

# Markt Essenbach



# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

# BBP "Westlich der Ziegelei"

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



# Genehmigungsfassung

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

# BBP "Westlich der Ziegelei"

Markt Essenbach

Verfasser:	Bauherr:
COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden	Markt Essenbach Rathausplatz 3 84051 Essenbach
Eggenfelden, 30.07.2019	Essenbach, 30.07.2019
DiplIng.(FH) Landschaftsarchitektur Felicitas Kurmis	1. Bürgermeister, Herr Neubauer
	Geprüft:



Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG	1
1.1	Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes	1
1.2	Auswahl des Planungsbereiches	1
1.3	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche	
	Voraussetzungen)	2
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013	2
1.3.2	Regionalplan Südostbayern (Planungsregion 13)	4
1.3.3	Bestehender Flächennutzungsplan	6
1.4	Beschreibung des Planungsgebietes	7
1.4.1	Lage	7
1.4.2	Größe	7
1.4.3	Beschaffenheit	8
1.5	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerische	r
	Sicht	9
1.5.1	Ziele und Zweck der Planung	9
1.5.2	Flächenübersicht	9
1.6	Städtebauliches Konzept	11
1.6.1	Erschließungskonzept	11
1.6.2	Ver- und Entsorgungskonzept	12
1.6.3	Immissionen- und Emissionen	13
1.6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	14
1.6.5	Altlasten	15
1.6.6	Denkmalschutz	15
1.6.7	Anbauverbotszonen entlang von Straßen	15
1.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung	16
1.7.1	Gestalterische Ziele im öffentlichen Raum	16
1.7.2	Private Grundstücksflächen	16
1.8	Artenschutzrechtliche Belange	17
2	IIMWEI TRERICHT	18



# Begründung mit Umweltbericht Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

2.1	Einleitung	18
2.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	18
2.1.2	Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	18
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der	
	Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung d	er
	Planung	18
2.2.1	Verkürzte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung im Bezug auf potentiell vorkommende Feldvögel (Bodenbrüter)	28
2.2.2	Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung	38
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei	
	Nichtdurchführung der Planung	38
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausglei	ch
	(einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der	
	Bauleitplanung)	39
2.4.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	39
2.4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	40
2.4.3	Ausgleich	43
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	43
2.5.1	Standortalternativen	43
2.5.2	Weitere Planungsvarianten	44
2.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und	
	Kenntnislücken	46
2.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	46
2.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47



# Begründung mit Umweltbericht Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP	2
Abbildung 2: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2034 für Markt Essenbach, Statistikamt Bayer	n4
Abbildung 3: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus	
Raumstrukturkarte	5
Abbildung 4: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Karte	
Siedlung und Versorgung	5
Abbildung 5: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Karte	
Landschaft und Erholung	6
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach	
Abbildung 7: Luftbildausschnitt, Bayern Atlas	
Abbildung 8: Flurstückkarte mit Lage des allgemeinen Wohngebiets	8
Abbildung 9: Feldlerche - Foto von Hans Glader;	33
Abbildung 10: Kiebitz- Männchen im Prachtkleid - Foto von Christoph Moning	
Abbildung 11: Rebhuhn - Foto von Thomas Langenberg	
Abbildung 12: Wiesenschafstelze - Foto von Thomas Langenberg	36
Abbildung 13: Darstellung der Ökokontofläche FlNr. 101, Gemarkung Ohu mit den bereits	
abgebuchten Flächen sowie der neuen Ausgleichsfläche für Bebauungsplan "Westlich der Zie	gelei"
	43
Abbildung 14: Variante 1 - Kleinere Parzellen	45
Abbildung 15: Variante 2 - Größere Parzellen	45
Tabellenverzeichnis	
Tabelletive(Zeicillii)	
Tabelle 1: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und	
potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten	
Tabelle 2: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung	
Tabelle 3: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung	47



# Begründung mit Umweltbericht Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

#### 1 BEGRÜNDUNG

#### 1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für diesen Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei" sind einige hundert konkrete Bauanfragen für den Markt Essenbach.

Derzeit kann die Nachfrage nicht bedient werden, weil von Seiten des Marktes keine freien Parzellen mehr zur Verfügung stehen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes nach dem BauGB ist die umgehende Schaffung von neuen Wohnbauflächen (WA), um den Bedarf vor Ort für die nächsten Jahre gerecht zu werden.

Der Marktgemeinderat Essenbach hat deshalb am 12.09.2017 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

Er dient der städtebaulichen Beurteilung der Baugesuche und Bodenordnung.

Der Bebauungsplan ist außerdem die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen.

### 1.2 Auswahl des Planungsbereiches

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus folgenden Gründen gewählt:

- Nur an diesem Standort k\u00f6nnen geeignete Grundst\u00fccke vom Markt Essenbach erworben werden. Hieraus ist eine gen\u00fcgend gro\u00dfe zusammenh\u00e4ngende Planungsfl\u00e4che entstanden.
   An anderen alternativ beabsichtigten Standorten im Gemeindegebiet war dies nicht der Fall.
- Das bestehende Wohngebiet (WA) südlich der Flurstraße soll im Norden nun fortgeführt werden.
- Bei Bedarf kann das jetzt geplante Wohngebiet künftig im Norden noch erweitert werden.
- An die nahe gelegenen Haupterschließungssysteme (Straße, Wasser, Abwasser, Strom etc.) kann günstig angebunden werden.
- Das Neubaugebiet liegt verkehrsgünstig, die übergeordnete Kreisstraße LA 7 sowie die Bundesstraße B 15 sind auf kurzem Wege erreichbar.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

# 1.3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

#### 1.3.1 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.

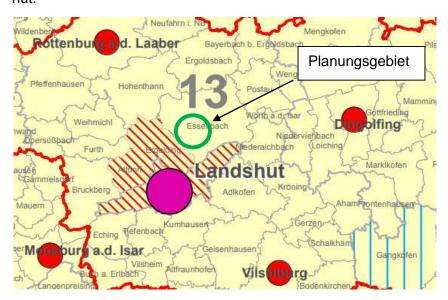


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP

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 zugrundegelegt 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:



# Begründung mit Umweltbericht Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

- 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.

Zudem ist anzumerken, dass der Demographie-Spiegel für Bayern in Berechnung des Marktes Essenbach bis 2034 einen Rückgang der 0-40 jährigen und einen starken Anstieg der 40-90 jährigen darstellt. Dies ist durchaus darauf hinzuführen, dass junge Familien sich Standorte suchen, die Arbeitsplätze, attraktive Lebensbedingungen und verfügbare Wohnbaugrundstücke vereinbaren lassen.

Dieser Entwicklung möchte der Markt Essenbach entgegenwirken. Mit der Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes soll wieder attraktiver Wohnraum für junge Familien angeboten werden.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

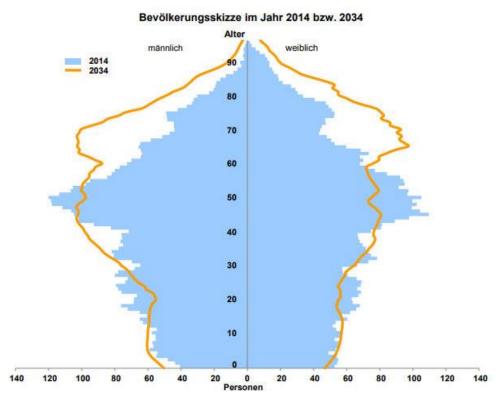


Abbildung 2: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2034 für Markt Essenbach, Statistikamt Bayern

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

#### 1.3.2 Regionalplan Südostbayern (Planungsregion 13)

In den Unterlagen des regionalen Planungsverbandes Landshut wird der Markt Essenbach dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet (vgl. Abb. 3). Durch die Lage auf der Entwicklungsachse Ergoldsbach – Landshut; 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 Entwicklung zugesprochen werden.



#### **Markt Essenbach**

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

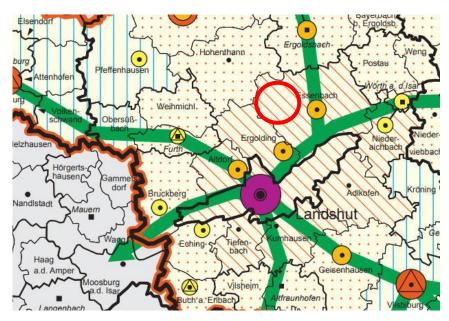


Abbildung 3: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Raumstrukturkarte

Wie die Abbildung 4 zeigt, befindet sich das Planungsgebiet in der Nähe eines Vorbehaltsgebietes für Lehm und Ton sowie an der Bundesstraße B15 (neu).

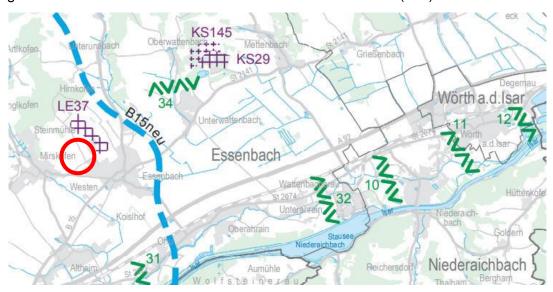


Abbildung 4: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Karte Siedlung und Versorgung

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



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

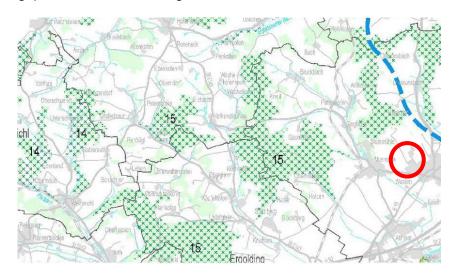


Abbildung 5: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Karte Landschaft und Erholung

#### 1.3.3 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 genutzten Flächen (nördlich, östlich, westlich);
- bestehendes Ziegeleigelände (nordöstlich)
- Allgemeinem Wohngebiet (südlich, angrenzend an die Flurstraße).

Das neu geplante allgemeine Wohngebiet dient der Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbebauung im Süden. Im Zuge des Verfahrens zur Bauleitplanung wird parallel der Flächennutzungsplan innerhalb der 14. Änderung durch die Ausweisung der betroffenen Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) angepasst.

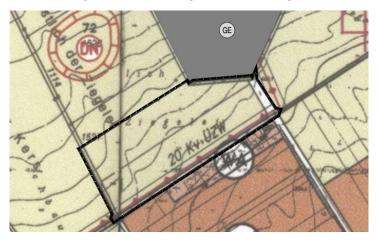


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

#### 1.4 Beschreibung des Planungsgebietes

#### 1.4.1 Lage

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 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.

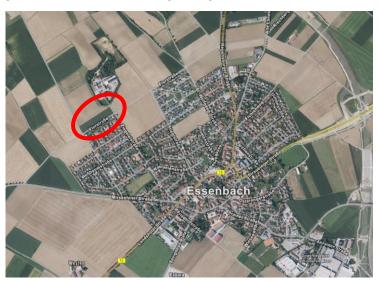


Abbildung 7: Luftbildausschnitt, Bayern Atlas

#### 1.4.2 Größe

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,3 ha mit folgenden Flurstücken in der Gemarkung Essenbach, Markt Essenbach:

- 1104 (Tfl.);
- 1114 (Tfl.);
- 1126/1 (Tfl.);
- 1523 (Tfl.);
- 1527 (Tfl.);
- 1528.

Vgl. Abb. 8



# Begründung mit Umweltbericht Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"



Abbildung 8: Flurstückkarte mit Lage des allgemeinen Wohngebiets

#### 1.4.3 Beschaffenheit

Auf der geplanten Fläche findet man aktuell:

- Im Bereich der geplanten Bauparzellen landwirtschaftliche Flächen;
- Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg nordöstlich (bleibt bestehen) und landwirtschaftliche Fahrgasse im Westen (wird als Erschließungsstraße ausgebaut);
- Zufahrtsstraße zur Ziegelei im Osten (Ziegeleistraße, bleibt bestehen);
- Siedlungsstraße im Süden (Flurstraße).

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.

Genauere vermessungstechnische Höhenangaben sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

#### 1.5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

#### 1.5.1 Ziele und Zweck der Planung

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.

#### 1.5.2 Flächenübersicht

1. Öffentliche Flächen				
Straßenverkehrsfläche	3.665 m²	=	16,1%	
Fußweg	475 m²	=	2,1%	
Straßenbegleitgrün	314 m²	=	1,4%	
Schutzstreifen	618 m²	=	2,7%	
Spielplatz	331 m²	=	1,5%	
Fläche für Regenrückhaltebecken	461 m²	=	2,0%	
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	7 m²	=	0,0%	
Feldweg (Bestand)	266 m²	=	1,2%	
Öffentliche Flächen gesamt	6.136 m <sup>2</sup>	=	27,0%	
2. Private Flächen				
Allgemeines Wohngebiet				
Parzelle 1.1	435 m²	=	1,9%	
Parzelle 1.2	435 m²	=	1,9%	
Parzelle 2	750 m²	=	3,3%	
Parzelle 3	770 m²	=	3,4%	



Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

Parzelle 4	745 m²	=	3,3%
Parzelle 5	630 m²	=	2,8%
Parzelle 6.1	435 m²	=	1,9%
Parzelle 6.2	435 m²	=	1,9%
Parzelle 7	640 m²	=	2,8%
Parzelle 8	745 m²	=	3,3%
Parzelle 9	650 m²	=	2,9%
Parzelle 10	630 m²	=	2,8%
Parzelle 11	540 m²	=	2,4%
Parzelle 12	610 m²	=	2,7%
Parzelle 13	610 m²	=	2,6%
Parzelle 14	680 m²	=	3,0%
Parzelle 15	540 m²	=	2,4%
Parzelle 16	850 m²	=	3,7%
Parzelle 17	850 m²	=	3,7%
Parzelle 18	850 m²	=	3,7%
Parzelle 19	650 m²	=	2,9%
Parzelle 20	530 m²	=	2,3%
Parzelle 21	650 m²	=	2,9%
Parzelle 22	550 m²	=	2,4%
Parzelle 23	670 m²	=	2,9%
Parzelle 24	700 m²	=	3,1%
	16.584 m²	=	73,0%
Geltungsbereich gesamt	22.720 m²	=	<u>100,0%</u>



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

#### 1.6 Städtebauliches Konzept

Das geplante Wohngebiet fügt sich im nordwestlichen Bereich des Marktes Essenbachs an die bestehende Wohnbebauung, nördlich der Flurstraße, an.

Die geplanten Grundstücke befinden sich nur ca. 1 km Luftlinie vom Ortskern Essenbach entfernt und fügen sich daher aus städtebaulicher Sicht gut in das Ortsbild ein. Die Erweiterung entsteht zwischen bestehender Wohnbebauung (WA) im Süden und Landwirtschaftlichen Flächen im Norden.

Der Markt Essenbach verzeichnet derzeit eine Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken, der man mit der Ausweisung von vierundzwanzig Parzellen nachkommen möchte. Zu beachten ist in diesem Bereich das vorhandene Gelände, welches von Norden/Nordwesten nach Süden/Südosten fällt. Ebenso soll sich die neue Bebauung möglichst an der bestehenden Bebauung mit den vorhandenen Strukturen orientieren.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan getroffen.

#### 1.6.1 Erschließungskonzept

#### Innere Erschließung:

Wie bereits beschrieben, liegt das geplante allgemeine Wohngebiet nördlich, im direkt Anschluss der Flurstraße und westlich der Ziegeleistraße. Die Parzellen 1.1 bis 16 werden über die innere neu geplante Erschließungsstraße erschlossen. Wohingegen die Parzellen 17 bis 24 über die bereits bestehende Flurstraße ihre Zufahrt haben. Die Straßenfläche des geplanten Wohngebietes wird als so genannte Ringstraße ausgebildet, um die Durchgängigkeit für Müllfahrzeuge und Schneeräumer etc., zu gewährleisten. Aufgrund der Struktur des Baugebietes wird auf die Anlage eines Gehweges innerhalb der Siedlung verzichtet. Eine fußläufige Verbindung an der Flurstraße wird jedoch durch einen Fußweg mit einer Breite von 1,50m vorgesehen. Somit ist das geplante Baugebiet an den ÖPNV angebunden. Die zum Planungsgebiet nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich ca. 800m am Rathausplatz entfernt. Von dort aus sind folgende Busverbindungen möglich:

- 036 Mirskofen- Essenbach Altheim-Ergolding-Furth;
- 306 Paindlkofen Landshut;
- 307 Unterköllnbach Weng Essenbach Landshut.

#### Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg:

An der nordöstlichen Grenze des Baugebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Feldweg, der bestehen bleibt. Damit ist der Zugang zu den Feldern uneingeschränkt gewährleistet.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

#### Verkehrs-Sichtweiten:

Durch die öffentlichen Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen ergibt sich in den Mündungsbereichen ein verbessertes Sichtfeld. Herannahende Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer, Fußgänger und herumtollende Kinder können frühzeitig erkannt werden. Die Unfallgefahr wird dadurch erheblich verringert.

#### 1.6.2 Ver- und Entsorgungskonzept

#### Versorgungsleitungen

Oberirdische Leitungen und Verkabelungen sind wegen der nachhaltigen Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zugelassen (s. BP-Ziff. 8).

#### Wasserversorgung

Der Markt Essenbach ist an die Zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isargruppe I angeschlossen.

Derzeitige Erkenntnisse: Das Baugebiet kann an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert.

#### Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Überlandzentrale Wörth / I.-Altheim Netz AG. Derzeitige Erkenntnisse: Die Erstellung des erforderlichen Leitungsnetzes und die Versorgung mit elektrischer Energie sind gesichert.

#### Gasversorgung

Der Markt Essenbach wird durch die Erdgas Südbayern GmbH versorgt. Für das Baugebiet ist der Anschluss vorgesehen.

#### Telefon-, Fernseh-, Rundfunk-, Internet-Kabel

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen können die erforderlichen Versorgungskabel unterirdisch eingebaut werden.

#### Regenerative Energien

Die energetische Nutzung von regenerativen Energiequellen sollte auch hinsichtlich der Förderung bei der individuellen Planung der Parzellen in Betracht gezogen werden. Zur möglichen Nutzung von Grundwasser und Erdwärme können keine generell gültigen Aussagen getroffen werden. Erkundungen des Untergrundes werden den Parzelleneigentümern überlassen, zumal die Untergrundverhältnisse von Parzelle zu Parzelle sehr unterschiedlich sein können.

Im Bedarfsfall ist eine grundstücksbezogene Einzelfallanfrage beim Wasserwirtschaftsamt zu stellen. Die entsprechenden Vorhaben bedürfen der vorherigen Bohranzeige. Die zuständige Rechtsbehörde ist das Landratsamt Landshut.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

#### **Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr und Entsorgung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und damit gesichert.

#### Schmutz- und Niederschlagswasser

Nach Vorgabe durch §1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB ist ein sachgerechter Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Details zur Anbindung an den Bestand werden im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt.

Nachdem das geplante Siedlungsgebiet im Bereich des tertiären Hügellandes liegt, wurde dort eine nicht ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt. Daher wird bereits im Zuge der Bauleitplanung ein umsetzbares Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet und dem Satzungsbeschluss beigelegt.

#### 1.6.3 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

#### Immissionsschutz (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet):

#### Schallschutz:

Das neue Wohnbaugebiet liegt – nach derzeitigem Kenntnisstand – nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmemitierenden Anlagen. Derartige potenzielle Lärmquellen sind nicht bekannt. Eine diesbezüglich unzulässige Einwirkung auf das neue Wohngebiet ist deshalb nicht zu befürchten.

Die LA 7 liegt in ca. 500 m Entfernung und wird deshalb nicht als störend angesehen.

#### Geruch-/ Staubschutz:

Das Planungsgebiet ist größtenteils von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Landbewirtschaftung können daher werktags als auch an Sonn- und Feiertagen nicht ausgeschlossen werden (s.a. Umweltbericht). Der Markt Essenbach beabsichtigt deshalb eine Duldungsverpflichtung in die notariellen Grundstückskaufverträge aufzunehmen.

#### Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Diesbezügliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Vom Planungsgebiet ausgehende unverträgliche Wirkungen auf das nähere Umfeld sind im Hinblick auf die zulässige Art der Nutzung nicht zu erwarten.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

#### 1.6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

#### Hang-, Schicht- und Grundwasser

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Hangwasser wird im Bebauungsplan ein Schutzstreifen mit einer Breite von 4,00 m vorgesehen. Details zur Ausführung der Schutzeinrichtung werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Soweit erforderlich sind weitere Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen.

Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, dichte und auftriebssichere Wannen auszubilden. Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickerung von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Landshut wird empfohlen.

Auszug aus dem Bodengutachten (siehe gesamten Geotechnischen Bericht im Anhang):

"Zusammenfassung (Geotechnischer Bericht, ifb Eigenschenk, S.5):

Mit den Erkundungen wurden unter einem geringmächtigen Oberboden Löß- und Lößlehmablagerungen angetroffen. Die Konsistenzen wurden im oberflächennahen Bereich überwiegend als halbfest, in tieferen Lagen als weich angesprochen. Aufgrund des schwach bindigen Charakters der Böden ist die Angabe der Konsistenz nicht repräsentativ. Es wurde kein Grundwasser angetroffen.

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sind nach den Erkundungsergebnissen auf Höhe des Erdplanums durchgehend o. g. Löß- und Lößlehmböden anzutreffen. Auf diesen wird der geforderte Tragfähigkeitsbeiwert von  $E_{V2} \ge 45$  MN/m² voraussichtlich nicht erreicht werden können. Es ist daher eine Bodenverbesserung oder ein Bodenaustausch vorzusehen.

In der Kanalsohle sind nach den Erkundungsergebnissen ebenfalls die Löß- und Lößlehmböden anstehend. Da die Konsistenz der Böden voraussichtlich nicht durchgehend steif ist, sollte ein Bodenaustausch vorgesehen werden.

Für die angetroffenen Böden kann auf Grundlage von Sickerversuchen ein mittlerer Bemessungswert von  $k_{fm} = 4,4\cdot10^6$  m/s abgeschätzt werden. Die Böden sind damit gerade noch als sickerfähige Böden einzustufen".

#### <u>Niederschlagswasser</u>

Im Bebauungsplan werden wasserrechtliche Belange in den Abschnitten "Behandlung von Niederschlagswasser" (Textlicher Festsetzungen, Nr. 12) und "Wasserwirtschaft" (Textliche Hinweise, Nr. 2) behandelt. Aufgrund der Tatsache, dass die Böden im Bereich des tertiären Hügellandes über eine schlechte Versickerungsfähigkeit verfügen, wird seitens des Wasserwirtschaftsamts Landshut als Fachstelle bereits im Zuge der Bauleitplanung ein machbares Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung gefordert. Der geotechnische Bericht ist in der Anlage beigefügt.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

Nach Aussage des Baugrundgutachtens kann eine uneingeschränkte Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht bestätigt werden (siehe Geotechnischer Bericht, S. 18). Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, das nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus privaten Flächen in Regenwasserpufferbauwerken zurückzuhalten und gedrosselt in das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken abzuleiten. Von dort wird das gesammelte Regenwasser gedrosselt in den bestehenden verrohrten Graben eingeleitet. Für die Pufferung der Bauparzellen wird ein entsprechend dimensionierter Pufferschacht zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die Berechnung der Puffereinrichtungen erfolgt gemäß Vorgabe der Entwässerungssatzung des Marktes Essenbach, bis 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 6 l/m² Rückhalt schaffen.

Die genaue Berechnung für die einzelnen Parzellen ist dem in Niederschlagwasserkonzept zu entnehmen.

#### Oberflächengewässer

Im und außerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer (Fließ/Stillgewässer) vorhanden, die in irgendeiner Form durch das Wohngebiet beeinflusst werden könnten.

#### 1.6.5 Altlasten

Es liegen keine Informationen zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. im Plangebiet vor. Die Grundstücke sind nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen.

Nach dem Baugrundgutachten der IFB Eigenschenk GmbH vom 31.10.2018 wurden im Zuge der Felderkunden keine Hinweise auf Altlasten oder Kontaminierungen festgestellt.

#### 1.6.6 Denkmalschutz

Außerhalb des Geltungsbereiches, ca. 100m Luftlinie von den im Norden des Geltungsbereiche gelegenen Parzellen, in nördlicher Richtung, befindet sich nach Bayerischem Denkmalatlas ein Bodendenkmal (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Im Bezug auf das geplante Wohngebiet kann aber gesagt werden, dass sich darauf keine negativen Auswirkungen ergeben werden.

Um das Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereiches ausschließen zu können, wurde dahingehend eine Untersuchung vorgenommen. Am 26.03.2018 wurde die Baufeldfreigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde erteilt. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten dennoch archäologische Funde auftauchen, ist dies der Behörde umgehend zu melden (Art. 8 DSchG), um schnellstmöglich eine Notbergung durchführen zu können.

#### 1.6.7 Anbauverbotszonen entlang von Straßen

Gemäß den Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen – RPS (hier Kapitel 3.3 "Äußerer Fahrbahnrand") sind nicht verformbare flächenhafte Hindernisse und punktuelle nicht verformbare Einzelhindernisse unzulässig. Die gesetzlichen Grundlagen bilden Art. 23 und 24 BayStrWG.



# Begründung mit Umweltbericht Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

#### 1.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

#### 1.7.1 Gestalterische Ziele im öffentlichen Raum

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und Privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begründung verbindlich festgelegt.

Im Nordosten des Geltungsbereiches, in günstiger Nähe zu den Grundstücken, ist ein Kinderspielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 375 m² geplant. Dieser soll mit schattenspendenden Bäumen eingegrünt werden, wobei die Baumstandorte erst bei der Ausführungsplanung des Spielplatzes, unter Berücksichtigung der Spielgeräte, festgelegt werden.

Weitere Gestaltungselemente/Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

#### 1.7.2 Private Grundstücksflächen

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen über Art und Ausführung der Begründung sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllen und eine verträgliche Integration der Bebauung gewährleisten, jedoch wird hier bewusst auf weitergehende Bindungen verzichtet. V.a. wegen der Nutzungsaspekte für Photovoltaikanlagen werden zu dichte Pflanzrichtwerte vermieden bzw. lediglich Bäume mit moderater Wuchshöhe festgesetzt.

Eine neu zu pflanzende, natürliche, freiwachsende Hecke (2-reihig) wird auf den privaten Grundstücken der nördlichen Parzellen (1.1 bis 7) in den Randbereichen des Geltungsbereiches festgesetzt. Sie soll zur Einbindung in die Landschaft beitragen und als Abgrenzung zur darauffolgenden Entwässerungsmulde dienen. Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Wegen der exponierten Lage am Ortsrand und des Anschlusses an die freie Landwirtschaft ist es erforderlich, hier fremdländliche Gehölze auszuschließen.

Mit der festgesetzten, durchgängigen, zweireihigen Hecke auf den Parzelle 1.1 bis 7; der Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf allen Grundstücken sowie durch die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern erfährt das Planungsgebiet eine Aufwertung, die den Insekten, Vögeln und Kleinsäugern zu Gute kommt (siehe auch Festsetzungen im BBP).

Auf den restlichen Parzellen ist grundsätzlich erwünscht, dass die Bauwerber aller Parzellen ihre Grundstücke mit den im Bebauungsplan aufgelisteten, autochthonen Gehölzen (mind. einreihig) eingrünen. Standortgerechte Ziergehölze zu pflanzen ist ausschließlich im gebäudenahen Bereich erlaubt.

Weitere Gestaltungselemente/Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.



### Begründung mit Umweltbericht Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

#### 1.8 Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet ist insgesamt, aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung, nicht mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Im Anschluss an den im Nordosten befindlichen Feldweg sind landschaftsgliedernde Strukturen in Form einiger Bäume vorhanden. Im südlichen Bereich befinden sich bestehende Siedlungsstrukturen.

Auf den ersten Blick ist die Überprüfung einer Betroffenheit von Bodenbrütern notwendig. Da sich das Planungsgebiet jedoch im Störungsbereich der Siedlung (Hundehalter die Spazieren gehen, Katzen) befindet und auch direkt angrenzender Straßenverkehr die Störung verstärkt, wird davon ausgegangen, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Im Umweltbericht wird, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen, eine genauere Betrachtung von diversen Bodenbrütern vorgenommen. Siehe hierzu Kapitel 2.2.1. "Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung – Feldvögel (Bodenbrüter)".



Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

#### 2 UMWELTBERICHT

#### 2.1 Einleitung

Wie oben dargestellt, sollen durch das neue Wohngebiet dringend benötigte Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

#### 2.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Diese erste Abschätzung wird in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

### 2.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtig. Neben diesen Gesetzen wurde zudem der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Essenbach, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, die Ziele des Regionalplanes betrachtet und die Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamts für Umwelt zur Eingriffsregelung herangezogen.

# 2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung 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.



Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

Schutzgut	Boden
Beschreibung – Bestand	<ul> <li>Aus der Übersichtsbodenkarte (M 1 : 25.000): 3a Fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluss (Löss)</li> </ul>
	Geologische Raumgliederung: Donau Isar-Hügelland
	<ul> <li>Geologische Karte (M 1: 500.000): 42b Löß und Lößlehm über tertiä- ren Lockersedimenten, selten über Juragestein und Riesauswurfmas- sen</li> </ul>
	Nutzung:
	<ul> <li>Intensiv genutzter Acker (Bodenbearbeitung durch Düngemittel, Gülle, Spritzmittel, Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz) mit entsprechender Auswirkung auf das Bodengefüge.</li> </ul>
	Kein konkreter Verdacht auf Altlasten.
Auswirkungen –	Baubedingt
Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme	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.
	<ul> <li>Anlagebedingt</li> <li>Für die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist vor allem die Veränderung des Versieglungsgrads maßgebend, da auf versiegelten Flächen die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt wird, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat.</li> <li>Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 fest.</li> </ul>



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

Der Versiegelung in den Bauparzellen kann darüber hinaus durch Vermeidungsmaßnahmen deutlich durch 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.

#### Betriebsbedingt

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.

<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.

#### Ergebnis -

Erheblichkeit der Beeinträchtigung

#### Gering

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



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme (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.

#### Anlagebedingt

Bezogen auf die Auswirkungen auf das Grundwasser ist vor allem die Höhe des Versieglungsgrads maßgeblich, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials ebenso Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, wird der Versieglungsgrad 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



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

aufgenommen, die die Rückhaltung von anfallendem Regenwasser regeln (Zisternen auf Privatgrundstücken, Rückhaltebecken).

Insgesamt werden die Auswirkungen als gering bewertet.

<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.

#### 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. Die Lufthygiene wird allgemein durch die in der Umgebung vorhandenen Schadstoffimmissionen und –emissionen (Staubund Geruchsbelastungen) und deren Kombination bestimmt. Hinzukommt die Co<sub>2</sub>-Belastung entlang der umliegenden Straßen und die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld (Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung).

#### Auswirkungen -

Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

#### Baubedingt

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, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

#### Anlagebedingt

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.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

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.

#### Betriebsbedingt

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 Wohngebiet (WA) festgesetzt und daher ist höchstens mit einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

<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.

### Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung

#### Gering

Schutzgut	Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)
Beschreibung – Bestand	<ul> <li>Intensiv genutzter Acker (Bodenbearbeitung durch Düngemittel, Gülle, Spritzmittel, Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz) mit entspre- chender Auswirkung auf typische Ackerwildkräuter und (Klein)lebewe- sen der Ackerflur.</li> </ul>
	<ul> <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> </ul>
	Aktuelle Lebensraumfunktion überwiegend gering.
	Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.
Auswirkungen – Beeinträchtigung	<ul> <li><u>Baubedingt</u></li> <li>Die Baumaßnahmen (Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen)</li> <li>betreffen im Geltungsbereich Bereiche, die für den Naturhaushalt von</li> </ul>



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

durch geplante Maßnahme 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 störempfindlichen 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 **geringer** Erheblichkeit auf siedlungsbegleitende Vogelarten und Kleinsäuger erwartet.

#### Anlagebedingt

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 Biotope 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.

#### Betriebsbedingt

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 störunempfindliche, an die Siedlung angepasste Tierarten, aufhalten. Deshalb sind durch die ergänzte Bebauung maximal geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

strukturelle Veränderung des Lebensraums für siedlungsbegleitende Arten zu erwarten.

<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.

#### 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, auch an Sonnund Feiertagen).
- Lärmbelastung derzeit lediglich durch das Verkehrsaufkommen der Flur- und Ziegeleistraße.
- Fläche mit keiner Erholungsfunktion.

#### Auswirkungen -

Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

#### Baubedingt

Durch die Baumaßnahmen von Gebäuden und Erschließungsflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelästigungen 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.

#### Anlage- und betriebsbedingt

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 geringfü-



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

gig 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.

# **Ergebnis –** *Erheblichkeit de*

Maßnahme

Erheblichkeit der Beeinträchtigung

#### Gering

Schutzgut	Landschaftsbild
Beschreibung – Bestand	<ul> <li>Naturräumliche Haupteinheit: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten (D65)</li> </ul>
	Naturräumliche Untereinheit: 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.
	Lage entlang einer Siedlungsstraße (Flurstraße) und einer Zufahrts- straße zur Ziegelei (Ziegeleistraße).
	Nutzung des Geltungsbereichs derzeit durch intensive Landwirtschaft.
	Geringe Erholungswirksamkeit.
Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante	Baubedingt  Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen des Land-

schaftsbildes durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kom-



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

men. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild als **gering** erheblich eingestuft.

#### Anlagebedingt

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.

#### Betriebsbedingt

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.

<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.

Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung

Gering



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Beschreibung – Bestand	<ul> <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>
Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme	<ul> <li>Bau-, anlage- und betriebsbedingt 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 Kulutr- und Sachgüter als maximal gering eingestuft.</li> <li>Fazit: 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>
Ergebnis – Erheb- lichkeit der Beein- trächtigung	Gering

# 2.2.1 Verkürzte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung im Bezug auf potentiell vorkommende Feldvögel (Bodenbrüter)

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

<u>Schädigungsverbot von Lebensstätten (s. Nr. 2.1 der Formblätter)</u>: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

<u>Störungsverbot (s. Nr. 2.2 der Formblätter)</u>: Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot (s. Nr. 2.3 der Formblätter): Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Tötungsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde das prüfungsrelevante Artenspektrum unter Berücksichtigung von Art und Umfang des Eingriffs auf die im Naturraum vorkommende Tiergruppe der europäischen Vogelarten, hier Feldvögel, beschränkt. Ein potenzielles Vorkommen oder eine vorhabenbedingte Betroffenheit anderer Tiergruppen oder Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.

Zu den zu betrachtenden Vogelarten gehören:

Besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) bb) BNatSchG: Kiebitz

Streng bzw. besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG): Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze

Die nachstehende Tabelle zeigt den Gefährdungsstatus in Deutschland und Bayern, sowie den derzeit ermittelten Erhaltungszustand dieser Vogelarten, in der kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns.

**Tabelle 1:** Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten

Artennamen		RL D	RL BY	EHZ KBR
deutsch	wissenschaftlich			
Feldlerche	Alauda arvensis	3	3	B: s
Kiebitz	Vanellus vanel- lus	2	2	B: s R: u
Rebhuhn	Perdixperdix	2	2	B: s
Wiesenschafstelze	Motacilla flava			B: u

fett streng geschützte Art (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)

**RL D** Rote Liste Deutschland und **RL BY** Rote Liste Bayern:



#### **Markt Essenbach**

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

- ausgestorben oder verschollen
  vom Aussterben bedroht
  stark gefährdet
  gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt extrem seltene Art mit geographischer Restriktion
- V Arten der Vorwarnliste
- D Daten defizitär

#### **EHZ KBR** Erhaltungszustand in der kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns:

- s ungünstig/ schlecht u ungünstig/ unzureichend
- g günstig ? unbekannt

#### Brut- und Zugstatus:

- B Brutvorkommen R Rastvorkommen D Durchzügler
- S Sommervorkommen W Wintervorkommen

#### Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren tabellarisch ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der hier relevanten, streng und europarechtlich geschützten Vogelarten verursachen <u>können</u>.

Baubedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse	Auswirkung
Relevanz Emissionen durch Baubetrieb (Lärm, Abgase, Staub). Benachbarungs-/ Immissionswirkungen durch Bauverkehr und Andienung (Lärm und Erschütterung, Schadstoff-Immissionen).	Negativ: Störung von Individuen, Beeinträchtigung bis Verlust von Habitatfunktionen
Teilweise vorübergehende Flächeninan- spruchnahme und Flächenumwandlung von Vegetationsflächen.	Verlust von Individuen, Eiern/ Entwick- lungsstadien, Verlust von (Teil-)Habitaten.

Anlagebedingte Wirkprozesse	Auswirkung



Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

Relevanz Emissionen durch Verkehr (Lärm, Abgase, Staub) durch Nutzung der Straßen.	Negativ: Beeinträchtigung bis Verlust von Habitatfunktionen durch Straßen.  Positiv: Neue Habitatstrukturen aufgrund Durch-/ und Eingrünung des Wohngebietes.
Teilweise Flächeninanspruchnahme durch Wohnbebauung und Straßen.	Negativ: Beeinträchtigung bis Verlust von Habitatfunktionen durch Versiegelung mit Häusern.  Positiv: Neue Habitatstrukturen aufgrund Durch-/ und Eingrünung des Wohngebietes.

Betriebsbedigte Wirkprozesse	Auswirkung
Relevanz Emissionen durch Verkehr (Lärm, Abgase, Staub) durch Nutzung der Straßen.	Negativ: Beeinträchtigung bis Verlust von Habitatfunktionen durch Straßen.
Durch-/ und Eingrünung des Wohngebietes.	Positiv: Neue Habitatstrukturen, Entwicklung positiv für Individuen, Eier/ Entwicklungsstadien.

#### Beurteilung der Betroffenheit

Das Planungsgebiet ist insgesamt, aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung, nicht mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Im Anschluss an den im Nordosten befindlichen Feldweg sind landschaftsgliedernde Strukturen in Form einiger Bäume vorhanden. Im südlichen Bereich befinden sich bestehende Siedlungsstrukturen.

Der Geltungsbereich und seine benachbarten, überwiegend offenen Flächen, werden zudem derzeit überwiegend nur durch die Immissionen der landwirtschaftlichen Nutzung und Gemeindeverbindungsstraßen zum Gewerbegebiet, sowie innerhalb der Siedlung beeinträchtigt.

Emissionen können im Geltungsbereich aufgrund des Baubetriebes vorübergehend vorkommen (siehe Tabellen S. 29 ff).

Da der Geltungsbereich innerhalb, als auch außerhalb bereits vorbelastet ist, ergibt dies, die Ausgangssituation betrachtet, für die potenziellen Vogelarten nur eine durchschnittliche Standortgunst.

Im Folgenden wird die mögliche Betroffenheit der zu betrachtenden Bodenbrüter genauer untersucht.



# Begründung mit Umweltbericht Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

Für die Grundinformationen wurden die Informationsdaten des Landesamt für Umwelt genutzt und übernommen.

Quelle: https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/artengruppe/zeige?grname=V%26ouml%3Bgel&sort=deutscherName&order=asc



Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### Feldvögel (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wiesenschafstelze)

Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL

### 1 Grundinformationen

Feldlerche (Alauda arvensis)



Abbildung 9: Feldlerche - Foto von Hans Glader;

www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige?stbname=Alauda+arvensis

Schutzstatus, Gefährdung und Erhaltungszustand auf Ebene der kontinentalen Biographischen Region, siehe Tabelle 1, S.28

Art im UG: ☐ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

### Biologie/ Ökologie

Als "Steppenvogel" besiedelt die Feldlerche in Bayern vor allem in der offenen Feldflur sowie auf größeren Rodungsinseln und Kahlschlägen. Günstig in der Kulturlandschaft sind Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, da hier am Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Auch in Bayern bevorzugt die Feldlerche daher ab Juli Hackfruchtund Maisäcker und meidet ab April/Mai Rapsschläge. Sie brütet auf freien, baumlosen Flächen, auf Feldern, Wiesen, steinigem oder sandigem Gelände. Die Art baut ihr Nest i. d. Regel jedes Jahr an einer anderen Stelle innerhalb der Feldflur. Zu bewaldeten oder bebauten Gebieten hält die Feldlerche einen Mindestabstand ein, der von der Höhe der Vertikalstrukturen, aber auch von deren Ausdehnung abhängig ist und mindestens 60 – 120 m beträgt (BLOTZHEIM V. 2001). Als Kurzstreckenzieher kehrt sie zwischen Ende Februar und Mitte März in ihr Brutgebiet zurück, indem sie ab Mitte April mit maximal drei Jahresbruten bis in den Sommer ihr Brutgeschäft vollzieht. GARNIEL ET AL. (2007) gibt für die Feldlerche eine artspezifische Effektdistanz an Straßen von maximal 500 m an, wobei die Fluchtdistanz gegenüber Spaziergängern oder langsam fahrenden Fahrzeugen relativ gering sein kann. Die Feldlerche ist auch dafür bekannt, dass sie ihre Umwelt in erster Linie optisch wahrnimmt und zu verschiedenen Landschaftselementen einen für Singvögel unüblich großen Abstand hält (DAUNICHT in Kieler Institut für Landschaftsökologie 2009).

### **Lokale Population:**

Die Feldlerche ist nahezu noch flächendeckend in Bayern verbreitet. Für den Zeitraum von 1975 bis 1999 wird eine Bestandsabnahme in Bayern von 20 bis 50 % vermutet (BEZZEL et al. 2005).



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### Feldvögel (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wiesenschafstelze)

Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL

Zwischen 1999 und 2010 ist deutschlandweit eine moderate Bestandsabnahme (1 - 3%) erkennbar (SUDTFELD et al. 2012).

Die durchgeführte spezielle Untersuchung des Einflussbereiches des Vorhabens auf Vorkommen von Feldvögeln ergab keine Hinweise auf Brutvorkommen der Feldlerche im Gebiet.

### Kiebitz (Vanellus vanellus)



Abbildung 10: Kiebitz- Männchen im Prachtkleid - Foto von Christoph Moning https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige?stbname=Vanellus+vanellus

Schutzstatus, Gefährdung und Erhaltungszustand auf Ebene der kontinentalen Biographischen Region, siehe Tabelle 1, S.28

Art im UG: ☐ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

### Biologie/ Ökologie

Die Brutplätze liegen in offenen, zumeist flachen und baumarmen Landschaften. Am Nistplatz darf die Vegetationshöhe zum Brutbeginn nicht zu hoch sein, toleriert werden etwa 10 cm, bei sehr geringer Vegetationsdichte auch etwas mehr.

Während der Kiebitz zu Beginn des 20. Jh. noch fast ausschließlich in Feuchtwiesen brütete, findet sich heute der Großteil der Gelege in Äckern. Wiesen werden bevorzugt dann besiedelt, wenn sie extensiv bewirtschaftet werden und noch Feuchtstellen aufweisen. Intensiv genutzte Silagewiesen sind dagegen als Brutplatz ungeeignet. Auch Brachflächen mit niedriger Vegetation, die durchaus auch relativ trocken sein dürfen, werden besiedelt. Kiebitze brüten zumeist in Kolonien und verteidigen nur die Umgebung des Nestes gegenüber Artgenossen. Im Extremfall lagen Nester nur 3 m voneinander entfernt.

### **Lokale Population:**

Der Kiebitz ist in Bayern außerhalb der Alpen lückig verbreitet. Das Brutareal hat sich seit der Erfassung von 1996-99 etwas verkleinert. Schwerpunkte bilden die großen Flussniederungen mit ihren Niedermoorgebieten, vor allem von Donau, Isar und Altmühl, sowie Beckenlandschaf-



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### Feldvögel (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wiesenschafstelze)

Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL

ten und Niederungen z.B. im Aischgrund, dem Ries und auf den Isar-Inn-Schotterplatten. Größere Verbreitungslücken finden sich auf der Frankenalb, in den höheren bewaldeten Mittelgebirgen Ostbayerns und Unterfrankens sowie auf großräumig intensiv genutzten oder bewaldeten Flächen Südbayerns.

Der Bestand hat zwischen 1980 und 2005 um ca. 60 % abgenommen. Gründe sind vorwiegend der Verlust an Feuchtgebieten, hohe Gelege- und Jungvogelverluste durch frühe Mähtermine und vermutlich auch Nahrungsengpässe für flügge Jungvögel auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.

Die durchgeführte spezielle Untersuchung des Einflussbereiches des Vorhabens auf Vorkommen von Feldvögeln ergab keine Hinweise auf Brutvorkommen des Kiebitzes im Gebiet.

### Rebhuhn (Perdix perdix)



Abbildung 11: Rebhuhn - Foto von Thomas Langenberg

https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige?stbname=Perdix+per-dix

Schutzstatus, Gefährdung und Erhaltungszustand auf Ebene der kontinentalen Biographischen Region, siehe Tabelle 1, S.28

Art im UG: ☐ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

### Biologie/ Ökologie

Das Rebhuhn besiedelt vor allem offenes, reich strukturiertes Ackerland. Klein parzellierte Feldfluren mit unterschiedlichen Anbauprodukten, die von Altgrasstreifen, Staudenfluren sowie Hecken und Feldrainen durchzogen sind, bieten optimale Lebensräume. Auch Gebiete mit intensiv betriebenen Sonderkulturen, wie das Nürnberger Knoblauchsland, werden dicht besiedelt. Grenzlinienstrukturen, wie Ränder von Hecken, Brachflächen, Äckern und Wegen spielen eine wichtige Rolle. Ebenso unbefestigte Feldwege, an denen die Rebhühner ihre vielfältige Nahrung sowie Magensteine finden. Weitere Schlüsselfaktoren der Dichte sind Deckungsangebot im Jahresverlauf und ausreichende Insektennahrung während der Kükenaufzuchtsphase. Nasse und kalte Böden werden gemieden. Wärmere, fruchtbare Böden (Löß, Braun- und Schwarzerde) in niederschlagsarmen Gebieten mit mildem Klima weisen höchste Siedlungsdichten auf. Nur selten vollziehen die Tiere größere Ortswechsel.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### Feldvögel (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wiesenschafstelze)

Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL

### Lokale Population:

Die Verbreitungsschwerpunkte des Rebhuhns liegen einerseits in Nordbayern (Fränkisches Keuper-Lias-Land, Mainfränkische Platten, Grabfeldgau und Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland, andererseits im Donauraum und südlich davon im Niederbayerischen Hügelland, den Isar-Inn-Schotterplatten und der Lech-Wertach-Ebene. Großflächig fehlt die Art im Alpenvorland etwa ab 500 m ü.NN und in den Alpen. Der Bestand hat von 1980 bis 2005 um ca. 40 % abgenommen.

Die aktuelle Bestandsschätzung für ganz Bayern liegt unter den Angaben aus dem Erfassungszeitraum 1996-99. Das Rebhuhn erlitt in ganz Mitteleuropa sehr große Bestandsabnahmen schon lange vor 1996. Die aktuellen Schätzungen zeigen, dass dieser Trend noch immer nicht gestoppt werden konnte. Lebensraumzerstörung, die Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Freizeitdruck zählen sicherlich zu den Hauptursachen für den Rückgang.

Die durchgeführte spezielle Untersuchung des Einflussbereiches des Vorhabens auf Vorkommen von Feldvögeln ergab keine Hinweise auf Brutvorkommen des Rebhuhns im Gebiet. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die bestehenden Heckenstrukturen, südwestlich entlang des Gewerbegebiets, von Rebhühnern genutzt werden.

#### Wiesenschafstelze (Motacilla flava)



Abbildung 12: Wiesenschafstelze - Foto von Thomas Langenberg

https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige?stbname=Motacilla+flava

Schutzstatus, Gefährdung und Erhaltungszustand auf Ebene der kontinentalen Biographischen Region, siehe Tabelle 1, S.28

Art im UG: ☐ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

### Biologie/ Ökologie

Die Art brütete ursprünglich vor allem in Pfeifengraswiesen und bultigen Seggenrieden in Feuchtgebieten. Heute besiedelt sie extensiv bewirtschaftete Streu- und Mähwiesen auf nas-



# Begründung mit Umweltbericht Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### Feldvögel (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wiesenschafstelze)

Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL

sem und wechselfeuchtem Untergrund, sowie Viehweiden. Auch klein parzellierte Ackeranbaugebiete mit einem hohen Anteil an Hackfrüchten (Kartoffeln, Rüben) sowie Getreide- und Maisflächen zählen zu regelmäßig besetzten Brutplätzen. In der Naab-Wondreb-Senke werden z.B. neu entstandene Erdbeerkulturen rasch besiedelt.

Die Wiesenschafstelze ist in Bayern gefährdet. Im Ostbayerischen Grundgebirge gilt sie als sehr gefährdet, im Alpenvorland ist sie vom Erlöschen bedroht und im Tertiären Hügelland/Schotterplatten ist sie als Art der Vorwarnliste einzustufen.

Bei starker Bestandsabnahme ist die Art zwar noch nicht selten, aktuelle Bedrohungen durch bestehende und abzusehende Eingriffe können jedoch eine weiter merkliche Bestandsabnahme zur Folge haben.

Bedroht sind vor allem wiesenbrütende Populationen durch Entwässerung und Nutzungsintensivierung mit Düngung und mehrmaliger Mahd. Auch moderne Methoden der Ackerbewirtschaftung sorgen für Brutausfälle.

#### **Lokale Population:**

Die Wiesenschafstelze ist lückig über die Tieflandgebiete Bayerns verbreitet. Das Brutareal hat sich im Vergleich zur Erfassungperiode 1996-99 leicht ausgedehnt. Eine Schließung von kleineren Bestandslücken, hauptsächlich südlich der Donau, zwischen den Mittel- und Unterläufen der dealpinen Flüsse, ist dafür vor allem verantwortlich. Die Art fehlt weitgehend weiter östlich im Isar-Inn-Hügelland, ferner im Voralpinen Hügel- und Moorland und in Mittelgebirgen sowie gänzlich in den Alpen.

Die aktuelle Bestandsschätzung liegt unter jener aus dem Zeitraum 1996-99. Methodisch bedingt sind Vergleiche der Zahlen beider Zeiträume allerdings problematisch. Die Bestände in Bayern sind seit 1990 stabil.

Die durchgeführte spezielle Untersuchung des Einflussbereiches des Vorhabens auf Vorkommen von Feldvögeln ergab keine Hinweise auf Brutvorkommen der Wiesenschafstelze im Gebiet.

#### 2 Bewertung

Da sich das Planungsgebiet im Störungsbereich der Siedlung (Hundehalter die Spazieren gehen, Katzen) befindet und auch direkt angrenzender Straßenverkehr die Störung verstärkt, wird davon ausgegangen, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der aufgeführten Feldvögel ausgeschlossen werden kann.

Für die Feldlerche und den Kiebitz ist die Fläche zu kleinflächig.

Die intensive Bewirtschaftung lässt einen Bruterfolg für Bodenbrütende Feldvögel nicht zu.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### Feldvögel (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wiesenschafstelze)

Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL

Auch bezüglich des <u>Rebhuhns</u> ist davon auszugehen, dass ein potenzielles Vorkommen dieser Art <u>im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur gering bis untergeordnet</u> ist.

Dadurch ist das Rebhuhn, wie auch die anderen Feldvögel, baubedingt nicht, oder nur sehr geringfügig und temporär durch die Planung betroffen, zumal v.a. für die baubedingten, temporären Beeinträchtigungen ausreichende Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind.

Anlagebedingt ist durch die Überstellung mit Häusern ein durchgehender offener Charakter der Flächen nicht mehr gegeben, so dass diese Flächen zumindest für Feldlerche, Kiebitz und Wiesenschafstelze nicht mehr interessant sind. Es kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass die festgesetzte Ortsrandeingrünung (3 m Heckenstreifen mit Bindung zur Bepflanzung) als Schutz noch akzeptable Habitatbedingungen für das Rebhuhn ergeben können.

Essenzielle Schädigungs- und Störungsverbote sind für diese potenziell möglichen Vogelarten nicht erfüllt.

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Feldvogel-Populationen wird demnach bewertet mit: **gut (B)** 

### 2.2.2 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versieglungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Des Weiteren stehen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Mensch / Erholung in engem Zusammenhang. Eine struktur- und kontrastreiche, naturnahe Landschaft bietet nicht nur hohes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere, sondern fördert aufgrund eines ansprechenden Landschaftsbildes auch die Erholungseignung im betreffenden Gebiet (siehe grünordnerische Festsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen unter 2.4.1). Es ist nicht davon auszugehen, dass durch diese Wechselwirkungen erhebliche, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgelöst werden, die gesondert darzustellen wären.

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

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet werden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt, mit sämtlichen negativen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.

Das geplante Gebiet ist aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren für die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet als günstig anzusehen.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

# 2.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im allgemeinen Wohngebiet (WA) von max. 0,35 für Einzel- und Doppelhäuser.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Terrassen, Garagenzufahrten, privaten Verkehrsflächen und Stellplätzen.
- Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen ist, wenn möglich, auf dem Grundstück selbst zu versickern.

#### SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im allgemeinen Wohngebiet (WA) von max. 0,35 für Einzel- und Doppelhäuser.
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Pflanzung von Bäumen und Hecken), die der Frischluftgewinnung kleinklimatisch dienen.

### SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

- Neuanpflanzung von Sträuchern zur Eingrünung am Ortsrand, entlang des nördlichen Geltungsbereichs.
- Anpflanzen eines heimischen Laub- oder Obstbaumes pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche.
- Anlage von Straßenbegleitgrünstreifen und Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und auf dem Kinderspielplatz.
- Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Gehölzen und Obstbäumen im Bereich der Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung der Grundstücke gemäß der den Festsetzungen beiliegenden Liste.
- Anlegung und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen.
- Zulässigkeit von Hecken nur als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen, Verbot von Hecken aus Nadelhölzern (Fichte, Thuja, sonstige Koniferen).
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune oder Hecken zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz).

#### SCHUTZGUT MENSCH

Erhaltung der Erholungsfunktion durch Sicherung von öffentlichen Wegebeziehungen.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

Neuanpflanzung von Sträuchern zur Eingrünung am Ortsrand, entlang des nördlichen Geltungsbereichs.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Transparenter und offener Charakter der Gesamtanlage durch offene Bauweise.
- Neuanpflanzung von Sträuchern zur Eingrünung am Ortsrand, entlang des nördlichen Geltungsbereichs.
- Neuanpflanzung von ausschließlich heimischen Gehölzen gemäß beiliegender Pflanzenliste im Bereich der Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung der Grundstücke.
- Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Zahl der Vollgeschosse und des Höchstmaßes der Gebäudehöhe über die Firsthöhe.
- Begrenzung der Dimensionierung von Hauptgebäuden durch die Festsetzung der max. zulässigen GRZ für Einzel- und Doppelhäuser.
- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen, Verbot von geschlossenen Bretterwänden.

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

 Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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

### 2.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (BayStMLU, 2. Erweiterte Auflage Januar 2013).

### Regelverfahren nach Kap. 3.2 des Leitfadens in vier Schritten

### Schritt 1, Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 22.732 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.



### **Markt Essenbach**

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Arten und Lebensräume

Intensiv genutztes Grün- und Ackerland Kat. I, Oberer Wert

Boden

Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische

Bedeutung (Ergebnis der Untersuchung auf Bodendenkmäler:

Baufreigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde vom

26.03.2018 erteilt.)

oder Eignung für die Entwicklung von

besonderen Biotopen Kat. I, Unterer Wert

Wasser

Flächen mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand Kat. I, Unterer Wert

Klima und Luft

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen Kat. I, Oberer Wert

Landschaftsbild

Strukturarme Agrarlandschaft Kat. I, Unterer Wert

### ⇒ Kategorie I, Unterer Wert

Zusammenfassend ist das Gebiet hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

#### Schritt 2, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Das Plangebiet mit Gesamtgeltungsbereich von 22.732 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Nutzung Fläche in m² (ca.)

Acker und Intensivgrünland 20.905 m²

Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen) 1.650 m²

Feldweg 165 m²

#### Gesamt bestehende Nutzungen

22.720 m<sup>2</sup>

#### **Eingriffsschwere**

Durch die Einordnung der Eingriffsschwere und der Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich folgendes Ergebnis:

Für allgemeines Wohngebiet (WA):

Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)

### ⇒ Typ B

⇒ Beeinträchtigungsintensität B I mit Ausgleichsfaktor 0,2 – 0,5



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### Schritt 3, Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gesamt ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Tabelle 2: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung

		Faktor	Ausgleichserfordernis/-
Nutzung	Fläche	nach Leitfaden	fläche
Flächen Bestand (Straße, Feldweg)	272 m²		
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz; Fläche für Rückhaltebecken; Mehr-			
zweckstreifen)	1.106 m <sup>2</sup>		
Schutzstreifen	618 m²		
Grundstücke WA	16.584 m²	0,35	5.804 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.665 m <sup>2</sup>	0,40	1.466 m²
Öffentlicher Fußweg	475 m²	0,40	190 m²
Gesamteingriffsfläche	20.724 m²		7.460 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	22.720 m²		

Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **7.460 m²**.

Aufgrund der geplanten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen sowie der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung werden im Geltungsbereich durch die vorwiegende Einordnung in den niedrigeren Wert der Kategorie I folgende Ausgleichsfaktoren gewählt:

- ⇒ Ausgleichsfaktor 0,35 für den Bereich WA.
- ⇒ **Ausgleichsfaktor 0,4** für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den Fußweg. Dieser Faktor wurde als Mittelwert genommen, um dem Ausgleich von teils vollständig versiegelten Flächen und teils versickerungsfähigen Flächen gerecht zu werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden 24 Baugrundstücke ausgewiesen.

Der **Ausgleichsbedarf** beläuft sich auf 7.460 m² (siehe Tabelle).



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### 2.4.3 Ausgleich

Der Ausgleich wird auf der externen Ausgleichfläche des Marktes Essenbach (Ökokonto) Fl.-Nr. 101, Gemarkung Ohu und mit entsprechend festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (siehe Bebauungsplan) erbracht.

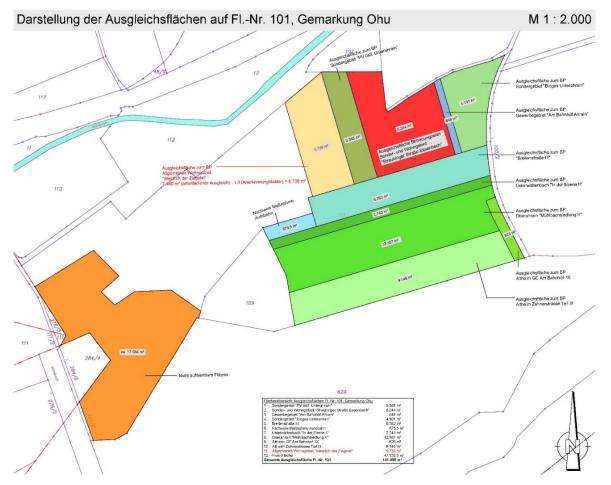


Abbildung 13: Darstellung der Ökokontofläche Fl.-Nr. 101, Gemarkung Ohu mit den bereits abgebuchten Flächen sowie der neuen Ausgleichsfläche für Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

#### 2.5.1 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



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

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.

#### 2.5.2 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.



Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"



Abbildung 14: Variante 1 - Kleinere Parzellen



Abbildung 15: Variante 2 - Größere Parzellen



# Begründung mit Umweltbericht Markt Essenbach

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### 2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandaufnahme ergänzt. Ein Aufmaß des Geländes wurde von der Coplan AG aufgenommen und in der Entwurfsplanung eingearbeitet. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt.

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplans.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, Erkenntnissen im Zuge der Ausarbeitung zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern und den Regionalplan Landshut. Zusätzlich wurden die Grundlagen der Online-Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt gesichtet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt stichpunktartig in tabellarischer Form und betrachtet die Auswirkungen durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wurde dabei in drei Stufen unterteilt: gering, mittel und hoch. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Zur Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Aussagen aus dem Umweltatlas. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Jedoch ist aufgrund des anzunehmenden höheren Grundwasserflurabstands keine Beeinträchtigung der grundwasserführenden Schichten im Zuge der Baumaßnahmen und bei Unterkellerung zu erwarten (vgl. Messwerte des Landesmessnetzes – Grundwasserstand; S.12, WWA Landshut, Stand 02/2017).

### 2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es werden aufgrund des geringen Ausmaßes des geplanten Wohngebietes und den geringen Umweltauswirkungen innerhalb der einzelnen Schutzgüter, gesonderte Überwachungsmaßnahmen nicht für notwendig erachtet.



**Markt Essenbach** 

Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

### 2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich, im Anschluss an bereits bestehende Siedlungsstrukturen, gewählt.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung und durch schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Der gewählte Standort für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird vom Markt Essenbach als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Gering	Gering	Gering	Gering
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Arten und Lebens- räume	Gering	Mittel	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Lärm / Im- missionen)	Gering	Gering	Gering	Gering
Land- schaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering