COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

Markt Essenbach

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

14. Änderung

Markt Essenbach
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Genehmigungsfassung vom 30.07.2019

COPLAN AG, Eggenfelden
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur, Felicitas Kurmis

Projekt-Nr. 33726

COPLAN AG
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden
Tel. +49 (8721) 705-0
Fax +49 (8721) 705-105

COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

Genehmigungsfassung

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

14. Änderung

Verfasser:	**Bauherr:**
COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden Eggenfelden, 30.07.2019 ..... Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur, Felicitas Kurmis	**Markt Essenbach** Rathausplatz 3 84051 Essenbach Essenbach, 30.07.2019 ..... 1. Bürgermeister, Dieter Neubauer
	Geprüft:

COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

Begründung mit Umweltbericht

Markt Essenbach
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
14. Änderung

Inhaltsverzeichnis

1 BEGRÜNDUNG 1

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung 1

1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen) 1

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 1
1.2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13) 3
1.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan 5
1.2.4 Bestehender Landschaftsplan 5
1.2.5 Tatsächliche Nutzung auf der geplanten Fläche aktuell 6
1.2.6 Weitere Planungsvorgaben 7

1.3 Beschreibung des Planungsgebietes 7

1.3.1 Beurteilung der Lage des Planungsgebietes 7
1.3.2 Naturräumliche Bedingungen 8

1.4 Zusammenfassung der Begründung 9

2 UMWELTBERICHT 11

2.1 Einleitung 11

2.1.1 Kurzdarstellung des wichtigsten Ziels des Bauleitplanes 11
2.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung 11

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 12

2.2.1 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung 16

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 16

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 17

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 17
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich 17

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 18

2.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 18

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 19

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP 1
Abbildung 2: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Raumstrukturkarte 3
Abbildung 3: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Karte Siedlung und Versorgung 4
Abbildung 4: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Karte Landschaft und Erholung 4
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach mit Umgriff des Geltungsbereiches 5
Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsplan des Marktes Essenbach mit Umgriff des Geltungsbereiches 6
Abbildung 7: Luftbild mit Umgriff des Geltungsbereiches 7
Abbildung 8: Luftbild mit Darstellung der vorgesehenen Änderung 8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung 19

Begründung mit Umweltbericht

Markt Essenbach
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
14. Änderung

1 BEGRÜNDUNG

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Marktgemeinderat Essenbach hat in der Sitzung am 12.09.2017 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan beschlossen.
Im nordwestlichen Bereich des Ortes Essenbach sollen die im Geltungsbereich dargestellten, derzeit für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesenen Flächen, in Flächen für allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.
Mit der Ausweisung der genannten Nutzungsänderung im zu überplanenden Gebiet kommt der Markt Essenbach der aktuellen Nachfrage von Bauwerbern nach.

1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Das bayerische Landesentwicklungsprogramm (LEP) setzt den Rahmen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung von Gemeinden in Bayern. Abb. 1 zeigt einen Ausschnitt der Strukturkarte, die im LEP enthalten ist. Der Markt Essenbach befindet sich in einem allgemein ländlichen Raum. Zudem befindet sich Essenbach unmittelbar am Oberzentrum Landshut.

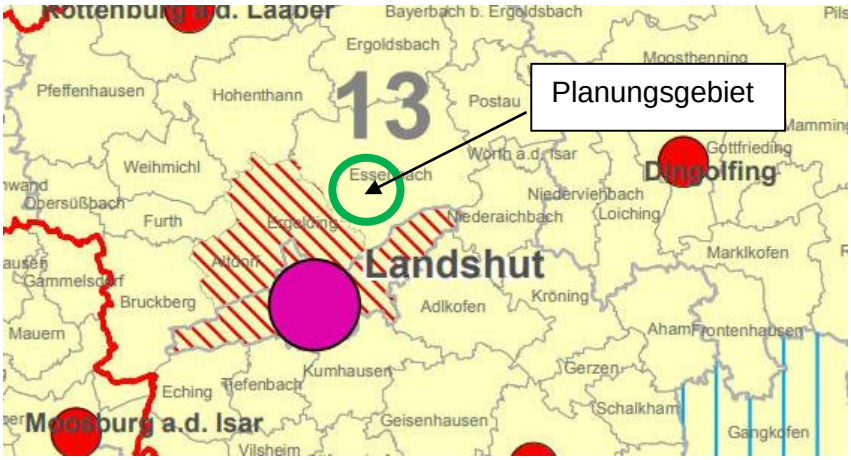

Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP

Im LEP werden unter Abschnitt 3 drei Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung von Siedlungsstrukturen angegeben:

- Flächensparen,

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Vermeidung von Zersiedelung.

Unter § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist „die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen“ zu begründen. „Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

Neue Baugebiete sollten daher vorrangig an bestehende Siedlungseinheiten mit guter Infrastrukturausstattung angebunden werden. Zudem soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden, durch eine kompakte Siedlungsstruktur und die sensible Integration in das Orts- und Landschaftsbild, gewährleistet sein.

Ausschlaggebend für eine geeignete Siedlungserweiterung sind:

- Größe und Lage (Entfernung zum Ortszentrum)
- Erschließungsaufwand
- Abwasserentsorgung
- Immissionsschutz
- Integration ins Orts- und Landschaftsbild
- Ökologie
- Bildung von Bauabschnitten

Südlich der Flurstraße ist bereits ein Wohngebiet vorhanden und nordöstlich der geplanten Erweiterung befindet sich ein ehemaliges Ziegeleigelände, welches inzwischen anderweitig mit nicht störendem Gewerbe genutzt wird (Gila Carstyling, Fa. Lange, Securitas Sicherheitsdienst). Somit findet nicht nur eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes statt, sondern auch eine Annäherung („Lückenschluss“) an das bestehende Gewerbegebiet.

Die geplanten Baugrundstücke befinden sich bei einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie nahe am Ortskern. Eine weitere bauliche Entwicklung und Erweiterung nördlich der Flurstraße werden aus ortsplanerischer Sicht als vertretbar angesehen.

Eine Nachverdichtung konnte innerhalb und auch umliegend Essenbach in den letzten Jahren bereits durch einige Bauvorhaben erfolgreich durchgeführt werden.

Grundstücke, die aktuell noch nicht bebaut sind, befinden sich nicht im Eigentum des Marktes Essenbach und können auch in absehbarer Zeit nicht erworben werden. Dadurch hat der Markt auch keinen direkten Einfluss auf deren Nutzung.

Aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Bauland für Wohnbebauung möchte der Markt Essenbach Baugrundstücke zur Verfügung stellen. Mit der Ausweisung von insgesamt vierundzwanzig Parzellen wird der Grundsatz des Flächensparens befolgt. Es werden nicht deutlich mehr Flächen ausgewiesen, als durch die derzeitige Nachfrage benötigt werden.

Durch die vorliegende Planung werden daher die Grundsätze zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung befolgt.

1.2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)

In den Unterlagen des regionalen Planungsverbandes Landshut wird der Markt Essenbach dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet (vgl. Abb.2). Durch die Lage auf der Entwicklungsache Ergoldsbach – Landshut und unmittelbar an der Entwicklungsachse Dingolfing – Landshut gelegen; die gute Verbindung an das Mittelzentrum Dingolfing sowie an das Oberzentrum Landshut kann dem Markt Essenbach eine gewisse Bedeutung hinsichtlich der zukünftigen Bedeutung zugesprochen werden.

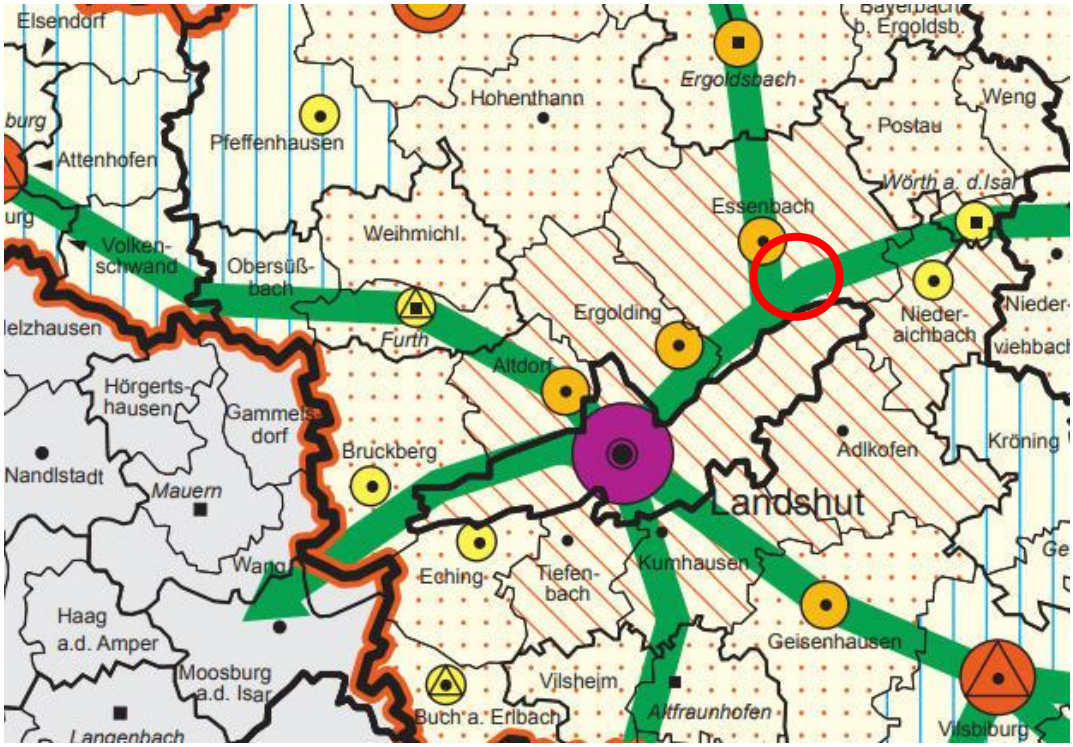

Abbildung 2: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Raumstrukturkarte

Wie die Abbildung 3 zeigt, befindet sich das Planungsgebiet in der Nähe eines Vorbehaltsgebietes für Lehm und Ton sowie an der Bundesstraße B15 (neu).

Begründung mit Umweltbericht

Markt Essenbach

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
14. Änderung

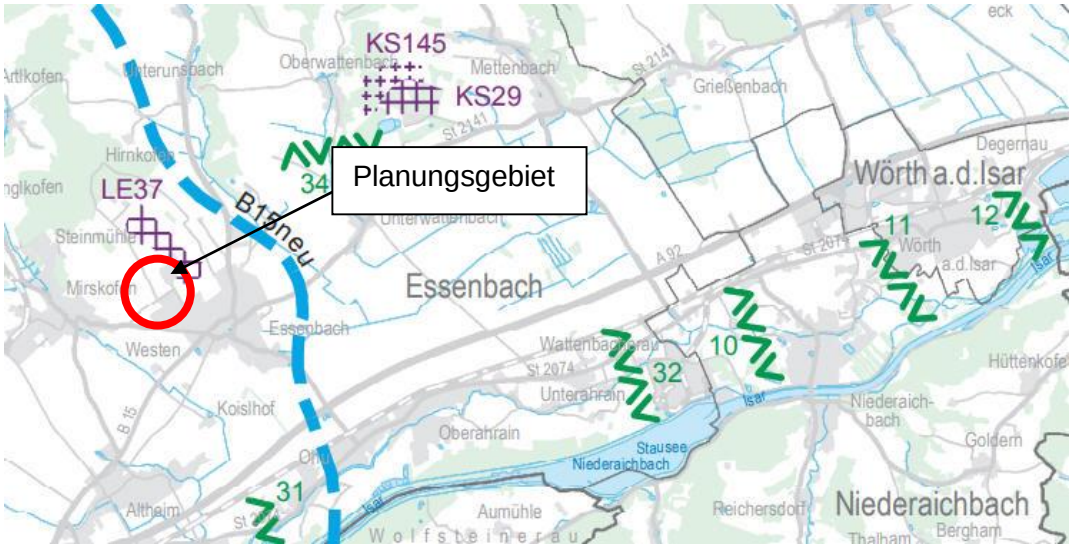

Abbildung 3: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Karte Siedlung und Versorgung

Das Planungsgebiet liegt südöstlich eines Landschaftsvorbehaltsgebietes (Nr. 15 – Großflächige Wälder im Donau-Isar-Hügelland). Dieses Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung in keiner Art und Weise beeinträchtigt.

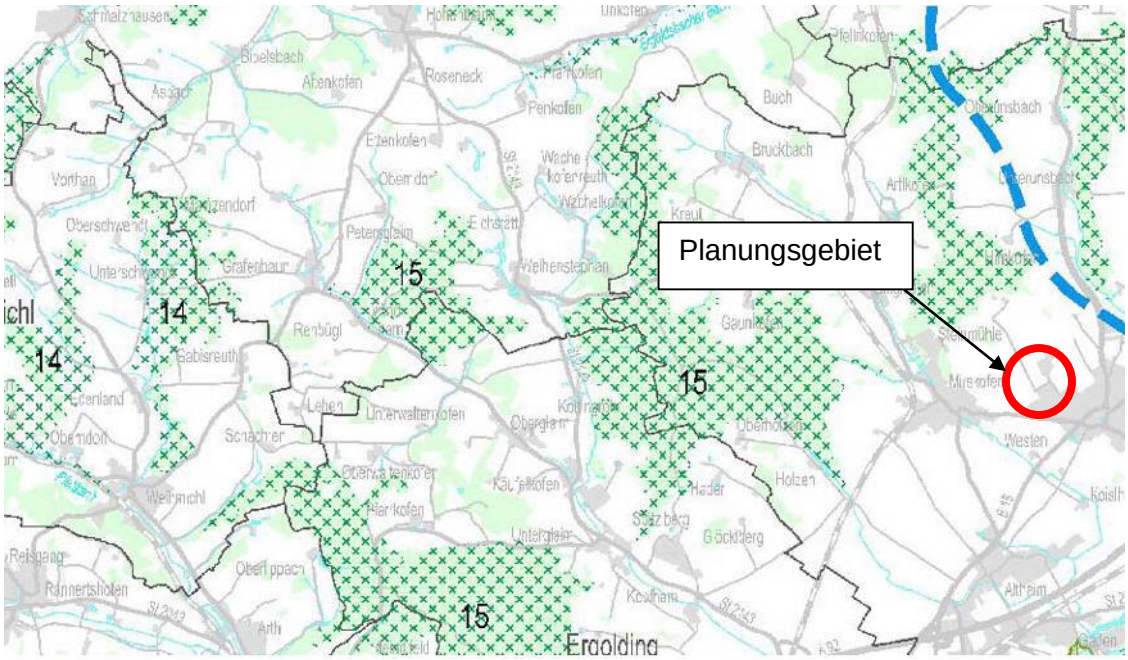

Abbildung 4: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Karte Landschaft und Erholung

1.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker und Grünland) ausgewiesen.

Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches besteht ebenfalls aus

- landwirtschaftlich genutzter Fläche (nördlich, östlich, westlich),
- bestehendes Ziegeleigelände (nordöstlich)
- Allgemeines Wohngebiet (südlich, angrenzend an die Flurstraße).

Das neu geplante allgemeine Wohngebiet dient der Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbebauung im Süden. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan werden die betroffenen Flächen zum allgemeinen Wohngebiet (WA) umgewidmet.

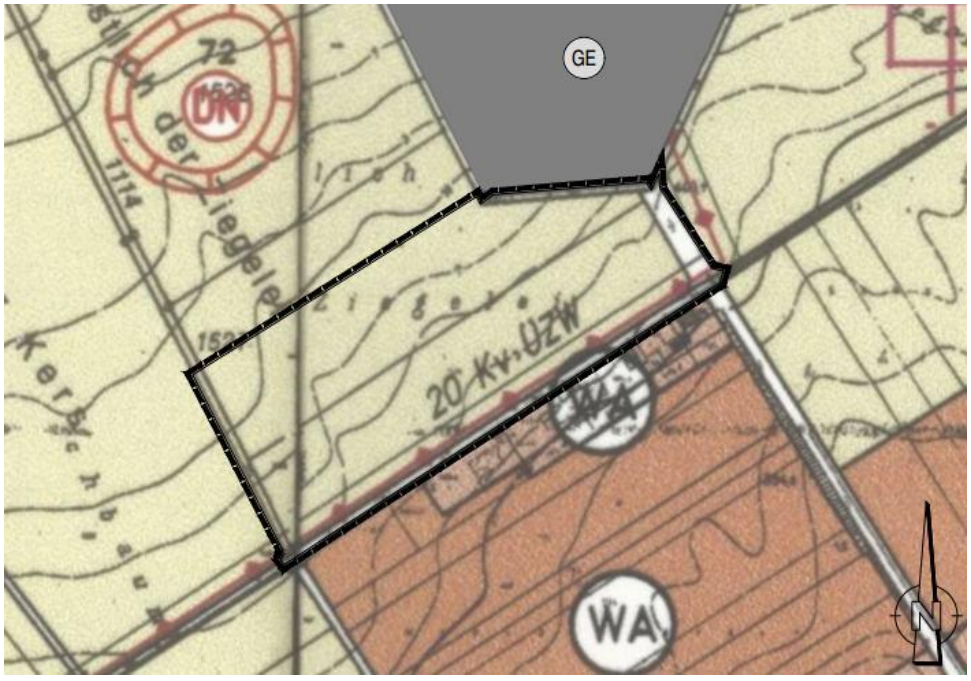

Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach mit Umgriff des Geltungsbereiches

1.2.4 Bestehender Landschaftsplan

Im derzeit gültigen Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker und Grünland) ausgewiesen.

Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches besteht ebenfalls aus

- landwirtschaftlich genutzter Fläche (nördlich, östlich, westlich),

- bestehendes Ziegeleigelände (nordöstlich)
- Allgemeines Wohngebiet (südlich, angrenzend an die Flurstraße).

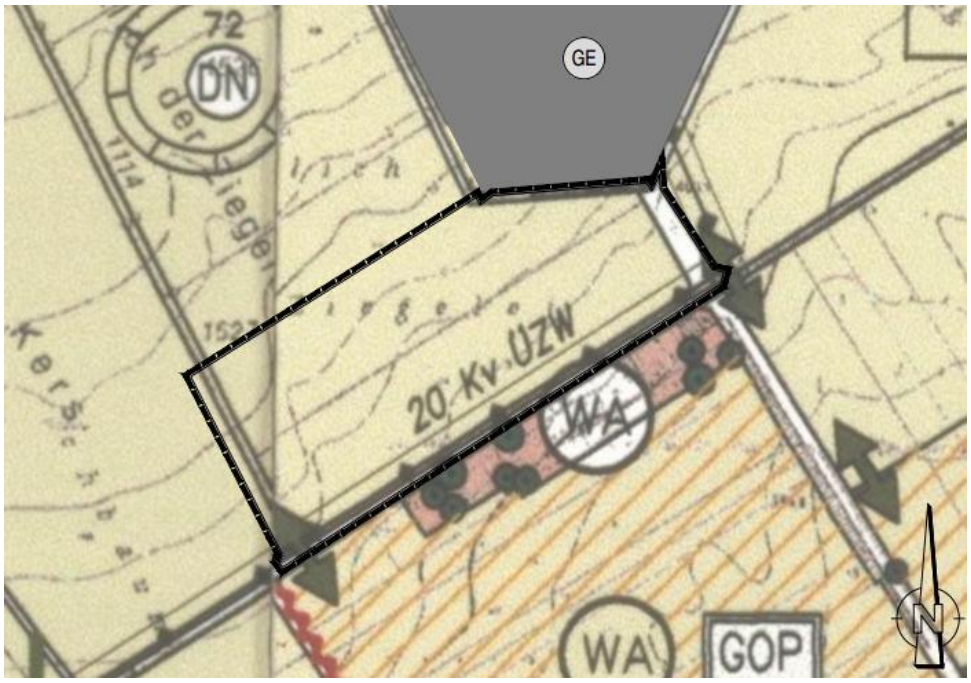

Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsplan des Marktes Essenbach mit Umgriff des Geltungsbereiches

1.2.5 Tatsächliche Nutzung auf der geplanten Fläche aktuell

Wie im Luftbild, Abbildung 7, zu sehen ist, werden die Flächen im Geltungsbereich derzeit wie folgt genutzt:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- intensiv genutztes Grünland,
- Mischgebiet mit Gebäuden und Asphaltfläche.

Abbildung 7: Luftbild mit Umgriff des Geltungsbereiches

1.2.6 Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz, Wasserschutz, Brandschutz, Denkmalschutz sowie Vorgaben des Straßenbaulastträgers. Zusätzlich ist die Spartenlage der Energieversorger und Telekommunikationseinrichtungen und deren Planungen und Immissionsschutz heranzuziehen und zu berücksichtigen.

1.3 Beschreibung des Planungsgebietes

1.3.1 Beurteilung der Lage des Planungsgebietes

Der Markt Essenbach ist die zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Landshut und liegt davon in nördlicher Richtung. Durch die Kreisstraße LA 7 und die Bundesstraße B15 ist man gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Stadt Landshut liegt nur ca. 8 km, die Stadt Rottenburg an der Laaber ca. 15 km und die Stadt Dingolfing ca. 23 km entfernt.

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Essenbach direkt an der Flurstraße und der Ziegeleistraße, anbindend an bereits bestehendem Wohngebiet im Süden. Durch

diese Lage wird die Ausweisung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet begründet. Die Erschließung erfolgt über die Flurstraße sowie die Ziegeleistraße.

Abbildung 8: Luftbild mit Darstellung der vorgesehenen Änderung

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 405 m ü NN. Die ausgewiesenen Flächen befinden sich überwiegend in Hang geneigtem Gelände. Vom höchsten Punkt im Norden/Nordwesten (ca. 410 m ü NN) zum niedrigsten Punkt Richtung Süden/Südosten (ca. 400 m ü NN), fällt das Gelände auf einer ungefähren Strecke von 140 m um ca. 10 m.

1.3.2 Naturräumliche Bedingungen

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Naturpark- oder Landschaftsschutzgebietszonen und anderer sensibler Bereiche, wie Biosphärenreservate o. ä. Auch liegt der Geltungsbereich in keiner direkten Nähe zu Biotopflächen (Entfernung nächste Biotopfläche ca. 200 m Luftlinie), daher kann weitgehend eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Nähere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Auswirkung auf das Schutzgut **Boden** ist durch die momentane Nutzung bereits vorgeschädigt. Die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet wird die Auswirkungen nicht weiter erhöhen (s. Umweltbericht).

Durch den Verlust der natürlichen Filterfunktion und der Erhöhung der Abflussrate sowie Schmälerung der Versickerungsrate werden die Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** erhöht.

Das Schutzgut **Luft / Klima** wird durch die erhöhte Befestigung der Fläche nur gering verschlechtert, da die Auswirkungen auf die Fläche durch die umliegend bestehenden Straßenflächen und Bebauung bereits vorhanden sind.

Das Schutzgut **Arten- und Lebensräume** ist nur durch den direkten Eingriff in den Geltungsbereich selbst betroffen. Schutzgebietscharaktere liegen nicht vor.

Durch die Umwidmung der Fläche wird das Schutzgut **Landschaftsbild** nicht wesentlich beeinträchtigt, da bereits ein allgemeines Wohngebiet angrenzend besteht. Die nachfolgende Nutzung als allgemeines Wohngebiet lässt demnach keine weiteren Auswirkungen erwarten.

Das Schutzgut **Mensch (Erholung / Lärm)** ist in geringem Maße beeinträchtigt. Die Erholungsfunktion wird durch die nachfolgende Nutzung aber nicht geschmälert, d.h. Flächen für die Erholung gehen durch die geplante Baumaßnahme nicht verloren. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich durch die neuen Anlieger nur geringfügig. Lärmbelästigungen und Staubentwicklungen sind auf die Bauphase beschränkt.

In ca. 100 m Luftlinie befindet sich ein Bodendenkmal Nr. 2-7339-0151 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) nördlich vom Plangebiet. Das Schutzgut **Denkmal** ist jedoch von der Umwidmung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

1.4 Zusammenfassung der Begründung

Zusammenfassend ist das Gebiet aus städtebaulicher Sicht für die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) in einem Bebauungsplan, oder in anderen Planungen in diesem Planungsbereich, als günstig anzusehen.

Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 4 BNatSchG) und der Eingriffsregelung nach §§ 13 BNatSchG sind Bestandteil eines möglichen Bebauungsplanes bzw. sind der konkreten Baumaßnahme direkt zuzuordnen und müssen darin abgehandelt werden.

Es wurden alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht.

Unter den gegebenen Umständen wurden jedoch keine Alternativen gefunden. Im Markt Essenbach ist es schwierig, Bauland für Einheimische zu erhalten. Der Kernort Essenbach ist dicht bebaut, es gibt nur wenige Freiflächen. Auf diese Bauflächen hat die Gemeinde keinen Zugriff.

Eine mögliche Innenentwicklung kann nur über Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtung erfolgen. Eine Nachverdichtung konnte in der Ortschaft Essenbach in den letzten Jahren bereits durch einige Bauvorhaben erfolgreich durchgeführt werden.
Mit Ausweisung der Bauflächen an der Flurstraße/ Ziegeleistraße wird mit vergleichsweise geringem Flächenverbrauch der Nachfrage nach Baugrundstücken sowie einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

Auch im Vergleich zur Größe des Hauptortes Essenbach wird durch diese Baulandausweisung kein übermäßiger Flächenverbrauch verursacht.

Abschließend sind von Seiten des Marktes noch weitere Argumente für die Ausweisung in diesem Bereich anzuführen:

- Umnutzung bereits vorgehaltener Strukturen im FNP;
- Schaffung von Wohnraum aufgrund der hohen Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung;
- Durch die geplante Siedlungserweiterung wird an ein ehemaliges Ziegeleigelände (jetzt anderweitige gewerbliche Nutzung) angeschlossen.

2 UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung

2.1.1 Kurzdarstellung des wichtigsten Ziels des Bauleitplanes

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes soll dringend benötigte Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung schaffen.

2.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Allgemein sind als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung die Stärkung der Innenentwicklung und die Minderung des Flächenverbrauches durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Auch sollen auf ein vielfältig nutzbares und ökologisch wirksames Wohnumfeld hingewirkt sowie gliedernde Grünflächen und Freiräume erhalten, entwickelt und erweitert werden. Im vorliegenden Fall soll die Ausweisung von Flächen für Wohnen innerhalb des Marktes Essenbach erfolgen.

Darüber hinaus wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt. Neben diesen Gesetzen wurde zudem der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Essenbach, das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie die Ziele des Regionalplanes betrachtet (vgl. Kapitel 2, S. 2 ff).

2.2 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.

Schutzgut	**Boden**
Beschreibung – *Bestand*	• Aus der Übersichtsbodenkarte (M 1 : 25.000): 0a Fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluss (Löss). • Geologische Raumgliederung: Donau Isar-Hügelland • Geologische Karte (M 1 : 500.000): 42b Löß und Lößlehm über tertiären Lockersedimenten, selten über Juragestein und Riesauswurfmassen
Bewertung	• Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohnhäusern und die Anlage von Stellplätzen/Zufahrten sowie der Errichtung einer Erschließungsstraße nur in geringem Umfang. → Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.
Ergebnis – *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*	**Gering**

Schutzgut	**Wasser**
Beschreibung – *Bestand*	• Keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden. • Keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden. • Landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf Grundwasserneubildung. • Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser ist vorhanden. • Regenwasserabfluss auf Grund der Hanglage, wird derzeit von Entwässerungssystem entlang der Flurstraße abgefangen.
Bewertung	• Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers wird durch die hohe Überdeckung des Grundwasserkörpers (349,20 m Tiefe) nicht gesehen

	(vgl. Messwerte des Landesmessnetzes – Grundwasserstand, S. 12; WWA Landshut; Stand 2/2017) • Der Versiegelungsgrad im allgemeinen Wohngebiet wird auf eine GRZ von 0,35 beschränkt. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet nur geringfügig beeinflusst. • Eine Entwässerungsmulde entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, muss einer potentiellen Überflutung des neuen Wohngebietes entgegenwirken. → Die erwarteten Auswirkungen werden daher als **gering** erheblich eingestuft.
Ergebnis – *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*	**Gering**

Schutzgut	**Klima / Luft**
Beschreibung – *Bestand*	• Jahresmitteltemperatur 8,3°C • Jahresniederschlagssumme: 795 bis 866 mm • Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche des Geltungsbereiches derzeit als Kaltentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung.
Bewertung	• Die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes wird bei der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes verloren gehen. Jedoch bleiben auf Teilen die positiven Effekte für die Wohnbebauung durch private Grünflächen weiter bestehen. • Durch Bepflanzung (Bäume/Sträucher) der sich entwickelnden Gärten entstehen zusätzlich kleinklimatisch gesehen Flächen mit Frischluftproduktion. → Es ist allenfalls mit **geringen** Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.
Ergebnis – *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*	**Gering**

Schutzgut	Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)
Beschreibung – *Bestand*	• Potentielle natürliche Vegetation: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald • Versiegelte Flächen (automatischer Lebensraumentzug für Flora und Fauna). • Entfernte Nähe (ca. 200 m Luftlinie) zu Biotopflächen im Nordosten (Weidegebüsche in einer ehemaligen Tongrube nordwestlich Essenbach): Biotop 7339-0204-001/002/003. • Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.
Bewertung	• Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist derzeit durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gegenüber der momentan rechtswirksamen Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche führt das geplante allgemeine Wohngebiet zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren. → Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.
Ergebnis – *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*	**Gering**

Schutzgut	Mensch (Erholung / Lärm)
Beschreibung – *Bestand*	• Derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand mit Anbindung an bestehende Siedlungsflächen (Lärmemissionen durch Maschineneinsatz, Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung). • Außerhalb des Geltungsbereichs, nordöstlich angrenzend, liegt ein eingeschränktes Gewerbegebiet. • Lärmbelastung derzeit lediglich durch das Verkehrsaufkommen der Flur- und Ziegeleistraße. • Fläche ohne Erholungsfunktion.
Bewertung	• Da die Fläche momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung hat, ergibt sich **keine** erhebliche Auswirkung, bezogen auf die Erholung.

	Bezüglich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind die abgesenkten db (A) Werte zu berücksichtigen. Aufgrund von bestehender Pufferzonen im GEe wird ausreichender Lärmschutz für das geplante Wohngebiet gewährleistet. Eine Vorbelastung durch die im Süden angrenzende Flurstraße und die im Osten angrenzende Ziegeleistraße ist bereits gegeben, jedoch als gering einzustufen. Durch die Nutzungsänderung, die dafür benötigte Erschließungsstraße und Stellplätze kommt es zu zusätzlichen Lärmbelastungen. →Es ist insgesamt mit einer **geringen** Auswirkung auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.
Ergebnis – *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*	**Gering**

Schutzgut	**Landschaftsbild**
Beschreibung – *Bestand*	• Naturräumliche Haupteinheit: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) • Naturräumliche Untereinheit: Unteres Isartal (D61) Landschaftliche Eigenart: landwirtschaftliche Nutzfläche am Hang. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 405 m ü NN. Vom höchsten Punkt im Norden/Nordwesten (ca. 410 m ü NN) zum niedrigsten Punkt Richtung Süden/Südosten (ca. 400 m ü NN), fällt das Gelände auf einer ungefähren Strecke von 140 m um ca. 10 m. • Lage entlang einer Siedlungsstraße (Flurstraße) und einer Zufahrtsstraße zur Ziegelei (Ziegeleistraße). • Nutzung des Geltungsbereichs derzeit durch intensive Landwirtschaft. • Geringe Erholungswirksamkeit.
Bewertung	• Das Landschaftsbild wird von einer als landwirtschaftliche Nutzfläche, ohne gliedernde Grünstrukturen, geprägt. Durch Wohnbebauung südlich, und Gewerbe nordöstlich ist das Planungsgebiet bereits vorbelastet. Daher wird die Einbindung des Geltungsbereichs mit einer integrierten Ortsrandeingrünung im Norden und Westen als **gering** erheblich eingestuft.

Ergebnis – *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*	**Gering**

Schutzgut	**Kultur- und Sachgüter**
Beschreibung – *Bestand*	• Keine Bau-/Bodendenkmäler und Ensembles im Geltungsbereich vorhanden. • Entfernung von ca. 100 m Luftlinie zum Bodendenkmal Nr. D-2-7339-0151 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung), nördlich des Geltungsbereiches.
Bewertung	• Keine Beeinträchtigung ersichtlich; Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. • Es werden entsprechende Untersuchungen vor Baubeginn durchgeführt. • Es werden keine Beeinträchtigungen auf das neu zu entstehende Wohngebiet gesehen. Die Erheblichkeit wird somit als **gering** angesehen.
Ergebnis – *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*	**Gering**

2.2.1 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würden bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet die Flächen weiterhin

landwirtschaftlich genutzt, mit sämtlichen negativen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Hinsichtlich der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum Schutzgut *Boden* gilt es vor allem, durch die neue Bebauung eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu verursachen. Dies beeinflusst ebenso das Schutzgut *Wasser*, da durch die Versiegelung ein negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung ausgeübt wird. Zusätzlich ist es hierbei wichtig, das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen möglichst auf dem Grundstück selbst zu versickern.
Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Ortseingrünung an sich beeinflusst das Schutzgut *Klima und Luft* (Frischluftgewinnung) als auch die Schutzgüter *Arten und Lebensräume* (neue Habitatstrukturen) und *Landschaftsbild* im positiven Sinne. Weiter wird die Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild, durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene, geregelt.
Um eine Beeinträchtigung des Schutzgutes *Kultur- und Sachgüter* endgültig ausschließen zu können, werden entsprechende Untersuchungen im Geltungsbereich durchgeführt. Das Ergebnis wird in der weiteren Planung auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.
Durch die Erhaltung der Erholungsfunktion und durch Sicherung von öffentlichen Wegebeziehungen wird das Schutzgut *Mensch* ausreichend berücksichtigt.

Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne sollen die negativen Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung geklärt.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt bei ca. 0,7 ha. Im Geltungsbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich. Der Ausgleich wird extern erbracht und auf Bebauungsplanebene dargestellt.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Innerhalb des Gemeindegebiets wurden auf Basis des Flächennutzungsplans alternative Standorte zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geprüft. Unter den gegebenen Umständen wurden jedoch keine Alternativen gefunden.
Im Markt Essenbach ist es schwierig, Bauland für Einheimische zu erhalten. Der Kernort Essenbach ist dicht bebaut, es gibt nur wenige Freiflächen. Auf diese Bauflächen hat der Markt keinen Zugriff.
Eine mögliche Innenentwicklung kann nur über Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtung erfolgen. Eine Nachverdichtung konnte in der Ortschaft Essenbach in den letzten Jahren bereits durch einige Bauvorhaben erfolgreich durchgeführt werden.
Mit Ausweisung der Bauflächen an der Flurstraße/ Ziegeleistraße wird mit vergleichsweise geringem Flächenverbrauch der Nachfrage nach Baugrundstücken sowie einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.
Auch im Vergleich zur Größe des Hauptortes Essenbach wird durch diese Baulandausweisung kein übermäßiger Flächenverbrauch verursacht.

Für die Wahl des Standortes als Allgemeines Wohngebiet spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Gute Erreichbarkeit der Fläche,
- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer,
- Technische Eignung auf Grund von Lage und Anbindung,
- Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung,
- Nähe zu Ortskern und Erholungsgebieten.

All diese Kriterien werden durch den Standort erfüllt. Daher ist der Standort des geplanten allgemeinen Wohngebietes wegen seiner Lage im Gemeindegebiet und seiner geringen Umweltauswirkungen als optimal zu bewerten.

2.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung wurde die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsprechend auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt. Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein allgemeines Wohngebiet wird die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung in Teilbereichen etwas ungünstiger.
Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde eine verfügbare Fläche am nordwestlichen Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung und Einhaltung allgemein gültiger artenschutzrechtlicher Gesetze werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Boden	Gering
Wasser	Gering
Klima / Luft	Gering
Arten und Lebensräume	Gering
Mensch (Lärm/Erholung)	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering

Der gewählte Standort für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird vom Markt Essenbach als für die Umwelt verträglichste Standorte erachtet.