

# **Zusammenfassende Erklärung des Marktes Essenbach gemäß § 10a Baugesetzbuch zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Westlich der Ziegelei“, Essenbach**

## **1. Verfahrensverlauf**

Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 16.04.2018 bis 18.05.2018, vom 28.03.2019 bis 29.04.2019 am Verfahren beteiligt.

Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden in den öffentlichen Sitzungen des Marktgemeinderates vom 24.07.2018, vom 30.07.2019 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen. Der Marktgemeinderat Essenbach hat am 30.07.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Westlich der Ziegelei“, Essenbach als Satzung beschlossen.

## **2. Ziel der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Westlich der Ziegelei“, Essenbach**

Der Markt Essenbach beabsichtigt ein allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) auszuweisen. Dabei sollen insgesamt vierundzwanzig Bauparzellen unterschiedlicher Größe geschaffen werden, um der Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern (Parzelle 1.1/1.2 und 6.1./6.2) nachzukommen. Es wird die Erweiterung bestehender Bebauung angestrebt.

Der Markt Essenbach hat deshalb am 12.09.2017 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Westlich der Ziegelei“, Essenbach beschlossen.

Mit gleichem Datum wurde vom Marktgemeinderat auch der Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie die 14. Flächennutzungsplanänderung erfolgte dabei im Parallelverfahren.

## **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen von Bürgern vorgebracht. Diese wurden in der Marktgemeinderatssitzung am 24.07.2018 vorgebracht und wie folgt abgewogen:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bürgersteig wird auf beiden Seiten bis zur letzten Durchfahrtsstraße im Neubaugebiet fortgesetzt. Die Immissionen vom naheliegenden Gewerbegebiet hat das Landratsamt Landshut – Untere Immissionsschutzbehörde als unbedenklich eingestuft. Gleichfalls wurde zum Thema angrenzende Funkmasten keine Stellungnahme von der Unteren Immissionsschutzbehörde oder dem Staatlichen Gesundheitsamt abgegeben. Aus diesem Grund hält der Markt Essenbach beide Themenstellungen für unbedenklich und ungefährlich und nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach technischer Überprüfung durch die Firma Coplan AG wird der Bürgersteig auf die Seite des Neubaugebietes gebaut, da dies tatsächlich zu einer optimierten Lösung führt.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 24.07.2018 von Landratsamt Landshut – Bauleitplanung, Dt. Telekom AG, Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde, Regierung von Niederbayern, Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde, Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1, ÜZW Energie, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Bayerischer Bauernverband, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut Einwendungen oder Änderungshinweise vorgebracht.

Diese wurden wie folgt abgewogen:

- Der Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Bauleitplanung wird gefolgt. Punkt 7 wird auf folgende Formulierung geändert: „Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.“ Bei den Parzellen 1.1, 1.2, 6.1 und 6.2 wird die Zahl der Vollgeschosse aufgenommen.
- Alle Beteiligten werden darauf hingewiesen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.  
Folgende Punkte werden bei der Ausführung der Erschließung beachtet:
  - Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
  - Dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
  - Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
  - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
  - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Die Firstrichtung wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht festgesetzt. Somit hat der Bauwerber eine höhere Gestaltungsfreiheit. Das alternative Planungskonzept als Alternativprüfung wird im Umweltbericht aufgenommen.
- Der Markt Essenbach verkauft seine Grundstücke grundsätzlich mit einer Bauverpflichtung, die im Kaufvertrag geregelt wird.

- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf des Verfahrens vorher mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmt. Nach Einverständnis wird das angepasste Ergebnis in den Unterlagen eingearbeitet. Nach Rücksprache mit Herrn Mooser (27.06.2018) wurde eine Relevanzprüfung von auf dem Boden brütenden Vogelarten (Feldvögel) abgestimmt. Darunter fallen Kiebitz, Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn. Die Betrachtung dieser Vogelarten wird im Umweltbericht ergänzend eingefügt. Es wurden Alternativen in der Begründung mit Umweltbericht eingefügt. Der Markt Essenbach hat sich nach Abwägung für die vorliegende Planung entschieden.
- Evtl. Sicherungs- und Umlengungsmaßnahmen werden im Rahmen der Planungen des Marktes Essenbach mit dem Zweckverband festgelegt. Die anfallenden Kosten für evtl. Sicherungs- und Umlengungsmaßnahmen trägt der Markt Essenbach. Zur Sicherung der Zweckverbandsanlagen in diesem Bereich werden diese Anlagen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit gesichert.
- Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Marktes Essenbach auf die geplanten öffentlichen Straßen umgelegt.
- Vom Markt Essenbach werden ein Bodengutachten und ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung beauftragt. Zur zweiten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wird ein Bodengutachten und ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegt.
- Wie bereits in der Begründung mit Umweltbericht beschrieben, nimmt der Markt Essenbach eine notarielle Duldungsverpflichtung in die Grundstücksverträge bezüglich durch die Landwirtschaft entstehenden Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf. Bei dieser Duldungsverpflichtung wird mit aufgenommen, dass durchaus auch an Sonn- und Feiertagen eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen stattfinden kann.
- Der entsprechende Hinweis über eine Duldungsverpflichtung in den Grundstückskaufverträgen wird zusätzlich in den textlichen Hinweisen mit aufgenommen.  
In den textlichen Hinweisen wird aufgenommen, dass Selbstschutzmaßnahmen zum Erosionsschutz zu ergreifen sind.

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

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen von Bürgern vorgebracht. Diese wurden in der Marktgeimenderatssitzung am 30.07.2019 vorgebracht und wie folgt abgewogen:

- Erschließungsanlagen müssen nach § 123 Abs. 2 BauGB entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden. Sie müssen dabei den Anforderungen des betreffenden Verkehrs sowie der funktionsgerechten Nutzung der anliegenden baulichen Anlagen entsprechen. Die Erfordernisse des Verkehrs beziehen sich dabei nur auf den örtlichen Verkehr. Die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) herausgegebene „Richtlinie für die Anlage von

Stadtstraßen“ (RASt 06) sieht die Rechtsprechung als sachverständige Konkretisierung für die Gemeinden an. Die Oberste Baubehörde hat daher die RAST 06 zur Anwendung empfohlen.

Flächenansprüche im Straßenraum resultieren einmal aus der physischen Größe (statischer Raumanspruch) und zum anderen aus der virtuellen Größe infolge der Bewegung (dynamischer Raumanspruch), deren Einhaltung für einen sicheren und funktionsfähigen Verkehrsablauf wesentlich sind. Je nach Verkehrsmittel (z.B. Kfz, Fußgänger oder Radfahrer) gelten unterschiedliche Werte.

Der Regelwert bei der Fahrbahnbreite für (Wohn-)Sammelstraßen und Anliegerstraßen soll grundsätzlich 5,50 m betragen.

Diese Breite erfüllt sowohl die Ziegelei- als auch die Kerschbaumstraße, denen hier Erschließungsfunktion zukommt.

Bei der Ziegeleistraße handelt es sich um eine Ortsstraße in Essenbach, die als Zufahrt zum Baugebiet Scharndenacker und Kreuzsäule, zur Flurstraße und zur Ziegelei, sowie zu anliegenden Feldern dient. Sie ist mit einem Asphaltbeton bedeckt, kann Fahrzeuge aller Art aufnehmen und ist 11 m breit. Sie stellt damit eine Sammelstraße dar.

Bei der Kerschbaumstraße handelt es sich um eine Straße, die als Zufahrt der Anlieger, zu Feldern und dem innerörtlichen Verkehr dient. Sie weist eine Breite zwischen 6,5 und 9 m auf, kann Fahrzeuge aller Art aufnehmen und ist mit einer Teerdecke bedeckt und kann ebenfalls als Erschließungsstraße kategorisiert werden.

Die Flurstraße (Flurnummer 1126, Gemarkung Essenbach) beginnend von der Kerschbaumstraße bis zur Kreisstraße LA 7 dient als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken. Sie ist mit Kies bedeckt und verfügt über eine Breite von 4 m.

Die Breite dieser Feldstraße weist somit nicht den Regelwert für Anliegerstraßen auf, weshalb ihr keine Erschließungsfunktion für ein Wohngebiet zukommen kann. Die Regelbreite dürfte hier bereits wegen des landwirtschaftlichen Begegnungsverkehr erforderlich sein.

Um eine Straße mit Regelbreite ermöglichen zu können, müssten die fehlende Straßenbreite durch Grundstückserwerbe der angrenzenden Grundstückseigentümer erfolgen (derzeit ca. 19 angrenzende Grundstückseigentümer).

Zudem ist mit keiner nennenswerten Entlastung der Ziegelei- und Kerschbaumstraße zu rechnen, sofern die Flurstraße (Flurnummer 1126, Gemarkung Essenbach) beginnend von der Kerschbaumstraße bis zur Schloßstraße (LA 7) erschlossen wird. Denn für Fahrer in Richtung Landshut, Ahrainer Straße und Ergoldsbach stellt es keinen Zeitgewinn dar, wenn sie in Richtung Schloß- statt Kerschbaum- und Ziegeleistraße fahren. Daher kann auch keine Entlastung der Verkehrsbewegungen Richtung des Integrativkindergartens „St. Wolfgang“ durch eine Erschließung Richtung LA 7 erwartet werden.

Der Betrieb auf den Verkehrsflächen ist durch die Bauleitplanung kaum steuerbar.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen werden oftmals an Sammelstraßen errichtet, um für den öffentlichen Verkehr einschließlich ÖPNV besser erreichbar zu sein.

Bei den Kinderbetreuungseinrichtungen in Ohu, Altheim und Unterwattenbach und in den Schulen Essenbach, Mettenbach und Altheim ist das beispielsweise

der Fall. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen in diesen Gemeinbedarfseinrichtungen ist die Sicherheit der Kinder und Jugendlichen gewährleistet.

Außerdem ist mit nur einer geringen Zunahme von Verkehrsbewegungen auf den jeweiligen Erschließungsstraßen zu rechnen, da das Baugebiet „Westlich der Ziegelei“ mit 24 Parzellen beplant und von zwei Straßen, der Ziegelei- und Kerschbaumstraße, erschlossen wird.

Eine komplette Erschließung der Flurstraße von der Schloßstraße (LA 7) bis zur Regensburger Straße (B15), die die Antragsteller mittel- und langfristig verfolgen wollen, ist als kritisch zu beurteilen.

Damit würde eine parallel zur bisherigen B15 verlaufende Straßenführung durch Wohngebiete geschaffen, die als Abkürzungsstrecke für jene genutzt werden könnte, die von Ergoldsbach kommend Richtung Hohenthann oder von Mirskofen kommend Richtung Ergoldsbach fahren. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wäre in den Wohngebieten rund um die Flurstraße mit einer geringeren Verkehrssicherheit, Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen, Verringerung der Wohnumfeldqualität („Wohnen beginnt auf der Straße“) und einer Verschlechterung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu rechnen.

Schließlich würden durch eine derartige Straßenführung die zahlreichen Gemeindebürger beeinträchtigt, die den Wolfgangsbach als Naherholungsgebiet nutzen. Zur Verbesserung dieser Nutzung trug auch der Gemeinderatsbeschluss vom 16.01.1996 bei, in dem die Flurstraße beginnend bei der St. Wolfgang-Straße bis zur LA 7 von einer Gemeindeverbindungsstraße zum öffentlichen Feld- und Waldweg abgestuft wurde.

In Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse, Freizeit, Erholung und Verkehr stellt die bisher geplante Erschließung die sinnvollste Lösung dar.

Bezüglich der Erhebung von Erschließungskosten hat der Markt Essenbach von Seiten der Kommunalaufsicht folgende Stellungnahme erhalten:

„Nach den einschlägigen erschließungsrechtlichen Bestimmungen sind Straßen im Außenbereich nicht zum Anbau bestimmt. Es handelt sich bei diesem westlichen Bereich der Flurstraße auch nach einer Aufnahme in den B-Plan „Westlich der Ziegelei“ nach wie vor um eine Straße im Außenbereich, die in diesem Bereich auch nicht zum Anbau bestimmt ist. Es ist deshalb rechtlich nicht zulässig, die Kosten für den Ausbau dieses Straßenteilstückes der Flurstraße (das im Außenbereich liegt) in die Erschließungsabrechnung für das o.g. Baugebiet aufzunehmen. Auch die von den beiden Antragstellern genannte Alternative 2 ist rechtlich nicht zulässig. Eine Erschließungsanlage muss zum Anbau bestimmt sein. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Straße liegt vollständig im Außenbereich. Es können auch die jetzigen Kosten der Erschließung dieses Teilstückes bei der späteren Ausweisung eines Baugebietes nicht auf die neuen Anlieger umgelegt werden.

Es würde somit nur noch die Alternative 3, nämlich die Finanzierung des gesamten Teilstücks der Flurstraße im Außenbereich durch den Markt Essenbach bleiben.“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus den dargestellten Gründen, wird die Flurstraße westlich des Baugebietes (beginnend bei der Kerschbaumstraße) bis zum Anschluss an die Kreisstraße (LA 7) nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

- Die Stellungnahme wurde nicht fristgerecht eingereicht. Es wird jedoch zur Kenntnis genommen, dass Herr Daniel Braun sich der Stellungnahme von Herrn Ralf Ringlstetter und Herrn Johannes Schraml anschließt. Auf die Abwägung zu deren Stellungnahme wird verwiesen.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 30.07.2019 von Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft, Landratsamt Landshut – Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde, Zweckverband zur Wasserversorgung Isar-Gruppe 1, ÜZW Energie, Wasserwirtschaftsamt Landshut Einwendungen oder Änderungshinweise vorgebracht.

Diese wurden wie folgt abgewogen:

- Kein Einwand. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
- Kein Einwand. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.  
Das Anliegen wird bei Ausführung der Planung beachtet und auf einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden geachtet.
- In der Stellungnahme zur ersten Auslegung (23.05.2018) wurde seitens der Immissionsschutzbehörde wie folgt Stellung bezogen:  
*„Bei dem angrenzenden bestehenden GE handelt es sich um ein eingeschränktes GE. Die dafür festgesetzten, abgesenkten dB(A)-Werte sind bei der Nutzung im Bestand und künftig zu beachten. Zusätzlicher Lärmschutz wird durch die vorhandenen und geplanten Pufferzonen im GEE und im künftigen WA gewährleistet.“*  
*Daher bestehen von Seiten des Immissionsschutzes keine Einwände gegen die aktuelle Planung (BP/FNP „Westlich der Ziegelei“). Ein schalltechnisches Gutachten, bzw. eine Prognose ist nicht erforderlich.“*  
Demnach wurden die Immissionen vom naheliegenden Gewerbegebiet durch das Landratsamt Landshut – Untere Immissionsschutzbehörde als unbedenklich eingestuft.  
Aus diesem Grund hält der Markt Essenbach diese Themenstellung für unbedenklich und nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- Kein Einwand. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst.
- Kein Einwand. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.  
Das Anliegen wird bei Ausführung der Erschließungsplanung beachtet.  
Zur Sicherung der Zweckverbandsanlagen werden diese durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit gesichert.
- Kein Einwand. Die in der Stellungnahme vom 08.05.2018 dargelegten Punkte werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.
- Kein Einwand.  
Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

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

In der Marktgemeinderatssitzung vom 30.07.2019 wurde der Grünordnungs- und Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“, Essenbach als Satzung beschlossen.

#### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut	Boden
<p><b>Beschreibung – Bestand</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus der Übersichtsbodenkarte (M 1 : 25.000): 3a Fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluss (Löss)</li> <li>• Geologische Raumgliederung: Donau Isar-Hügelland</li> <li>• Geologische Karte ( M 1 : 500.000): 42b Löß und Lößlehm über tertiären Lockersedimenten, selten über Juragestein und Riesauswurfmassen</li> <li>• Nutzung:– Intensiv genutzter Acker (Bodenbearbeitung durch Düngemittel, Gülle, Spritzmittel, Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz) mitentsprechender Auswirkung auf das Bodengefüge.</li> <li>• Kein konkreter Verdacht auf Altlasten.</li> </ul>
<p><b>Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Baubedingt</u> Die geplanten Baumaßnahmen betreffen im Geltungsbereich vor allem intensiv genutzte Ackerflächen. Auf den Bauflächen wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt, so dass die natürliche Bodenstruktur verloren geht. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Aufgrund des fallenden Geländes im Bereich der Baufenster und der Erschließungsflächen ist zudem mit erforderlichen Geländeangleichungen zu rechnen. Nachdem insgesamt eine geringe Baudichte angestrebt wird, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden jedoch als <b>gering</b> erheblich zu bewerten.</li> <li>• <u>Anlagebedingt</u> Für die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist vor allem die Veränderung des Versiegelungsgrads maßgebend, da auf versiegelten Flächen die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt wird, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 fest. Der Versiegelung in den Bauparzellen kann darüber hinaus durch Vermeidungsmaßnahmen deutlich durch</li> </ul>

	<p>wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, wie z. B. Rasensteine oder Rasengitter auf Stellflächen und Zufahrten, begegnet werden. Die Auswirkungen sind insgesamt aufgrund des angestrebten geringen Versiegelungsgrads und der Vermeidungsmaßnahmen als gering erheblich einzustufen.</p> <p>• <u>Betriebsbedingt</u> Aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiets und öffentlichen Spielplatz sind grundsätzlich keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden jedoch insgesamt als gering erheblich eingestuft.</p> <p><u>Fazit:</u> Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<b>Gering</b>

<b>Schutzgut</b>	<b>Wasser</b>
<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden.</li> <li>• Keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf Grundwasserneubildung.</li> <li>• Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser ist vorhanden.</li> <li>• Regenwasserabfluss auf Grund der Hanglage, wird derzeit von Entwässerungssystem entlang der Flurstraße abgefangen.</li> </ul>
<b>Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Baubedingt</u> 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). Andernfalls wären darüber hinaus diesbezüglich während der Bauphase Vermeidungsmaßnahmen (Bauwasserhaltung) möglich. Unter diesen Voraussetzungen sind maximal geringe Beeinträchtigungen für das Grundwasser möglich.</li> </ul>



- Anlagebedingt

Bezogen auf die Auswirkungen auf das Grundwasser ist vor allem die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials ebenso Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

- im allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,35 (GRZ),

so dass nur mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Flächenzusammenhang zu rechnen ist. Es verbleiben darüber hinaus insgesamt in den neuen Bauflächen durch die wasserdurchlässige Ausbildung der Zufahrten, Stellplätze und Terrassen ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Eine maßgebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann somit insgesamt ausgeschlossen werden. In Anbetracht weiterer möglicher Vermeidung, wie die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort, werden die anlagebedingten Auswirkungen daher als gering bewertet.

- Betriebsbedingt

Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen zugelassen. Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist daher nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen. Geringfügige Belastungen könnten durch den Winterdienst auf den Erschließungsstraßen und deren Randbereiche entstehen.

Durch die Schaffung einer neuen Siedlungsstruktur in Form eines allgemeinen Wohngebietes (WA), kommt es zu einer minimalen Verschlechterung des Versiegelungsgrades und der Wasserrückhaltefunktion auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Versickerung des Regenwassers direkt auf dem Grundstück ist zielführend.

Um das anfallende Hangwasser vor dem geplanten Wohngebiet abzufangen wird ein Schutzstreifen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen, der für weitere wasserrechtliche Belange zur Verfügung steht. Zudem wurden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, die die Rückhaltung von anfallendem Regenwasser regeln (Zisternen auf Privatgrundstücken, Rückhaltebecken).

	<p>Insgesamt werden die Auswirkungen als gering bewertet.</p> <p><u>Fazit:</u> Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</p>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	Gering

<b>Schutzgut</b>	<b>Klima / Luft</b>
<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jahresmitteltemperatur 8,3°C</li> <li>• Jahresniederschlagssumme: 795 bis 866 mm</li> <li>• Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche des Geltungsbereiches derzeit als Kaltentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung. Die Lufthygiene wird allgemein durch die in der Umgebung vorhandenen Schadstoffmissionen und –emissionen (Staub und Geruchsbelastungen) und deren Kombination bestimmt. Hinzukommt die Co2-Belastung entlang der umliegenden Straßen und die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld (Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung).</li> </ul>
<b>Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Baubedingt</u> Durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, <b>geringe</b> Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.</li> <li>• <u>Anlagebedingt</u> Durch die zu erwartende Versiegelung geht ein Teil der kleinklimatisch wirksamen Fläche verloren, im Umfeld verbleiben jedoch noch ausreichend Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Darüber hinaus wird versiegelte Fläche wieder entsiegelt. Der zulässige Versiegelungsgrad (GRZ 0,35) und die Grünordnung sichern einen hohen Durchgrünungsgrad, der das Kleinklima positiv beeinflusst. Anlagebedingt sind demnach ebenso allenfalls nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.</li> <li>• <u>Betriebsbedingt</u> Für die Beurteilung der Auswirkungen sind weiterhin die Veränderung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundenen Einflüsse auf die Lufthygiene von Belang. Der Geltungsbereich wird als allgemeines</li> </ul>

	<p>Wohngebiet (WA) festgesetzt und daher ist höchstens mit einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.</p> <p><u>Fazit:</u> Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Maßnahmen zur Schaffung von Frischluftproduktion. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<b>Gering</b>

<b>Schutzgut</b>	<b>Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)</b>
<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensiv genutzter Acker (Bodenbearbeitung durch Düngemittel, Gülle, Spritzmittel, Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz) mit entsprechender Auswirkung auf typische Ackerwildkräuter und (Klein)lebewesen der Ackerflur.</li> <li>• Entfernte Nähe (ca. 200 m Luftlinie) zu Biotopflächen im Nordosten (Weidengebüsche in einer ehemaligen Tongrube nordwestlich Essenbach): Biotop 7339-0204-001/002/003. Im Zusammenhang mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet jedoch nicht von Bedeutung, da keine Beeinflussung stattfindet.</li> <li>• Aktuelle Lebensraumfunktion überwiegend gering.</li> <li>• Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.</li> </ul>
<b>Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Baubedingt</u> Die Baumaßnahmen (Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen) betreffen im Geltungsbereich Bereiche, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung sind (intensiv genutztes Grün- und Ackerland). Bäume oder andere Gehölze sind hier nicht vorhanden. Vorkommende Greifvögel, die ggf. hier ihr Jagdhabitat haben, können auf die angrenzenden Flächen ausweichen. Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Population wird daher in Folge der Planungen nicht erwartet. Nachdem sich direkt angrenzend keine wertvollen Biotopflächen oder stöempfindlichen Arten befinden, die durch die Baumaßnahmen (Lärm, Staub oder Lichteffekte) beeinträchtigt werden könnten, werden insbesondere aufgrund dem ausschließlichen Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Gehölzverlust, unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen maximal Auswirkungen</li> </ul>

	<p>geringer Erheblichkeit auf siedlungsbegleitende Vogelarten und Kleinsäuger erwartet.</p> <p>• <u>Anlagebedingt</u>  In Folge der geplanten Bebauung gehen teils landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren die naturschutzfachlich als gering einzustufen sind. Ggf. betroffene Arten können in angrenzende Wiesenbereiche ausweichen und es kommt diesbezüglich zu keiner gravierenden Beeinträchtigung einzelner Populationen. Grundsätzlich sind keine geschützten Biotop- oder Schutzgebiete betroffen. Durch die geplante lockere Bebauung und die grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Anpflanzung von Bäumen und Hecken, Anlegen privater Grünflächen) sind die anlagebedingten Auswirkungen gering. Im Rahmen der Grünordnung können siedlungsbegleitende Lebensräume wie Hecken oder Einzelbäume bereitgestellt und damit insgesamt eine Strukturanreicherung gesichert werden (vgl. Kapitel 2.4.1). In Berücksichtigung des Verlustes an intensiv genutzter Acker- und Grünfläche, aber auch der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen, die u.a. eine Verwendung von heimischen Gehölzarten sichert, sind anlagebedingt deshalb maximal mittlerer Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.</p> <p>• <u>Betriebsbedingt</u>  Im Gebiet selbst und auch im direkt benachbarten Bereich befinden sich keine geschützten Biotopflächen. In Folge der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage am Siedlungsrand ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet sowie im Nahbereich ausschließlich störungsempfindliche, an die Siedlung angepasste Tierarten, aufhalten. Deshalb sind durch die ergänzte Bebauung maximal geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die strukturelle Veränderung des Lebensraums für siedlungsbegleitende Arten zu erwarten.</p> <p><u>Fazit:</u> Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung der versiegelten Flächen sowie die Neuschaffung von Lebensräumen (Hecken und Baumpflanzungen). Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<u>Gering</u>

<b>Schutzgut</b>	<b>Mensch (Erholung / Lärm)</b>
------------------	---------------------------------

<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand mit Anbindung an bestehende Siedlungsflächen (Lärmemissionen durch Maschineneinsatz, Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung, auch an Sonn- und Feiertagen).</li> <li>• Lärmbelastung derzeit lediglich durch das Verkehrsaufkommen der Flur- und Ziegeleistraße.</li> <li>• Fläche mit keiner Erholungsfunktion.</li> </ul>
<b>Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Baubedingt</u> Durch die Baumaßnahmen von Gebäuden und Erschließungsflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen und Staubentwicklung durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Die als Folge der kleineren Bauvorhaben entstehenden Lärm- und Lufthygienebeeinträchtigungen bedeuten für die Anlieger Störungen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden sie als gering erheblich eingestuft.</li> <li>• <u>Anlage- und betriebsbedingt</u> Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Verkehrsaufkommen auf der Flur- und Ziegeleistraße ist als vergleichsweise gering einzustufen. Ortsübliche Immissionen aus der Landwirtschaft können auftreten und sind hinzunehmen. Das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen erhöht sich hier insgesamt nur geringfügig durch die neuen Anlieger. Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch maximal als gering erheblich eingestuft. Anlage- und betriebsbedingt gehen durch die geplanten Baumaßnahmen insgesamt keine Flächen für die Erholung verloren. Auswirkungen auf die Erholungsqualität im Gebiet und der Umgebung werden durch die Planungen nicht erwartet und die Beeinträchtigungen daher ebenfalls maximal als gering erheblich bewertet. <u>Fazit:</u> Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</li> </ul>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<b>Gering</b>

<b>Schutzgut</b>	<b>Landschaftsbild</b>
<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturräumliche Haupteinheit: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten (D65)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Naturräumliche Untereinheit:</b> Donau-Isar-Hügelland (62-A) Landschaftliche Eigenart: Der ausgewiesene Geltungsbereich befindet 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. Genauere vermessungstechnische Höhenangaben können dem Bebauungsplan in der Entwurfsplanung entnommen werden.</li> <li>• Lage entlang einer Siedlungsstraße (Flurstraße) und einer Zufahrtsstraße zur Ziegelei (Ziegeleistraße).</li> <li>• Nutzung des Geltungsbereichs derzeit durch intensive Landwirtschaft.</li> <li>• Geringe Erholungswirksamkeit.</li> </ul>
<p><b>Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Baubedingt</u> Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild als gering erheblich eingestuft.</li> <li>• <u>Anlagebedingt</u> Die Planung verfolgt die Absicht, neue Gebäude maßvoll in das vorhandene Siedlungsbild einzufügen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung (z.B. Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse, Satteldach, Dachneigung, Fassaden etc.) orientieren sich am südlich gelegenen Gebäudebestand und vorhandenen Siedlungsbild. Eine harmonische und an die örtlichen Verhältnisse angepasste Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche bietet die Möglichkeit, den Siedlungsrand gestalterisch aufzuwerten (Eingrünung). Dies leistet auch einen Beitrag zur Erhöhung der Erholungsqualität der Landschaft. Vor allem die Grünordnung, aber auch die gestalterischen Festsetzungen (vgl. Kapitel 2.4.1) gewährleisten eine gute Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild und tragen zu einer Förderung eines harmonischen Übergangs zwischen Siedlung und freier Landschaft bei. Eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes ist daher nicht zu erwarten. Aufgrund der mäßigen baulichen Erweiterung am Ortsrand sind insgesamt maximal mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.</li> <li>• <u>Betriebsbedingt</u></li> </ul>

	<p>In Folge der neuen Gebäude ist keine erhebliche Steigerung des ruhenden oder fließenden Verkehrs zu erwarten bzw. ist daher nicht mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten, so dass mit einem wilden Parkieren entlang der Gemeindestraßen nicht zu rechnen ist. Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als maximal geringfügig eingestuft.</p> <p><u>Fazit:</u> Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu dienen diverse grünordnerische Festsetzungen und entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<b>Gering</b>

<b>Schutzgut</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>
<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Bau-/Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.</li> <li>• Entfernung von ca. 100 m Luftlinie zum Bodendenkmal Nr. D-2-7339-0151 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung), nördlich des Geltungsbereiches.</li> </ul>
<b>Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau-, anlage- und betriebsbedingt</li> <li>• <u>Bau-, anlage- und betriebsbedingt</u> sind derzeit keine Beeinträchtigung ersichtlich. Um das Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereiches ausschließen zu können, wurde dahingehend eine Untersuchung vorgenommen. Ergebnis der Untersuchung: Die Baufreigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde wurde am 26.03.2018 erteilt, da keine Bodendenkmäler gefunden worden sind. Daher wird die Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als maximal gering eingestuft.</li> <li>• <u>Fazit:</u> Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</li> </ul>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<b>Gering</b>

## **5. Behandlung der Planungsalternativen**

### **5.1 Standortalternativen**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits 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 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 Flur- und 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 Flächen,
- 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.

### **5.2 Weitere Planungsvarianten**

Um dem festgelegten Standort gerecht zu werden, wurden verschiedene Varianten zur Gestaltung des allgemeinen Wohngebietes entworfen. Hierbei hat man insbesondere die Aufteilung der Parzellen mit unterschiedlichen Parzellengrößen aufgezeigt

(Variante 1 – kleine Parzellen; Variante 2 – große Parzellen). Naturschutzfachlich gesehen haben alle Varianten den gleichen Einfluss auf die Schutzgüter.

Der Marktgemeinderat hat sich für Variante 3 des vorliegenden Bebauungsplans entschieden. Diese Variante sieht eine Durchmischung der Parzellengrößen vor und bietet so den Bauwerbern die Möglichkeit, Grundstücke zu erwerben, die für die unterschiedlichen Bedürfnisse und Anfragen zur Verfügung stehen.





Abbildung 1: Variante 1 - Kleinere Parzellen



Abbildung 2: Variante 2 - Größere Parzellen