

Zusammenfassende Erklärung des Marktes Essenbach gemäß § 6a Baugesetzbuch zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 14

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 und vom 30.07.2019 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen. Der Marktgemeinderat Essenbach hat am 30.07.2019 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 14 verbindlich festgestellt.

2. Ziel der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 14

Für die Gemeinde Essenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LSP) in der Fassung vom 27.07.1990.

Im nordwestlichen Bereich des Ortes Essenbach sollen die im Geltungsbereich dargestellten, derzeit für landwirtschaftliche Nutzungen ausgewiesenen Flächen, in Flächen für ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Mit der Ausweisung der genannten Nutzungsänderung im zu überplanenden Gebiet kommt der Markt Essenbach der aktuellen Nachfrage von Bauwerbern nach.

Aus dem oben genannten Ziel besteht somit ein Anpassungsbedarf im Flächennutzungsplan. Deshalb hat der Markt Essenbach am 12.09.2017 einen Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans und für den Bebauungs- und Grünordnungsplan gefasst. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Westlich der Ziegelei“, Essenbach wird im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde keine Anregung von Bürgern vorgebracht.

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

Diese wurden wie folgt abgewogen:

- Die Stellungnahme ist gleichlautend zur Stellungnahme zum Bebauungsplan. Die Abwägung erfolgt deshalb zum Bebauungsplan. Für das 14. Deckblatt des Flächennutzungsplans ergibt sich daraus keine Änderung der Planung

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 24.07.2018 vom Landratsamt Landshut-Untere Immissionsschutzbehörde eine Einwendung vorgebracht.

Diese wurde wie folgt abgewogen:

- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene berücksichtigt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt und die hierfür festgesetzten, abgesenkten db(A)-Werte zu berücksichtigen sind. Aufgrund von bestehender Pufferzonen im GEE wird ausreichender Lärmschutz für das geplante Wohngebiet gewährleistet.

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

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Anregung von Bürgern vorgebracht.

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

Diese wurden wie folgt abgewogen:

- Kein Einwand. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- Kein Einwand. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt und die hierfür festgesetzten, abgesenkten db(A)-Werte zu berücksichtigen sind. Aufgrund von bestehender Pufferzonen im GEE wird ausreichender Lärmschutz für das geplante Wohngebiet gewährleistet.
- 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.
- 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.

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

In der Marktgemeinderatssitzung vom 30.07.2019 wurde die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 14 festgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 14 wurde dem Landratsamt Landshut am 08.08.2019 zur Genehmigung vorgelegt. Am 26.08.2019 hat das Landratsamt Landshut die Flächennutzungsplanänderung mit dem Aktenzeichen 40/FInpln.D14/essenbach genehmigt.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 14 wurde am 02.09.2019 öffentlich bekannt gemacht.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut	Boden
Beschreibung – Bestand	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Potentielle natürliche Vegetation: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald • Versiegelte Flächen (automatischer Lebensraumzugang 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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

	<p>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.</p> <p>→ Es ist insgesamt mit einer geringen Auswirkung auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.</p>
Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung	Gering

Schutzgut	Landschaftsbild
Beschreibung – Bestand	<ul style="list-style-type: none"> • Naturräumliche Haupteinheit: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten (D65) • Naturräumliche Untereinheit: Unteres Isartal (D61) <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage entlang einer Siedlungsstraße (Flurstraße) und einer Zufahrtsstraße zur Ziegelei (Ziegeleistraße). • Nutzung des Geltungsbereichs derzeit durch intensive Landwirtschaft. • Geringe Erholungswirksamkeit.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Beeinträchtigung ersichtlich; Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind

	<p>Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

5. Behandlung der Planungsalternativen

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.