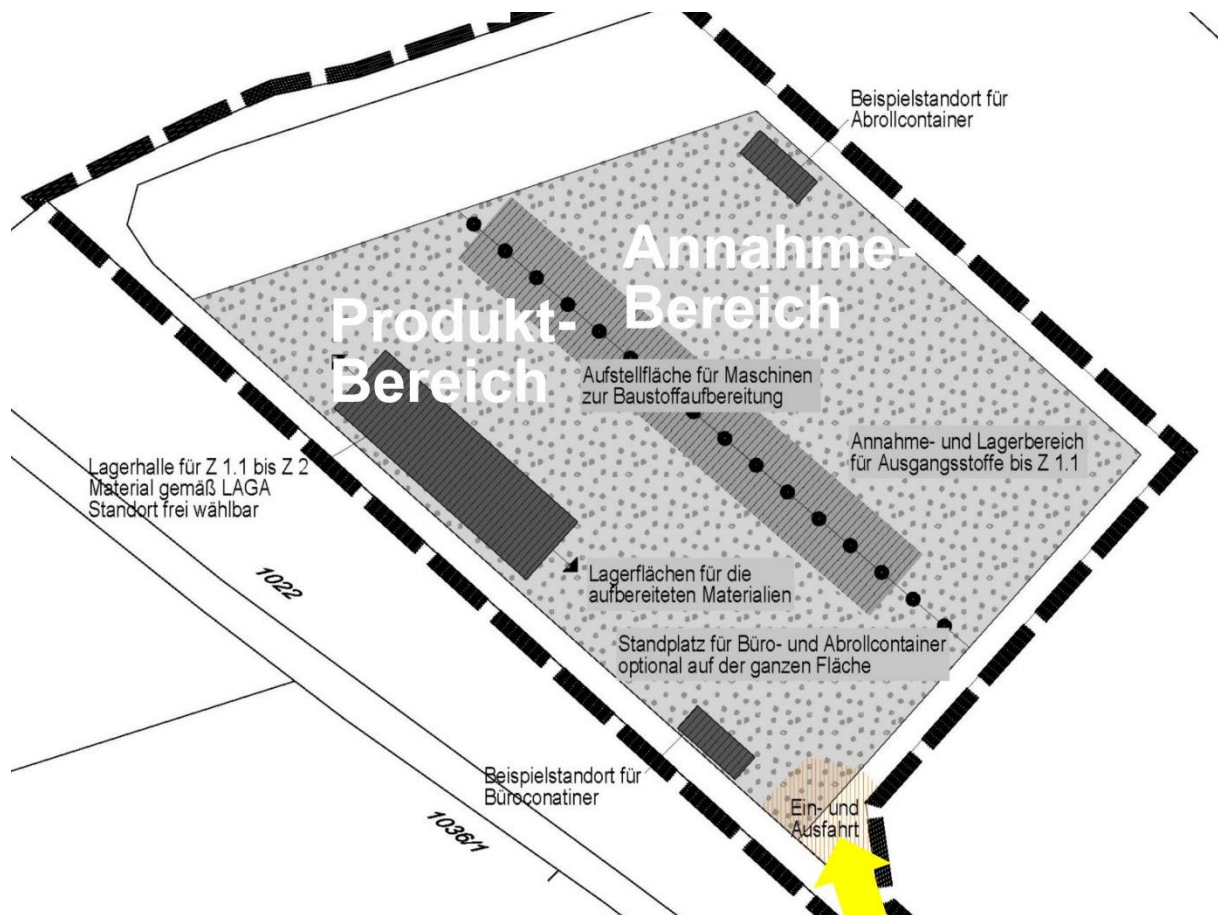
Der Landschaftsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs eine Ackerfläche mit Grünland und Feldgehölzen und Hecken aus sowie untergeordnete Straßen und Forst- und Feldwege, befestigte Flächen. Nördlich der Autobahn und damit außerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Südlich und östlich grenzen wiederum Ackerflächen und westlich Verkehrsflächen mit Grünflächen mit Feldgehölzen und Hecken an.

Der Landschaftsplan sieht zusätzlich die Fläche direkt im Norden an die Autobahn angrenzend als Ziel für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft die Erhaltung und Extensivierung des vorhandenen Grünlandes, Erhöhung des Grünlandanteils, Freihalten von Aufforstungen, Verbesserung des Wasserhaushaltes zur Verringerung des Moorschwundes vor.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Der Markt Essenbach strebt auf Antrag der ortsansässigen Firma eine Ausweisung als Sondergebiet „Baustoffaufbereitungsanlage“ an. Mit der Errichtung wird eine Anlage zur Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst 19.562 m² und teilt sich innerhalb der Sondergebietsfläche 12.155 m² in zwei Quartiere auf. Wobei im Quartier SO 1 zusätzlich eine Lagerhalle mit einer maximalen Grundfläche von 750 m² vorgesehen ist. In der verbleibenden Fläche ist eine 5 m breite private Grünfläche zur Eingrünung geplant. Entlang der Autobahn ist zudem eine 40 m Anbauverbotszone festgesetzt. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat Essenbach wurde daraufhin am 10.10.2017 gefasst.



Schemaskizze interne Abläufe

4.2 Aufgabenstellung

Nach Art. 55 Bayerische Bauordnung (BayBO) bedarf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen grundsätzlich einer Baugenehmigung. Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m² sind gemäß Art. 57 BayBO hingegen verfahrensfrei.

Im Sondergebiet sind Lagerhöhen sowie eine Lagerhalle bis zu 10 m vorgesehen mit einem maximal geplanten Lagervolumen von ca. 10.000 m³ festgesetzt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Genehmigung. Aus diesem Sachverhalt heraus entsteht das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen. Im vorliegenden Fall wird auch im Hinblick auf den zukünftigen gewerblichen Betreiber ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

4.3 Städtebauliche Gründe

Im Landkreis Landshut befinden sich bisher nur vereinzelt Anlaufstellen, die zur Aufbereitung von Bauschutt und Erdaushub vorgesehen sind. Das Thema Nachhaltigkeit sowie die Schonung von wertvollen Ressourcen bedingt ein Umdenken bei der Nutzung von Rohstoffen, aus der sich die Wiederverwertung von Baustoffen als notwendige und sinnvolle Lösung ergibt. Aufgrund der anfallenden Abfälle durch, u.a. Sanierung und Erneuerung von älteren Gebäuden, ist eine Baustoffaufbereitung im Gemeindegebiet des Marktes Essenbachs vorgesehen.

Das bereits erstellte Gutachten „Prüfung von Alternativ-Standorten für eine Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen im Markt Essenbach“ befürwortet in der gutachterlichen Einschätzung den vorhandenen Standort. Hierzu wurden Alternativstandorte im Umkreis von 15 km hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Der vorgesehene Standort ist auch durch die Regierung von Niederbayern freigegeben. Neben der verkehrsgünstigen Lage unweit der Staatsstraße 2047, einer geringen Entfernung zum Firmensitz in Essenbach sowie einer bereits vorhandenen Straßenerschließung (Gemeindeverbindungsstraße Moosäcker) liegt das ebene Gelände in einem **stark vorbelasteten Raum** (Verkehrstrassen, v. a. A 92 im Norden, hier Dauerschallpegel, weiterhin Bahnlinie in 140 m im Süden und Schweinemastbetrieb in 110 m). Auch entfallen durch die geplante Nutzung keine überdurchschnittlich ertragreichen Böden, sondern nur mittel ertragreiche landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Dienstleistung der Baustoffaufbereitung wird durch das geplante Vorhaben aus der Innenortslage auf eine konfliktfreie, bereits stark vorbelastete Fläche außerhalb der Siedlungsflächen verlagert und entlastet somit den ehemaligen Standort im dicht bebauten Gebiet.

Das nächstgelegene Gewerbegebiet befindet sich 480 m südwestlich des Planungsgebiets. Weiter südlich beginnen die nächstgelegenen Wohngebäude des Allgemeinen Wohngebiets (WA). Etwa auf selber Höhe wie das Gewerbegebiet im Süden befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen als Bebauung im Außenbereich.

Zudem besteht bereits durch die unmittelbar außerhalb angrenzenden Gehölze auf dem Damm des Brückenbauwerks im Westen ein Sichtschutz für die geplante Halle (bei angepasster Bauweise) und den bis zu 10 m hohen Halden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Lagerplatzes nach. Der bereits vorhandene Feldweg (Anwandweg) wird in diesem Zuge durch den Planungsbegünstigten abschnittsweise befestigt.

Nach Aufgabe des Betriebs kann die Fläche nicht für eine andere Art eines gewerblichen von Betriebes umgenutzt werden. Vorgesehen ist in diesem Falle eine Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Anlage zur Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch konzipiert. Geplant ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baustoffaufbereitung nach § 11 BauNVO mit rund 2,0 ha Geltungsbereich, gegliedert in zwei Quartiere SO 1 (mit Lagerhalle) und SO 2.

Im Annahme- und Lagerbereich sind Ausgangsstoffe bis RW 1 (Recyclingbaustoffe inkl. Straßenaufbruch) gemäß bayerischen RC-Leitfaden bzw. bis Z 1.1 gemäß LAGA (Bodenmaterial) festgesetzt. Ausgangsstoffe bis RW 1 und Z 1.1 sind uneingeschränkt einbau- und lagerbar. Dies ist bei der Eingangskontrolle sicherzustellen.

Zur zeitweiligen Lagerung werden folgende Materialien als zulässig nach Abfallverzeichnisverordnung (AVV) bis zum Zuordnungswert Z 1.1 gemäß LAGA festgesetzt:

- 10 13 14 Produktionsabfälle aus Betonfertigteilterwerken
- 17 01 01 Beton
- 17 01 02 Ziegel
- 17 01 03 Fliesen und Keramik
- 17 01 07 Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 01 06* fallen
- 17 02 01 Holz
- 17 03 02 Bitumengemische
- 17 05 04 Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen
- 17 05 06 Baggertgut
- 17 09 04 gemischte Bau- und Abbruchabfälle, Störstoffe und Boden-Bauschuttgemische

Die zulässigen Materialien sind separat in getrennten Bereichen zu lagern. Die aufgelisteten Materialien werden zwischengelagert, aufbereitet und bis zur Weiterverwendung bzw. Weitergabe an Dritte auf der Fläche gelagert. Hierbei ist eine maximal zulässige Lagerkapazität von 10.000 m³ im Freien außerhalb der Halle vorgesehen. Eine Höhe der Lagermieten von bis zu 10 m ist zulässig. Da eine zeitnahe Aufbereitung des Ausgangsmaterials angestrebt wird, ist die Lagerung des Input-Materials kurz.

Die **Gliederung in die zwei Quartiere** SO 1 und SO 2 erfolgt aufgrund der geringfügig unterschiedlichen Nutzung. Als zulässige Nutzungen werden im SO 1 und SO 2 Anlagen zur Baustoffaufbereitung – Brechanlage, Trommelsiebanlage, Abbruchzange, Sieblöffel und Backenbrecherlöffel, Grobstücksieb-
anlage, Universal-Zerkleinerer, Anbautechnik (Hydraulikhammer, drehbare Kombischere Sternsieb) – Förderbänder, Standplätze für Abrollcontainer und Bürocontainer (max. 300 m²) sowie Lager-, Fahr- und Behandlungsflächen festgesetzt. Im SO 1 ist zudem eine Lagerhalle für die Lagerung von Materialien bis RW 2 bzw. Z1.2 bis Z2 zulässig.

Die Lager-, Fahr- und Behandlungsflächen sind so zu gestalten, dass sie jederzeit mit schweren Maschinen befahrbar sind. Geeignet sind Befestigungen mit Asphalt- oder Betonoberfläche in Straßenbauweise.

Für das Quartier SO 1 wird ein max. zulässiges Emissionskontingent LEK [dB(A)/m²] Tag von 74 und ein max. zulässiges Emissionskontingent LEK [dB(A)/m²] Nacht von 55 festgesetzt. Für das Quartier SO 2 wird der Tagwert auf 75 und der Nachtwert auf 56 festgelegt (vgl. planliche Festsetzung 2 und 15.1).

■ Maß der baulichen Nutzung

Um eine gute landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im Sondergebiet mittels Baugrenze sowie einer Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Die Lagerflächen werden auf ein zulässiges Maximalmaß beschränkt. Lagermieten sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Als maximale Lagerkapazität außerhalb der Lagerhalle werden 10.000 m³ festgesetzt.

Für die Lagerhalle im SO 1 wurde eine max. Grundfläche von 750 m² definiert. Traufseitige Wandhöhen sind bis 6 m zulässig, Firsthöhen bis max. 10 m. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Als Dachformen sind Flach- und Pultdächer zulässig (vgl. Festsetzung 0.1.2.1).

■ Einfriedung

Um das Betreten des Lagerplatzes durch Unbefugte auszuschließen ist um das Gelände der Baustoffaufbereitung, genauer an der Innenseite der privaten Grünfläche (vgl. Planzeichen 9.2, d. h. **vom äußeren Rand 3 m nach innen versetzt**) und im Bereich der Zufahrt an der Südwest Grenze des Geltungsbereichs eine Einfriedung geplant. Als Art der Einfriedung ist ein Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen mit einer Mindesthöhe von 2 m zulässig. Im Bereich der Einfahrt kann ein verschließbares Tor angebracht werden. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche sichert die Durchgängigkeit für Kleinsäuger.

5.2 Erschließung

Die **Erschließung des Geltungsbereichs** erfolgt über die bestehende asphaltierte Zufahrt des Feldweges, der von der Gemeindeverbindungsstraße „Moosäcker“ abgeht. Von dieser Straße ist eine weitere Erschließung sowohl nach Süden auf die Staatsstraße St 2047 als auch nach Norden auf die Staatsstraße St 2141 möglich. Die nächste Auffahrt der Autobahn A 92 ist in etwa 4,5 km (Wörth a.d.Isar) oder gut 6 km Luftlinie (Landshut / Essenbach) erreichbar. Der Standort ist somit sehr gut an das überörtliche Straßennetz des Landkreises angebunden.

Die Tonnage der Gemeindeverbindungsstraße „Moosäcker“ ist für Schwerlastverkehr sowie die Brücke über die Autobahn A 92 für 60 t ausgelegt. Die Nutzung der Straße war bisher nur für Fahrzeuge unter 8 t freigegeben. Zukünftig wird diese Regelung, von Süden und der Staatsstraße St 2047 aus, um die Freigabe des Schwerlastverkehrs für Anlieger bis zur Baustoffaufbereitungsanlage erweitert.

Die Anbindung der Grundstückszufahrt an die Straße „Moosäcker“ ist nach den anerkannten Regeln der Technik (RAS-K-1) auszugestalten, so dass keine Gefährdungen und Unfälle im Verkehrsablauf (insbesondere bei LKW-Begegnungsverkehr) auftreten. Die Instandhaltung der Gemeindeverbindungsstraße wird innerhalb des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Marktgemeinde und dem Planungsbegünstigten geregelt.

5.3 Grünordnerische Aspekte

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst gute Einbindung der Baustoffaufbereitung in die Landschaft und eine Abschirmung nach außen hin. Westlich angrenzend besteht eine Baum-Strauchhecke, die vollständig erhalten bleibt. Auch der geschotterte Feldweg mit angrenzenden Altgras- und Hochstaudenfluren bleibt fast vollständig erhalten. Die südlich im Geltungsbereich gelegene Teilfläche der Strauchhecke, überwiegend Schlehenhecke, ist ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Eine 5 m breite private Grünfläche um die gesamte Sondergebietsfläche soll als Wiesenstreifen bzw. Ruderalstreifen ausgebildet werden. Bei dieser Randeingrünung werden, bis auf den Westrand, überall nur auf einem 2 m breiten Streifen am Zaun eine natürliche Gehölzsukzession zugelassen. Der Aufwuchs von Weiden und anderen Gehölzen ist gezielt zu fördern. Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Einzig der Zufahrtsbereich wird von der Randeingrünung ausgespart. Durch die Bestandsgehölze entlang der vorhandenen Straßenböschung ist der Bereich vom Verkehrsraum kaum einzusehen. Die aufkommenden Gehölze werden die Anlage zur freien Landschaft (Ackerfläche) hin abschirmen. Zwischen der privaten Grünfläche und dem verbleibenden Feldweg im Norden wird eine Teilfläche des Ackers bestehen bleiben. Die privaten Grünflächen werden als Minimierungsmaßnahmen herangezogen. Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche.

Innerhalb der überbaubaren Flächen wird der Oberboden über bis zu 50 cm unter natürlichen Gelände abgeschoben. Ein gewisser Anteil des Oberbodens wird wieder auf den Randbereich, die privaten Grünflächen aufgebracht. Hierdurch ergibt sich eine Art Barriere für das anfallende Oberflächenwasser von 20 – 40 cm über der Fläche innerhalb der Baugrenze (vgl. Abbildung 1). Dieses kann im Falle einer stofflichen Belastung nicht in die angrenzenden Flächen hinaus laufen und wird innerhalb des Geltungsbereichs gesammelt.

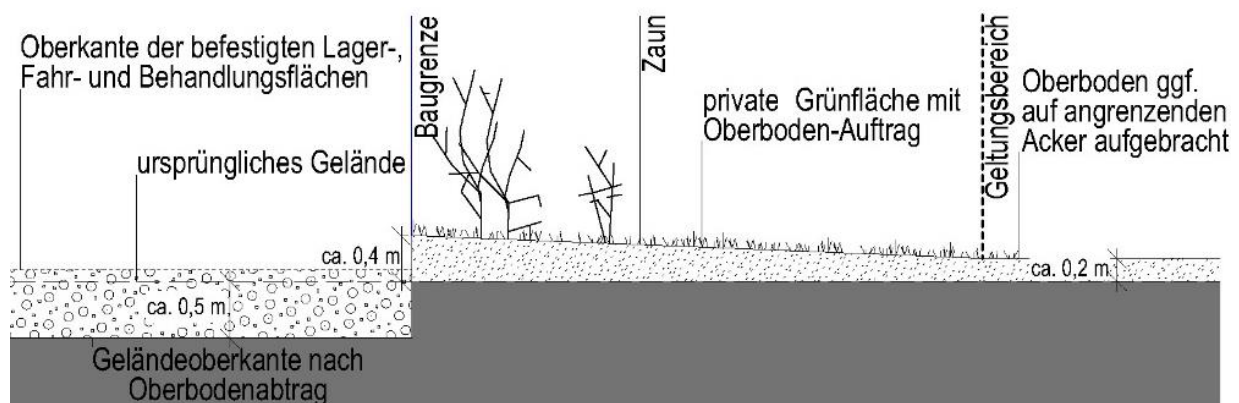


Abbildung 1: Schnitt 5 m breite Randeingrünung am Nord-, Nordost und Südostrand, **Zaun 3 m nach innen** versetzt (o. M.)

■ Flächenversiegelung

Hierzu liegen genauere Informationen aus Gesprächen zwischen dem Geschäftsführer Baustoff Recycling Bayern e.V. und dem bayerischen Umweltministeriums (StMUV: Ansprechpartner Herr Gerstmayr und Herr Dr Lettenbauer) vor (Quelle: E-Mail von Herrn Schmidmeyer vom 23.02.2018).

- „Bauschutt und Recycling-Baustoffe (\leq RW 1) wiesen grundsätzlich keine wassergefährdendes Potenzial auf. Das Niederschlagswasser von entsprechenden Lagerflächen ist normal gering belastet deshalb ist eine wasserundurchlässige Befestigung für entsprechende Lagerflächen im Allgemeinen nicht erforderlich
- In der geplanten Baustoffaufbereitungsanlage sind **Eingangskontrollen der Inputmaterialien** vorgesehen. Diese erfolgen gemäß Abschnitt 5.3.1.2 Eigenüberwachung des Leitfadens „Anforderung an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“. Bei Zweifeln an der Umweltverträglichkeit der angelieferten Materialien wird dieses bis zum Vorliegen der Ergebnisse der näheren Erkundigungen bzw. der chemischen Analysen (Material > RW1) gelagert. Insofern ist auf Teilflächen von Bauschuttrecyclinganlagen eine dichte Ausführung mit ordnungsgemäßer Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erforderlich. Eine dementsprechend ausgebildete Fläche stellt die Lagerhalle im Quartier SO 1 dar.
- Eine Abweichung von der Art der Flächenversiegelung, wie zuvor beschrieben, ist nur dann zu rechtfertigen wenn die Anlieferung von verdächtigem Material an die Bauschuttaufbereitungsanlage ausgeschlossen werden kann. Dies ist durch qualifizierte Vorerkundung bereits am Abbruchobjekt ggf. ergänzt um chemische Analysen sicher zu stellen. Im Rahmen der im RC-Leitfaden vorgesehenen Nachweiskette (Herkunftsnachweis – Verantwortliche Erklärung – Annahmeerklärung) obliegt es dem Betreiber, dies vertieft zu prüfen.“

Durch die Lagerhalle kann in der geplanten Aufbereitungsanlage belastetes Material gelagert werden.

Die Lager-, Fahr- und Behandlungsflächen sind so zu gestalten, dass sie jederzeit mit schweren Maschinen befahrbar sind. Geeignet sind Befestigungen mit Asphalt- oder Betonoberfläche in Straßenbauweise.

Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (keine Versickerung).

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Gemeindegebiet. Für den Bebauungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 6.2 und 9.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den bezüglich der Schutzgüter zu bewertenden Geltungsbereich ergibt sich demzufolge folgende Einstufung: **Bestandskategorie I**.

Der Flächenansatz berechnet sich abzüglich der Grün- und Straßenflächen, in denen kein Eingriff stattfindet. Der Geltungsbereich mit 19.562 m² abzüglich 4.399 m² ergibt **15.163 m² Eingriffsfläche**. Es ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben (Grundflächenzahl 0,6). Somit wird die gesamte **Eingriffsfläche Typ A** zugeordnet. Aus der Kombination der Bestandskategorie I und der Eingriffsschwere I ergibt sich **Kombination A I** mit einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,3 – 0,6. Durch die geplante Baustoffaufbereitungsanlage werden Flächen befestigt und versiegelt. Unter Berücksichtigung der unter 5.4 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ist ein Faktor von 0,4 unterhalb des Mittelwertes gerechtfertigt.

Da durch die Planung circa 1,2 ha landwirtschaftliche Fläche befestigt und versiegelt werden, ist unter Berücksichtigung der unter 5.4 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ein Faktor von 0,4 anzusetzen. Die Eingriffsfläche der Baustoffaufbereitungsanlage beträgt 15.163 m².

Somit ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** für Typ A Kategorie I von $15.163 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{6.065 \text{ m}^2}$

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine externe Ausgleichsfläche herangezogen, um den Ausgleichsbedarf (insgesamt 6.065 m²) zu erbringen (siehe textlicher Hinweis 0.8.1).

Die **externe Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 101 Tfl., Gemarkung Ohu**, befindet sich südwestlich des Ortsteils Ohu mit einer Entfernung von ca. 3,4 km zum Sondergebiet „Baustoffaufbereitung“, Unterhrain. Naturräumlich ist die Ausgleichsfläche der Einheit 061 „Unteres Isartal“ zuzuordnen. Die Ausgleichsfläche stammt aus dem Ökokonto des Marktes Essenbach. Entwicklungsziel ist die Sicherung und Schaffung von Lebensraum für die bedrohte Gelbbauchunke-Population in der Essenbacher Isaraue. Erste Maßnahmen im Jahr 2009 und 2010 wurden in Form einer Mahd und der Anlage von Tümpeln durchgeführt. Weiter erfolgte das Abschieben von Oberboden zur Bekämpfung von Neophyten und zur Entwicklung von Rohbodenflächen. Diese wurden so modelliert, dass in einem Bereich von unter 500 m², Oberflächenwasser periodisch stehenbleibt. Somit entstanden weitere Tümpel für die Gelbbauchunke.

An der Ostgrenze des Flurstücks wird der Bauleitplanung zum Sondergebiet „Baustoffaufbereitungsanlage“, Unterhrain eine 6.065 m² große Teilfläche zugeordnet.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im nahen Umfeld gegebenen Vorbelastungen durch die zwei vorhandenen Verkehrsstrassen (v. a. A 92), den Schweinemastbetrieb in rund 110 m Entfernung im Süden sowie die Bahnlinie durch Lärm und Gerüche sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, **haben sich nicht ergeben**. Es **sind keine negativen Auswirkungen auf die Biodiversität** zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Baustoffaufbereitung“, Unterhrain **insgesamt als gering – mäßig** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Der Bauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Baustoffaufbereitung“, Unterhrain wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen im Bauungs- und Grünordnungsplan wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Fahr-, Lager- und Behandlungsflächen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Baustoffaufbereitungsanlage“ Unterhrain des Marktes Essenbach sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld sind weder Still- noch Fließgewässer vorhanden. Ebenfalls bestehen keine Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Vorranggebiet für Wasserversorgung T 56 liegt ca. 2 km südwestlich. Es ist ein geringer Grundwasserflurabstand von etwa 3 m (Grundwasserhöhengleiche liegt laut der Hydrogeologischen Karte, M 1 : 100.000, im Quartär bei 373 müNN) gegeben, da es sich um ein fast ebenes Grundstück handelt.

Die Fahr- und Behandlungsflächen sind so zu gestalten, dass sie jederzeit mit schweren Maschinen befahrbar sind. Geeignet sind Befestigungen mit Asphalt- oder Betonoberfläche in Straßenbauweise. Versickerung von nicht verunreinigtem Wasser erfolgt über die belebte Bodenzone in einem naturnah ausgebildeten Retentionsbecken mit bewachsenem Bodenfilter innerhalb des Geltungsbereichs im Osten (siehe Planlicher Hinweis 16.5).

Wie bereits in Kapitel 5.3 dargestellt wird der Oberboden auf der Sondergebietsfläche bis zu 50 cm unter natürlichem Gelände abgeschoben. Durch das Aufbringen des Oberbodens auf die Randbereiche

ergibt sich eine Barriere von 20 – 40 cm entgegen der Fläche innerhalb der Baugrenze. Das Oberflächenwasser kann im Falle einer stofflichen Belastung somit nicht in die angrenzenden Flächen nach außen fließen und wird innerhalb des Geltungsbereichs gesammelt.

Aufgrund der möglicherweise belasteten Materialien auf den Lagerflächen muss verunreinigtes Niederschlagswasser gesammelt und einer Abwasserreinigungsanlage zugeführt werden. Für Materialien mit einer gegebenenfalls bestehenden Stoffbelastung ist eine Lagerhalle mit max. 750 m Grundfläche festgesetzt.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

entfällt

Elektroversorgung

entfällt

Gasversorgung

entfällt

Fernwärme

entfällt

Fernmeldeanlagen

entfällt

Abwasserbeseitigung

Nicht verunreinigtes gesammeltes Niederschlagswasser von Fahr-, Lager- und Behandlungsflächen (z. B. im Quartier SO 2) wird vor Ort ohne technische Vorkehrungen **flächig versickert**.

Aufgrund der Art des Lagermaterials sind in Teilen des Geltungsbereichs (SO 1 Lager- und Fahrflächen) betriebsbedingt Verunreinigungen des anfallenden Niederschlagswassers zu erwarten. Dieses Niederschlagswasser ist über einen Abwasserkanal einer Abwasserreinigungsanlage zuzuführen (der nächste Anschluss befindet sich in etwa 950 m entfernt, laut Auskunft der Marktgemeinde vom 01.02.2018).

Abfallbeseitigung

Bei der Anlage Baustoffaufbereitung werden Materialien (wie mineralische Bauabfälle u.a. Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch) soweit aufbereitet und recycelt sodass sie bei unterschiedlichen Vorhaben wieder verwendet werden können. Reststoffe, die aufgrund der Belastung oder der Materialität keine weitere Verwendung finden werden fachgerecht einer Deponie oder Müllbeseitigung zugeführt.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der Erschließung des Planungsgebietes über die Gemeindeverbindungsstraße „Moosäcker“ und somit an einzelnen Wohnhäusern vorbei stellt die Anzahl der Fahrzeuge, die für das nachfolgende Gutachten herangezogen worden eine wesentliche Grundlage dar.

Durch die in Kapitel 2 des Schalltechnischen Gutachtens beschriebene Betriebsweise kann kein einheitlicher Betriebsumfang abgeleitet werden. Auch werden die anlagenbedingten Lärmimmissionen in Abhängigkeit des Betriebsumfangs aufgrund diverser Faktoren in einer relativ großen Bandbreite liegen. Deshalb wird aus schalltechnischer Sicht der „**worst-case-Fall**“ bezüglich des Lieferverkehrs, der Kundenfrequenzierung und der Einsatzzeiten der Maschinen und Fahrzeuge nach Abstimmung mit dem Betreiber angenommen. Im Folgenden werden aus Kap. 5.1. des Schalltechnischen Gutachtens vom 09.04.2018, des Büro hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, nur die Fahrbewegungen aufgezählt:

- Auf der Lagerfläche für Input-Material: 50 Anlieferungen von Bauschutt mit LKW (fünf davon zwischen 06:00 und 07:00 Uhr), 20 Anlieferungen mittels Transportern (fünf davon zwischen 06:00 und 07:00 Uhr), 20 Anlieferungen mit PKW (fünf davon zwischen 06:00 und 07:00 Uhr) und drei Containeraustauschvorgänge

- Auf der Lagerfläche für Output-Material: 30 Abholungen mit LKW (drei davon zwischen 06:00 und 07:00 Uhr), 10 Abholungen mit Transportern (einer davon zwischen 06:00 und 07:00 Uhr), 10 Abholungen mit PKW und Anhängern (einer davon zwischen 06:00 und 07:00 Uhr) und zwei Containeraustauschvorgänge

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro „hookfarny ingenieure“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 09.04.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 :2006-12 auf der überbaubaren Fläche des Sondergebiets festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden **Orientierungswerten** des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 **tagsüber um mindestens 6 dB(A) und nachts um mindestens 10 dB(A) unterschritten** werden. Auf diesem Wege wird die Summenwirkung mit den Geräuschentwicklungen gewerblicher Nutzungen und Tierhaltungsanlagen berücksichtigt, die außerhalb des Geltungsbereichs entweder bereits bestehen (z. B. Kurt Urban GmbH und Motorrad Streifeneder in Oberharrain, Mastschweinestall auf Fl.Nr. 1026 Tfl. im Außenbereich) oder die gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach künftig im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet am Bahnhof in Oberharrain entstehen können.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagebedingte Geräusche im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Strom- und Gasleitungen

Strom- und Gasleitungen bestehen im Geltungsbereich nicht.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegen keine Bau- und Bodendenkmäler. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden (siehe dazu Art. 8 DSchG untenstehend).

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern

1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Zweckbestimmung „Baustoffaufbereitung“, Unterahrain	Fläche in m²	in %
Umgriff Baugrenze (Lager-, Fahr- und Behandlungsflächen), hiervon Quartier SO 1 = 6.220 m ² , Quartier SO 2 = 5.935 m ²	12.155	62,1
öffentliche Grünfläche – Altgras- und Hochstaudenflur, Bestand zu erhalten	963	4,9
private Grünfläche – Wiesen bzw. Ruderalstreifen mit regelmäßiger Mahd	933	4,8
private Grünfläche – Streifen mit natürlicher Gehölzsukzession	1.339	6,8
Strauchhecke – Bestand zu erhalten	38	0,2
landwirtschaftliche Nutzfläche – Bestand zu erhalten	2.460	12,6
Feldweg öffentlich, Bestand zu erhalten	816	4,2
Straßenverkehrsfläche, öffentlich, Bestand	131	0,7
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	470	2,4
Erschließungsfläche, privat	257	1,3
Geltungsbereich	19.562 m²	100,0

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2644) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82).
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017.
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82).

Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.3.1

Gehölzentwicklung – Artenliste für ggf. erforderliche Nachpflanzungen (siehe Festsetzungen 9.3, 0.2.2.2 und 0.2.3.3)

Heister: Pflanzqualität: verpflanzter Heister, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Prunus padus

Pyrus pyraeaster

Feld-Ahorn

Hainbuche

Vogel-Kirsche

Trauben-Kirsche

Holz-Birne

Sträucher: Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Frangula alnus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus carthaticus

Rosa canina

Salix caprea

Salix purpurea

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Kornelkirsche

Blut-Hartriegel

Haselnuss

Pfaffenhütchen

Faulbaum

Liguster

Gemeine Heckenkirsche

Schlehe

Echter Kreuzdorn

Hunds-Rose

Sal-Weide

Purpur-Weide

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball