

Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 15 mit integriertem Landschaftsplan **Baustoffaufbereitung 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, ergänzt 09. April 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –.....	3
2.2 Lage im Raum	3
2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation	4
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	4
3.2 wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1 Planungsauftrag	5
4.2 Standortwahl	5
4.3 Anpassung an die Ziele der Regional- und Landesplanung (Städtebaulicher Kontext)	6
5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 13	6
5.1 Sondergebiet „Lagerplatz für Bankettschälgut“.....	6
5.2 Erschließung	6
5.3 Landschaftsplanerische Aspekte	7
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....	7
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	8
8. Ver- und Entsorgung.....	8
9. Immissionsschutz	9
10. Nachrichtliche Übernahmen	9
■ Rechtsgrundlagen.....	10

ANLAGEN

■ Umweltbericht nach § 2 a BauGB	
Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 15 mit integriertem Landschaftsplan und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Baustoffaufbereitungsanlage“ Unterhain, Markt Essenbach	(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 Lagerung 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 Unterhain“ des Marktes Essenbach und zugehöriges Einzelbauvorhaben, Hoock-Farny-ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut vom 09.04.2019	32 Seiten

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Markt Essenbach im Landkreis Landshut, Regierungsbezirk Niederbayern plant eine Baustoffaufbereitungsanlage am Rande des Ortsteils Unterahrain. Betreiber der Anlage ist eine ortsansässige Firma aus dem Markt Essenbach mit derzeitiger Betriebsfläche in Oberahrain. Die Tätigkeiten der Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen, wie z.B. Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch, sollen nun aus dem bisherigen Innerorts-Standort an den Siedlungsrand verlagert werden. Es findet keine Vergrößerung des Betriebes statt.

Im Landkreis Landshut sind vereinzelt ähnliche Recyclinganlagen vorhanden. Aufgrund der anhaltenden und zunehmenden Nachfrage nach Baustoffen ergibt sich in der Marktgemeinde Essenbach auch in Hinblick auf Themen, wie Nachhaltigkeit, Regionalität und Ressourcenschonung, die Erforderlichkeit einer adäquaten Lager- und Verarbeitungsfläche für Baustoffrecycling. Eine Definition hierzu ist dem Umweltbericht auf Seite 3 zu entnehmen.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 15 zu ändern. Geplant sind für die Teilflächen Fl.Nrn. 1022, 1024, 1025 und 1026, Gemarkung Oberwattenbach, ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baustoffaufbereitung" zur Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie z. B. Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch. Im Parallelverfahren wird ein Bau- und Grünordnungsplan aufgestellt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 2 ha. Das Gelände ist nahezu eben und befindet sich in einer Geländehöhe von ca. 376 müNN. Der Geltungsbereich grenzt im Norden direkt an die Autobahn A 92, im Westen an die Gemeindeverbindungsstraße „Moosäcker“ und im Süden der Nähe der Bahnlinie Landshut-Plattling. Die Planung beinhaltet 1,4 ha Sondergebiet (SO) und 0,3 ha Flächen für die Landwirtschaft. Die restlichen Flächen verbleiben wie im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Die Erschließung der Baustoffaufbereitungsanlage erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße „Moosäcker“ am Westrand und den weiterführenden Feldweg bzw. Anwandweg entlang der A 92, welcher bis zur Einfahrt in die geplante Baustoffaufbereitungsanlage für die Nutzung mit Schwerlastverkehr dementsprechend befestigt und ggf. ausgebaut wird.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit den Flurnummern 1022, 1024, 1025 und 1026, Gemarkung Oberwattenbach. Der Geltungsbereich umfasst knapp 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

2.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich, außerhalb des Ortsteils Unterahrain. Es setzt sich aus Teilflächen der Flurstücke 1022, 1026, 1024 und 1036/1, Gemarkung Oberwattenbach, zusammen. Hierbei handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen an zwei Seiten eingerahmt von randlichen Feldwegen. Zudem finden sich sehr schmale Streifen wegbegleitender Hochstauden- und Grasfluren, ein Teilstück einer Baum-Strauchhecke und kleinflächig eine bestehende Verkehrsfläche. Von zwei Seiten wird das Planungsgebiet von Verkehrsflächen umschlossen. Zum einen durch die Autobahn A 92 zum anderen durch die Gemeindeverbindungsstraße „Moosäcker“. An die restlichen Seiten grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt von Südwesten, von der Gemeindeverbindungsstraße „Moosäcker“ aus. Die überörtliche Erschließung kann von Norden über die Staatsstraße St 2141 und von Süden über die Staatsstraße St 2047 erfolgen.

Naturräumlich liegt das Gebiet in der Einheit 061 „Unteres Isartal“. Die potenziell natürliche Vegetation vor Ort liegt hier im Übergang des Kalk-Flachmoor, entwässert in Entwicklung zu Pruno-Fraxinetum und

Querco-Ulmetum oder im Wechsel mit Schwarzerlenbruch und Niedermoor und dem Erlen-Eschen Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten-Erlen-Auwald (Circaeo-Alnetum glutinosae) (nach Seibert 1968.)

2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich des Deckblatts 15 wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Diese ist im Norden und Osten von einem Anwandweg mit Kiesdecke) entlang der A 92 eingefasst. Zwischen Feldweg und Ackerfläche besteht eine 0,5 m breite Grasflur, die kurz gemäht ist. Auf der westlichen bzw. nördlichen Seite des Weges ist eine eutrophe Altgras- und Hochstaudenflur entstanden. Im Südwesteck geht der kiesige Weg kleinflächig in eine asphaltierte Fläche über, die an die Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs anschließt. Kleinflächig befindet sich ein Teilstück einer straßenbegleitenden Strauchhecke, überwiegend Schlehen, im südlichen Geltungsbereich.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013** liegt der Markt Essenbach im Allgemeinen ländlichen Raum als nahegelegenes Oberzentrum wird die Stadt Landshut ausgewiesen. Der Grundsatz des LEP 2.1.7 (G) zielt darauf ab, dass Oberzentren die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen.

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).

Hieraus begründet sich in diesem Fall – trotz der Lage im Außenbereich – ein Abweichen von den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) zur Vermeidung von Zersiedelung durch Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Gemäß des Landesentwicklungsprogramms ist eine Ausnahme dazu zulässig, „wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.“

In Bezug auf den Verkehr wird die Ausgestaltung des regionalen Verkehrsnetzes und der regionalen Verkehrsbedienung in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote als Grundsatz genannt. Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden, um die Standortqualität des Raumes zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

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.

Der Markt Essenbach liegt an einem Knotenpunkt von mehreren Entwicklungsachsen (Landshut – Markt Essenbach – Dingolfing). Entwicklungsachsen – hier die Bündelung von Autobahn A 92 und Staatsstraße St 2074 sowie die Bundesstraße B 15 – tragen zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung bei. Hieraus lassen sich besondere Standortvorteile im ländlichen Raum ableiten.

Der Regionalplan enthält den Grundsatz G 2.3, dass eine Stärkung der Einkaufszentralität anzustreben ist. Weitere konkrete Ziele werden für Essenbach nicht formuliert.

Die Karte 2 Siedlung und Versorgung, B IV Rohstoffsicherung enthält zum Geltungsbereich keine Aussagen (Stand laut 8. Verordnung, rechtskräftig mit Wirkung vom 17.12.2016). Das nächstgelegene Vorranggebiet für Kies KS 145 befindet sich nördlich von Unterwattenbach. Sowie das Vorbehaltsgebiet KS 148. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet und Vorranggebiet für Wasserversorgung (T 64) besteht etwa 3,6 km südwestlich des Marktes Essenbach (BVIII Wasserwirtschaft, 5. Verordnung zur Veränderung des Regionalplans der Region Landshut, verbindlich erklärt am 28.12.2011).

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 großflächig nördlich der Autobahn A 92 erstreckt (Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am 29.12.2006) beginnt sowie südlich des Regionalen Grünzuges (BI Natur und Landschaft, Regionale Grünzüge, rechtskräftig mit Wirkung vom 04.02.2017).

3.2 wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

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 Straßen und Forst- und Feldwege, befestigte Flächen 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 eine 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 ortsansässige Betrieb plant die Errichtung einer Anlage zur Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen. Durch ein Recycling von Bauabfällen werden Ressourcen geschont und Materialien nachhaltig wieder verwertet.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 15 wurde durch den Gemeinderat Essenbach am 10.10.2017 gefasst. Der Markt Essenbach plant eine Ausweisung als Sondergebiet „Baustoffaufbereitung“, um die Errichtung einer Anlage zur Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch zu schaffen. Im Parallelverfahren wird ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt.

4.2 Standortwahl

In dem vorab erstellten 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.

Da von der geplanten Anlage schädliche Umwelteinwirkungen insbesondere auf der Wohnnutzung dienende Gebiete ausgehen können, bedarf der Standort des Lagerplatzes geeignete Standortfaktoren. Aufgrund seiner Lage – ausreichend entfernt von Wohngebäuden – eignet sich das ca. 2,0 ha große

Grundstück für die geplante Nutzung und ist gut erschlossen. Für die Wahl des geplanten Standorts der Baustoffaufbereitungsanlage sprechen folgende Faktoren:

- Vorbelastung durch Schweinemastbetrieb 110 m südlich, Freiflächen-Photovoltaikanlage ab 40 m im Westen, Bahnlinie München-Plattling 140 m südlich und Autobahn A 92 unmittelbar im Norden,
- Nutzung einer Teilfläche des Flurstücks im Außenbereich und Verlust keiner überdurchschnittlich ertragreichen Böden,
- Nähe zum Firmensitz unter 5 km,
- guter Anschluss an überörtliches Straßenverkehrsnetz über Gemeindeverbindungsstraße („Moosacker“),
- Lage im Außenbereich (Trennungsgrundsatz, Abstand mind. 300 m zu Wohngebäuden),
- raumwirksame Abschirmung nach Westen und z. T. nach Norden durch straßenbegleitende Gehölze auf dem Dammbauwerk,
- Förderung der mittelständischen Wirtschaft (Förderung des ortsansässigen Betriebs),
- Verlagerung des Lagerplatzes, insbesondere der Baustoffaufbereitung aus dem Ort heraus.

Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Flächen, Nutzung vorbelasteter Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf ein unumgängliches Maß zu beschränken.

4.3 Anpassung an die Ziele der Regional- und Landesplanung (Städtebaulicher Kontext)

Durch Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 15 entstehen keine negativen Auswirkungen und Konflikte mit dem im Regionalplan nördlich der A 92 ausgewiesenen Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die Bauleitplanung ist auch mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vereinbar. Die Ausweisung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Baustoffaufbereitung“ trägt indirekt Schonung von Ressourcen bei. Recycelte Stoffe können in der Baubranche natürliche Ressourcen wie vor allem Bodenschätze in Teilen ersetzen. Gemäß dem Grundsatz des LEP 1.1.3 soll der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert werden.

Der wesentliche Punkt ist das **sog. Anbindegebot**, welches besagt, dass „neue Siedlungsflächen (...) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...)“ sind (LEP 3.3 Z). Hieraus begründet sich in diesem Fall – trotz der Lage im Außenbereich – ein Abweichen von den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) zur Vermeidung von Zersiedelung durch Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Gemäß des Landesentwicklungsprogramms ist eine Ausnahme dazu zulässig, „wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.“ Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, siehe auch Standortgutachten Kap. 4.2, Seite 5.

5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 15

5.1 Sondergebiet „Baustoffaufbereitungsanlage“

Für die geplante Nutzung werden die betroffenen Flächen im Deckblatt Nr. 15 sowohl im Flächennutzungsplan als auch im integrierten Landschaftsplan mit einem Umgriff von knapp 2,0 ha in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustoffaufbereitungsanlage“ geändert, um die geplanten Lagervolumina zu ermöglichen. Der Geltungsbereich beläuft sich insgesamt ca. 2,0 ha. Neben dem Sondergebiet (ca. 1,4 ha) werden 0,29 ha Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die weiteren Darstellungen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 15 zeigen die Bestandsflächen, v. a. Feldwege, die nicht verändert werden. Gliedernde Grünflächen werden hier aufgrund der Kleinteiligkeit nicht dargestellt.

5.2 Erschließung

Die **Erschließung des Geltungsbereichs** erfolgt über die bestehende und bereits kleinflächig asphaltierte Zufahrt des Flurstücks 1022 von der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße (Moosacker) aus.

Von dort verläuft diese weiter über den Feldweg auf der Fl.Nr. 1024 nach Norden in den Geltungsbereich der Baustoffaufbereitung.

5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Autobahn A 92 und dem Brückenbauwerk wird der Geltungsbereich von zwei Seiten im Norden und Westen abgeschirmt. Die straßenbegleitenden Gehölze grünen die Fläche vor allem von Westen raumwirksam ein. Von den restlichen zwei Seiten, d. h. von Ost und Süd, ist die Fläche einsehbar. Doch ist bei der Anlage der geplanten Baustoffaufbereitungsanlage eine Eingrünung durch Grünflächen mit Gehölzsukzession vorgesehen. Im Süden besteht in 110 m eine Schweinmastanlage. Zwischen der nächsten Wohnbebauung befindet sich in 140 m die Bahnlinie München-Plattling. Besonders negative Auswirkungen durch die geplante Baustoffaufbereitung sind aufgrund der vielfältigen Vorbelastungen an dem gewählten Standort daher nicht zu erwarten.

Die Eingrünung des Sondergebiets wird auf Ebene des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans nicht konkret dargestellt. Die verbleibende Ackerfläche und die von der Planung unberührten Grünflächen werden wie in den Bestandskarten gezeigt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Integration eines qualifizierten Grünordnungsplans umzusetzen. Die Ausführungen zum Bebauungsplan, insbesondere zu Kompensationsfaktor, Vermeidungsmaßnahmen und zum speziellen Artenschutz werden auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans behandelt. Der für beide Planungsebenen erstellte Umweltbericht enthält hierzu Aussagen in Kapitel 5.

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 Markt Essenbach. Für das Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 15 mit integriertem Landschaftsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 6.1 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. Der Ausgangszustand der Eingriffsflächen ist für den gesamten betroffenen Bereich **Kategorie I**. Durch die vorherrschende Nutzung als Lagerplatz mit einem voraussichtlich hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ist die gesamte **Eingriffsfläche Typ A** zuzuordnen.

Bei der Kombination A I ist somit die Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,3 – 0,6 anzusetzen. Als Eingriffsflächen zählen die Flächen, welche bereits versiegelt sind (0,094 m²) oder in denen kein Eingriff stattfindet (0,345 m²). Hieraus ergibt sich nach Abzug vom Geltungsbereich (1,956 ha) eine Eingriffsfläche von 1,516 ha.

Hieraus errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 0,45 – 0,91 ha auf Flächennutzungsplan-Ebene für das Deckblatt Nr. 15 zum Sondergebiet Baustoffaufbereitungsanlage**. Die Festlegung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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 knapp 100 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 Darstellungen im Deckblatt Nr. 15 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Sondergebiet „Baustoffaufbereitungsanlage“ Unterhain **insgesamt als gering – mäßig** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Das Deckblatt Nr. 15 wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. 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- und Lagerflächen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Darstellungen im Deckblatt Nr. 15 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Sondergebiet „Baustoffaufbereitungsanlage“ Unterahrain, Markt 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 liegt ca. 2 km südwestlich. Es ist ein Grundwasserflurabstand von etwa 3 m gegeben.

In Bereichen, in denen betriebsbedingte Verunreinigungen des Niederschlagswassers nicht zu erwarten sind, kann über eine geeignete Oberbodenschicht flächig versickert werden. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist zu sammeln und einer Abwasserreinigungsanlage zuzuführen.

Aufgrund der Nutzung als Lagerfläche und der notwendigen Fahrflächen ist ein hoher Befestigungsgrad zu erwarten. In Teilen des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Art des zu lagernden Materials und der gegebenenfalls bestehenden Stoffbelastung das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung. Hierfür wird auf Bbauungsplan-Ebene eine Lagerhalle mit max. 750 m² Grundfläche vorgesehen.

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 wird vor Ort ohne technische Vorkehrungen flächig versickert.

Aufgrund der Art des Lagermaterials sind in Teilen des Geltungsbereichs 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 Essenbach vom 01.02.2018.

Abfallbeseitigung

In der Baustoffaufbereitungsanlage selbst werden Materialien (wie mineralischen Bauabfällen wie Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch) soweit aufbereitet und somit recycelt sodass sie bei unterschiedlichen Bauvorhaben wieder als Baustoff verwendet werden können.

Reststoffe, die aufgrund der Belastung oder der Materialität keine weitere Verwendung finden werden fachgerecht einer Deponie oder Müllbeseitigung zugeführt.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 480 m und 500 m Entfernung südwestlich und südlich des Geltungsbereichs.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde **auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung** durch das Sachverständigenbüro „hock farny 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.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass die geplante Errichtung einer Anlage zur Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen auf einer Teilfläche des Grundstück Fl.Nr.1026 der Gemarkung Oberwattenbach – unter Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 2 erläuterten Betriebscharakteristik sowie bei Beachtung der in Kapitel 8 genannten Schallschutzaufgaben – geeignet ist, die lärmimmissionsschutzfachlichen Anforderungen zu erfüllen und dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gerecht zu werden.“

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.

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).