



---

Projekt:

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mirskofen Süd Teil III“, Markt Essenbach**

**Gemeinde**  
**Landkreis**  
**Regierungsbezirk**

**Essenbach**  
**Landshut**  
**Niederbayern**

### **Begründung zum Entwurf vom 14.01.2020**

---

Auftraggeber / Bauherr:

Markt Essenbach  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Dieter Neubauer  
Rathausplatz 3  
84051 Essenbach

---

Auftragnehmer:

E G L GmbH  
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft  
Neustadt 452  
84028 Landshut  
Tel. 08 71/9 23 93-0  
Fax 08 71/9 23 93-18  
Mail buero-landshut@egl-plan.de  
www.egl-plan.de

---

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

21909-BP-E-v-Begründung-200610.odt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erfordernis, Ziele, Zweck</b>	<b>3</b>
1.1	Erforderlichkeit einer Neuausweisung von Wohnbauflächen:	3
1.2	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	4
1.3	Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben und Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	7
<b>3</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b>	<b>7</b>
3.1	Lage, Größe und angrenzenden Bereiche	7
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand	9
3.3	Bodenbeschaffenheit	9
3.4	Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse	10
3.5	Schutzgebiete	11
3.6	Altlasten und Kampfmittel	11
3.7	Denkmalschutz	11
<b>4</b>	<b>Planungsleitgedanken und Planungsziele</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Planungsinhalt</b>	<b>13</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise, Abstandsflächen, Höhenlage	15
5.4	Gebäudegestaltung, Dachform	15
5.5	Erschließung und Verkehr	16
5.5.1	Verkehrerschließung	16
5.5.2	Ruhender Verkehr	16
5.6	Versorgung	16
5.6.1	Wasserversorgung	16
5.6.2	Brandschutz, Löschwasserversorgung	17
5.6.3	Elektrische Erschließung	17
5.6.4	Telekommunikation und Versorgung mit Glasfaser:	17
5.7	Entsorgung	18
5.7.1	Abwasserbeseitigung	18
5.7.2	Oberflächenwassermanagement	18
5.7.3	Hang- Schicht- und Grundwasser	18
5.7.4	Abfallbeseitigung	19
5.8	Immissionen, Emissionen	19
5.9	Erneuerbare Energien	19
5.10	Grünordnung	20
5.11	Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzaspekte	21
5.11.1	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
5.11.2	Grobe Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz	22
<b>6</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten, Flächenbilanz</b>	<b>23</b>

## 1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

Anlass für diesen Bebauungsplan ist das Ziel des Marktes Essenbach, ein Wohnbaugebiet als notwendige Ergänzung der bestehenden Bauflächen im Ortsteil Mirskofen auszuweisen, um die große Nachfrage und den Bedarf an Baugrundstücken, v.a. auch für die heimische ortsansässige Bevölkerung aus dem Ortsteil Mirskofen, zu decken.

Derzeit kann die Nachfrage nach Baugrundstücken nicht bedient werden, weil von Seiten des Marktes keine freien Parzellen mehr im Ortsteil Mirskofen zur Verfügung stehen. Für die Parzellen des derzeit im Verfahren befindlichen Baugebiets „Westlich der Ziegelei“ in Essenbach gibt es schon mehr Anfragen als Parzellen zur Verfügung stehen.

Wegen der starken Bedarfsnachfrage soll die Umwandlung der verfügbaren und derzeit im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen diesem Bedarf ausreichend Rechnung tragen, weiterhin stellt die Fläche auch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortschaft Mirskofen dar. Dabei ist der Geltungsbereich bereits im Flächennutzungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) im direkten Anschluss an die Baugebiete „Mirskofen Süd, Teil I“ und „An der Kreuzbaumstraße, Erweiterung“ sowie dem Wohngebiet entlang der Kreuzbaumstraße klassifiziert.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden. Er dient der städtebaulichen Beurteilung der Baugesuche und Bodenordnung und ist die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragsatzung zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Markt Essenbach hat deshalb am 26.02.2019 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei im Verfahren nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – erstellt werden.

### 1.1 Erforderlichkeit einer Neuausweisung von Wohnbauflächen:

Der Markt Essenbach verzeichnete im Zeitraum von 2010 bis 2019 einen Bevölkerungsanstieg von insgesamt 850 Einwohnern (ca. 7,4 %).

Jahr	Einwohnerzahl Markt Essenbach	Einwohnerzahl Mirskofen mit Anteil an Gesamtgemeinde
2010	11.485	1.642 = 14,3 %
2011	11.507	1.648 = 14,3 %
2012	11.611	1.675 = 14,4 %
2013	11.778	1.691 = 14,4 %
2014	11.886	1.679 = 14,1 %
2015	11.966	1.676 = 14,0 %
2016	12.206	1.708 = 14,0 %
2017	12.369	1.702 = 13,8 %
2018	12.310	1.671 = 13,6 %
2019	12.335	1.660 = 13,5 %

Tabelle 1: Statistische Entwicklung: Zahl der Einwohner im Markt Essenbach von 2010 bis 2019, jeweils zum 01. Januar eines Jahres, Angaben Markt Essenbach

Wie aus der Tabelle ersichtlich ist, wuchs die Einwohnerzahl des Ortsteils Mirskofen bis 2016 ebenfalls stetig an, allerdings fiel der Anteil des Ortsteils Mirskofen am Gesamtgemeindegebiet

Essenbach innerhalb dieses Zeitraums von 14,3 % auf zuletzt 13,5 %, was auf ein schnelleres Wachstum des übrigen Gemeindegebiets schließen lässt.

Der steigende und anhaltende Einwohnerzuwachs wird vom Markt Essenbach für die mittelfristige Entwicklung in Höhe der Zahlen der letzten Jahre auch für die Folgejahre erwartet. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik ist für den Markt Essenbach auch weiterhin ein deutlicher Bevölkerungszuwachs bis 2034 prognostiziert. Durch die geplante Ansiedlung des Landratsamtes Landshut in Essenbach wird sich dieser Trend voraussichtlich noch verstärken.

In den letzten Jahren hat sich in Mirskofen keine Möglichkeit zur Ausweisung eines Baugebiets ergeben. Das zuletzt ausgewiesene Baugebiet in Mirskofen war - neben der Änderung einer bereits bebauten Parzelle im Bebauungsplan „Beim Bahnhof II Deckblatt Nr. 1“ (Rechtskraft seit 15.10.2013) - „Mirskofen Süd, Teil II“ (rechtskräftig seit 24.01.2008, 18 Parzellen).

Derzeit kann die starke Nachfrage nach Baugrundstücken, v.a. auch von Interessenten aus dem Ortsteil, nicht bedient werden, weil von Seiten des Marktes keine freien Parzellen mehr im Ortsteil Mirskofen zur Verfügung stehen. Für die Parzellen des derzeit im Verfahren befindlichen Baugebiets „Westlich der Ziegelei“ in Essenbach sowie für das zuletzt ausgewiesene Baugebiet „Breitenstraße III“ in Mettenbach gibt es schon weit mehr Anfragen als Parzellen zur Verfügung stehen.

## 1.2 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Das BauGB räumt seit der Novellierung im Juni 2013 der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Gebäudeleerstände) werden daher ermittelt und geprüft.

Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann.

In den letzten Jahren konnte innerhalb und auch umliegend von Essenbach bereits durch einige Bauvorhaben eine Nachverdichtung erfolgreich durchgeführt werden. Die Auswertung der darüber hinaus gehenden, vorhandenen Innenbereichspotenziale und der sonstigen Baupotenziale und Baulücken von Essenbach bzw. dem Ortsteil Mirskofen ergab, dass im Innenbereich und Bauflächenbestand nur sehr wenige bzw. kaum ausreichende Entwicklungspotenziale bestehen. Grundstücke im Innenbereich, die aktuell noch nicht bebaut sind, befinden sich nicht im Eigentum des Marktes Essenbach und können auch in absehbarer Zeit nicht erworben werden. Anhaltspunkte für mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten, z.B. durch die Aufgabe einer Landwirtschaft, hat der Markt Essenbach derzeit nicht. Brachflächen bzw. Konversionsflächen und Gebäudeleerstände im größerem Rahmen sind derzeit nicht vorhanden.

Es ist festzustellen, dass kurz- bis mittelfristige Innenbereichspotenziale entweder nicht zur Verfügung stehen, nicht ausreichend geeignet sind oder bereits anderen Flächennutzungen vorbehalten sind.

Andere Flächen im Außenbereich, angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen, sind derzeit ebenso nicht verfügbar. Die geplante Baulandausweisung in der erforderlichen Größe kann somit nur am geplanten Standort erfolgen, zumal hier bereits der überwiegende Teil dieser Fläche im Flächennutzungsplan des Marktes als Zielsetzung für ein WA-Gebiet aufgenommen ist.

Laut Flächennutzungsplan bildet der Hauptort Essenbach den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung. Daneben ist aber der Ortsteil Mirskofen ebenso für eine bauliche Neuentwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen, da Mirskofen ein beliebter Wohnstandort ist, in dem bereits eine Wohnbauentwicklung über den dörflichen Rahmen hinaus stattgefunden hat und auch weiterhin geplant ist.

Das Planungsgebiet ist auch hinsichtlich der städtebaulichen und funktionalen Aspekte als sinnvoller Standort für die geplante Wohnnutzung einzustufen. Er ist an drei Seiten umgeben von Bereichen mit Wohnnutzung, grenzt direkt bestehende Verkehrswege an und kann somit als städtebaulich integrierte Lage eingestuft werden.

#### Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Vom Büro EGL wurden mehrere städtebauliche Konzeptvarianten ausgearbeitet und mit dem Marktgemeinderat intensiv diskutiert und geprüft. Die städtebaulichen Varianten unterschieden sich v.a. hinsichtlich der Anbindung an die umliegenden Straßen und der Führung der internen Erschließung. Allen Varianten liegt zugrunde, dass die Anordnung der Doppelhäuser und evtl. geplantes Mehrfamilienhaus sich am Nordrand des Baugebiets entlang der Kreuzbaumstraße und Ziegelstadel konzentrieren sollen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde vom Marktgemeinderat Essenbach am 30.04.2019 nach eingehender Prüfung festgelegt, da diese Variante hinsichtlich Städtebau, Anbindung an die umgebende Bebauung, Erschließung, Funktionalität und Grünordnung die beste Lösung darstellt.

### **1.3 Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Der vorliegende Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

So liegt die zulässige gesamte Grundfläche (im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2) innerhalb des Geltungsbereichs bei 6.810 m<sup>2</sup> und somit unterhalb des relevanten Grenzwertes von 10.000 m<sup>2</sup>:

#### Berechnung:

WA:  $17.026 \text{ m}^2 \times 0,40 = 6.810,40 \text{ m}^2$

Zudem wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (Ausweisung als WA) begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, da das Planungsgebiet an die Bebauungsplangebiete „Mirskofen, Süd, Teil I“, „An der Kreuzbaumstraße,“ „An der Kreuzbaumstraße Erweiterung,“ und an das Wohngebiet nördlich der Kreuzbaumstraße anschließt. Die Anbindung kann im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets als angemessen und ausgewogen betrachtet werden.

Weiterhin wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht, da keine Beeinträchtigungen von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## **2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Markt Essenbach gehört laut LEP 2013 der Planungsregion 13, Landshut, an und liegt im allgemein ländlichen Raum. Das nächstgelegene Oberzentrum Landshut ist vom Planungsgebiet ca. 10 km entfernt.

Das Planungsgebiet liegt – wie der ganze Ortsteil von Mirskofen – innerhalb des Vorranggebiets Wasserversorgung Ohu. Darüber hinaus gehende einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. So sind für das Planungsgebiet sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

## 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Essenbach überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. In den nordöstlichen Grenzbereich ragt ein schmaler Streifen des benachbarten Dorfgebiets (MD).

Im Südwesten tangiert ein kleiner Bereich südlich der Oberbrunnstraße die angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft.

Darüber hinaus werden für das Planungsgebiet keine weiteren Aussagen oder Zielformulierungen im Flächennutzungsplan getroffen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach, mit Flächennutzungsplanänderung Nr. 4, unmaßstäblich, Geltungsbereich des Bebauungsplans gelb gestrichelt.

Im Landschaftsplan sind für das Plangebiet im Nordosten entlang der Geltungsbereichsgrenze Einzelbäume bzw. Baumgruppen (ehemaliges Gehöft mit Obstwiese) eingezeichnet. In Richtung Westen und Südosten symbolisieren Pfeile das Ziel zur Ausbildung eines dörflichen Ortsrandes mit fließendem Übergang in die Landschaft und zur Erhaltung/ Schaffung wichtiger Verbindungen zwischen Siedlung und freier Landschaft. Folgerichtig ist die Vorgabe zu Grünordnungsplänen im Landschaftsplan dargestellt.



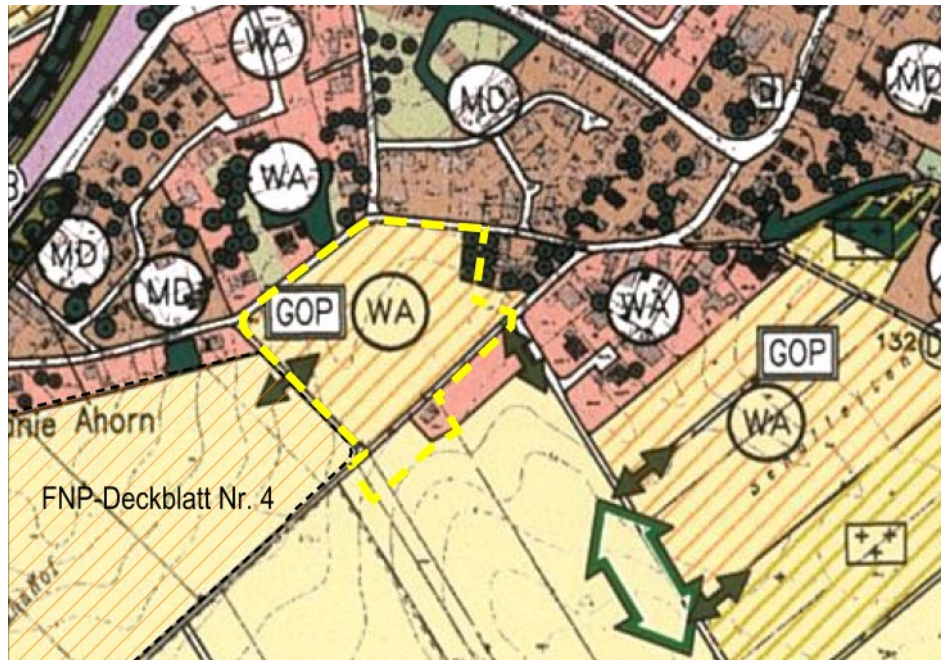


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan des Marktes Essenbach, mit Flächennutzungsplanänderung Nr. 4, unmaßstäblich, Geltungsbereich des Bebauungsplans gelb gestrichelt.

Die derzeitige Flächennutzungsplanung steht der geplanten Entwicklung somit in weiten Teilen nicht entgegen. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die o.g. bisher als MD festgelegten nordöstlichen Bereiche bzw. südwestlichen Flächen für die Landwirtschaft, aus dem der vorliegende Bauleitplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, werden im Wege der Berichtigung angepasst.

### 2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

## 3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

### 3.1 Lage, Größe und angrenzenden Bereiche

Das Plangebiet ist über den Anschluss in Essenbach an die B 15 und B 15neu an das überörtliche Straßenverkehrsnetz sehr gut angebunden; die Autobahn München-Deggendorf A 92 ist über die Anschlussstelle Landshut-Essenbach in ca. 3,5 km erreichbar.

Das Baugebiet ist zudem von fast allen Seiten von örtlichen Erschließungsstraßen umgeben: Kreuzbaumstraße im Nordwesten, Ziegelstadel im Norden, Von-Fürstenberg-Straße im Westen und noch nicht ausgebaute Oberbrunnstraße im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flur-Nummern der Gemarkung Mirskofen:

Flur Nr.		derzeitige Nutzung.
- 477		landwirtschaftliche Fläche
- 477/10		landwirtschaftliche Fläche/ Gartenfläche
- 478/5	Teilbereich	Oberbrunnstraße
- 479/4		Wohnhaus, Nebengebäude und Garten
- 479/5		landwirtschaftliche Fläche
- 479/7		landwirtschaftliche Fläche bzw. Fläche zu Haus Nr. 7
- (vormals 479/6, verschmolzen mit 479/5)		landwirtschaftliche Fläche

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 17.026 m<sup>2</sup>

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteiles Mirskofen, Essenbach und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Straße Ziegelstadel, dann Allgemeines Wohngebiet (WA) Bebauungsplan „An der Kreuzbaumstraße, Erweiterung“
- im Nordwesten durch die Kreuzbaumstraße, dann Wohngebiet (WA im FNP)
- im Osten durch Wohnhaus mit Garten (Flur Nr. 477/4)
- im Westen durch Von-Fürstenberg-Straße, dann Allgemeines Wohngebiet (WA) Bebauungsplan „Mirskofen Süd Teil I“
- im Süden durch die Oberbrunnstraße, dann landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Grundstück mit Wohnhaus im Außenbereich.



Abbildung 3: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans, gelb umrandet, unmaßstäblich,  
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

#### **Bewertung der angrenzenden Bereiche:**

##### Bestehendes Dorfgebiet im FNP (MD):

Durch die vorliegende Planung des WA ergeben sich für das bestehende östlich angrenzende



Dorfgebiet keine grundsätzlich neuen Bedingungen. Die nördlich angrenzenden MD-Bereiche im FNP weisen nur Wohnnutzung auf und sind in den Bebauungsplänen „An der Kreuzbaumstraße“ und „An der Kreuzbaumstraße, Erweiterung“ als WA ausgewiesen. Somit bestehen hinsichtlich der Verträglichkeit keine Bedenken.

Bestehende Allgemeine Wohngebiete (WA):

Durch die vorliegende Planung (WA) ergeben sich für die bestehenden umliegenden Allgemeinen Wohngebiete der Bebauungspläne („Mirskofen Süd Teil I“, „An der Kreuzbaumstraße“, „An der Kreuzbaumstraße, Erweiterung“, „Oberbrunnstraße“) und der nordwestlich angrenzenden Wohngebiete im FNP an der Kreuzbaumstraße keine grundsätzlich neuen Bedingungen. Somit bestehen hinsichtlich der Verträglichkeit keine Bedenken.

Landwirtschaftliche Flächen (Außenbereich):

Die an die Oberbrunnstraße angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Ackerland bewirtschaftet. Bedenkliche negative Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar

### 3.2 **Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand**

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit des Donau-Isar-Hügellandes (0-62-A) an der Kante zum südlich angrenzenden Unteren Isartals (061) mit der rißzeitlichen Hochterrasse und ist geprägt von vorwiegend Schluff bzw. Lehm.

Das Baugebiet des WA fällt sanft von Norden nach Süden um ca. 2,0 m mit einer kaum merklichen Neigung von 1,7 % ab, die Geländehöhen erstrecken sich dabei von ca. 408,80 m üNN im Nordwesten (Ecke Von-Fürstenberg-Straße mit Kreuzbaumstraße) bis ca. 406,40 m üNN an der Südostecke an der Oberbrunnstraße. Die Bestands-Haupthöhenlinien sind im Bebauungsplan als Hinweis eingetragen. Sie sind aus dem BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, nachrichtlich übernommen.

Das Planungsgebiet ist intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist bis auf einige Laubbäume (überwiegend Obstbäume) auf der Flur Nr. 477/10 an der Ostgrenze keinen Gehölzbestand auf.

### 3.3 **Bodenbeschaffenheit**

Bodenverhältnisse

Laut Geologischer Karte M 1:500.000 findet sich im Planungsgebiet vorwiegend Schluff bzw. Lehm. Gemäß *Bodenübersichtskarte (M 1:25.000) gemäß Bayern-Atlas, Umwelt, Bayerisches Landesamt für Umwelt* sind im Geltungsbereich überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonat-Schluff (Löss) anzunehmen. Allerdings ist aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung davon auszugehen, dass die natürlich anstehenden Böden teilweise anthropogen überprägt wurden.

Für den Bereich des Bebauungsplans liegt ein Geotechnischer Bericht mit Nr. 3190954 vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk GmbH, Deggendorf, vom 19.09.2019 vor. Danach liegt das Bauvorhaben vorwiegend im Bereich pleistozäner Lößablagerungen mit darunter liegenden Schichten aus quartären Schottern in Form von Kiesen, Sanden, Tonen und Schluffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in den meisten Bohrungen ein etwa 0,2 m bis 0,4 m mächtiger Oberboden mit organischen Beimengungen angetroffen wurde. In der Bohrung im Bereich der bestehenden Oberbrunnstraße wurden bis etwa 0,4 m fein- bis gemischtkörnige Auffüllungen in Form kiesiger Schluffe festgestellt.

Unter den Oberböden und Auffüllungen stehen jeweils bis in die Endtiefe der Bohrungen und Schürfen die Lößböden an, bei denen es sich um Schluffe handelt, welche teilweise tonige und feinsandige Bestandteile aufweisen. Die Konsistenz der Böden ist oberflächennah überwiegend steif bis teilweise halbfest, in tieferen Lagen überwiegend weich bis steif.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den erkundeten Gegebenheiten des Baugrunds durchschnittliche Baugrundverhältnisse vorliegen. Bei den vorliegenden weichen bis steifen Böden kann die Gründung von Gebäuden voraussichtlich nicht ohne Zusatzmaßnahmen erfolgen.

Die anstehenden Böden weisen eine geringe Tragfähigkeit auf. Die Lößböden sind als Baugrund für Gründungen mäßig geeignet. Der beim Bodenaushub gewonnene Oberboden ist für einen technischen Wiedereinbau prinzipiell ungeeignet, die Lößböden können in Verbindung mit einer qualifizierten Bodenverbesserung wiederverwendet werden.

Im o.g. Gutachten werden Hinweise zur Baugrundbeurteilung, Bauausführungen und Gründungsvarianten bzw. Bodenverbesserungsmaßnahmen aufgezeigt. Unabhängig davon, empfiehlt das Baugrundgutachten für die einzelnen Parzellen jeweils eine eigene Erkundung, angepasst auf das jeweilige Bauvorhaben, durchzuführen. Da mit den durchgeführten Erkundungen keine tragfähigen Bodenschichten erkundet wurden, wird die Durchführung tieferer Erkundungen empfohlen.

#### Schutzwürdigkeit des Oberbodens:

Grundsätzlich ist bei Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen Gutes Oberboden zu achten. Um die wertvolle Oberbodenschicht vor Verlust zu sichern, sollte im Zuge der weiteren Erschließungsplanung auch ein Bodenmanagementkonzept für eine Verwertung des anstehenden Oberbodens erstellt werden.

Daher sollte bevorzugt eine hochwertige Bodenverwertung auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit angestrebt werden.

Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, die vor Beginn der Maßnahmen einzuholen ist.

### **3.4 Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse**

#### Schutzgebiete, Oberflächenwässer, Überschwemmungsbereiche

Der Geltungsbereich liegt zum Schutz des Einzugsgebiets vor konkurrierenden Nutzungen im Vorranggebiet der Wasserversorgung Ohu (Vgl. 2.1), jedoch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Es kommen keine Oberflächengewässer vor; Quellstandorte sind ebenfalls nicht bekannt.

Im Planungsgebiet und seiner Umgebung sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereiche zu verzeichnen. Der gesamte Geltungsbereich sowie die umgebenden Flächen sind gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des LfU auch nicht als wassersensibler Bereich einzustufen.

#### Grund-, Schicht- bzw. Sickerwasser

Bei den durchgeführten Erkundungen zum o. g. aktuellen Geotechnischen Bericht wurde kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich bei den vorliegenden Böden zum Beispiel nach starken oder lang anhaltenden Niederschlägen lokal bzw. regional begrenzte Stauwasserkörper bilden können. Bei den durchgeführten Erkundungen zum Geotechnischen Bericht für die benachbarten Baugebietsteile Süd I und II wurde am 27.10.2005 beispielsweise in einem Aufschluss in 1,80 m unter Geländeoberkante Schichtwasser angetroffen. Es ist somit von lokal begrenzten Schichtwasserführungen auszugehen.

Eine Wasserhaltung hat eine gezielte Ableitung von Oberflächenwasser und ggf. zutretendem Schichtwasser zu gewährleisten und kann voraussichtlich in einer offenen Wasserhaltung erfolgen.

Amtliche Messungen der Grundwasserstände liegen nicht vor.

Nach der hydrogeologischen Karte liegt der mittlere Grundwasserstand am Untersuchungsort bei rund 395 m üNN, d.h. ca. 12 m unter GOK. In vier Bohrungen in der näheren Umgebung wurden Grundwasserstände zwischen 384,1 m üNN und 391,1 m üNN dokumentiert.

Für Bauwerksabdichtungen und statische Nachweise ist ein Bemessungswasserstand festzulegen. Aufgrund des großen Flurabstandes des Grundwassers kann dieser Bemessungsgrundwasserstand unterhalb der Gründungssohle angesetzt werden, wenn eine Bauwerksdrainage ausgeführt wird. Wird diese nicht ausgeführt, so ist der Bemessungsgrundwasserstand bei Ge-

ländeoberkante anzusetzen, da bei den vorliegenden Baugrundverhältnissen Stauwasser nicht ausgeschlossen werden kann, welches im ungünstigsten Fall bis Geländeoberkante ansteigt.

Wasserhaltung:

Eine Wasserhaltung hat im vorliegenden Fall eine gezielte Ableitung von Oberflächenwasser und ggf. zutretendem Schichtwasser zu gewährleisten. Bei den erkundeten Böden kann dies in einer offenen Wasserhaltung erfolgen.

Aufgrund der vorliegenden Einwirkung von drückendem Wasser werden im Baugrundgutachten bauwerksabdichtende Maßnahmen für die Untergeschosse bzw. erdberührten Bauteile im Einflussbereich von Grundwasser und Stauwasser angeraten.

Versickerungseignung

Laut Arbeitsblatt DWA-A 13 sind Böden dann zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  im Bereich von  $1 \times 10^{-6}$  bis  $1 \times 10^{-3}$  m/s liegt.

In der o.g. Baugrunderkundung wurden in den Schürfen SCH 1 bis SCH 3 in einer Tiefe von 3,3 m bis 3,5 m unter Geländeoberkante Absinkversuche ausgeführt. Dabei wurden Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$  von 1,9 bis  $2,6 \times 10^{-6}$  m/s festgestellt. Um den für die Bemessung von Versickerungsanlagen erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  zu erhalten, sind die im Versuch ermittelten Werte sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 mit dem dort angegebenen Faktor 2 zu multiplizieren. Aufgrund dieser Prüfergebnisse ist eine Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich.

### 3.5 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keine Altlasten-Verdachtsflächen vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten unbekanntes Kontaminationsherde berührt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Baugrundsachverständige sowie die zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen.

Wegen der Nähe zum ehemaligen Bahnhofsgelände Mirskofen (ca. 200 m bis 250 m Entfernung) ist das Vorkommen von Fundmunition nicht auszuschließen. Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass Ausläufer der Bombardierung aus dem 2. Weltkrieg bis in den hier zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist deshalb eine Gefahreneurteilung hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmitteln oder Blindgängern durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahreneurteilung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Sollten Aussagen zu Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen in der beauftragten geotechnischen Baugrunduntersuchung getroffen werden, so werden diese im nächsten Verfahrensschritt berücksichtigt.

### 3.7 Denkmalschutz

Laut der aktuellen Auswertung des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BlfD) sind im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet. Die nächstgelegenen Bodendenkmäler liegen in mindestens 300 m Entfernung. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Der Bebauungsplan befindet sich in siedlungsgünstiger Lage auf der lössbedeckten Terrasse an der Ökotopengrenze zum tertiären Hügelland. Zudem fanden im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes unmittelbar südwestlich archäologische Ausgrabungen statt, die vor- und frühgeschichtliche bzw. frühneuzeitliche Siedlungsreste freilegten. Es ist daher zu vermuten, dass sich auch im Baubereich solche Siedlungsreste befinden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Der Markt Essenbach wird deshalb die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG beantragen und vor der Erschließung des Baugebiets entsprechende Sondagegrabungen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchführen.

Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landshut) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

**Auszug aus: Art. 7 BayDschG: Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungsermächtigung: Abs. 1 BayDschG**

*(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.*

**Auszug aus: Art. 8 BayDschG: Auffinden von Bodendenkmälern:**

**Abs. 1 BayDschG**

*(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

**Abs. 2 DschG**

*(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sind in der weiteren Umgebung folgende Baudenkmale zu finden:

- Baudenkmal D-2-74-128-32, Dreiseithof, Stadel, Kornspeicher, Bahnhofstr. 6 240 m entfernt
- Baudenkmal D-2-74-128-31, Gasthaus, Bahnhofstraße 4, 300 m entfernt
- Baudenkmal D-2-74-128-29, Kath. Pfarrkirche Maria Dolorosa 400 m entfernt
- Baudenkmal D-2-74-128-30, Filialkirche St Salvator, Salvatorstraße 6 460 m entfernt
- Baudenkmal D-2-74-128-8, Kath. Kirche St. Andreas, Einsiedelstraße 30 1,6 km entfernt
- Baudenkmal D-2-74-128-7, Kath. Kirche St Peter, Dorfstraße 80, Altheim 2,2 km entfernt
- Baudenkmal D-2-74-128-1, Kath. Kirche Mariae Himmelfahrt, Rathausplatz 13 2,2 km entfernt

Die o.g. Baudenkmale sind, mit Ausnahme des Kirchturms von St. Peter in Altheim aufgrund der Topografie und vorgelagerter Siedlungs- oder Vegetationsbereiche vom Plangebiet aus nicht sichtbar und werden von der Planung nicht berührt.

#### **4 PLANUNGSLEITGEDANKEN UND PLANUNGSZIELE**

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Etablierung der geplanten Wohnnutzung am südlichen Rand von Mirskofen mit einem verträglichem Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur.

Als Ziel des Bebauungsplans soll eine maßvolle bauliche Entwicklung für die angestrebte Nutzung des Gebiets angestrebt werden unter Beachtung der benachbarten Gegebenheiten und

dem Ziel stärker als bisher üblich zu verdichten, um mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Weiterhin soll im Geltungsbereich neben den Einfamilienhäusern und der Doppelhausbebauung auch die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau geschaffen werden, um den aktuellen Bedarf nach vermieteten Wohnungen zu entsprechen.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet dabei die vom Marktgemeinderat am 30.04.2019 beschlossene städtebauliche Variante des Büros EGL, bei der die Erschließung über eine mittige Sammelstraße mit angrenzendem Multifunktionsstreifen erfolgt.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für insgesamt 27 Parzellen für mindestens 19 Einzelhäuser sowie 4 Einzel- oder Doppelhäuser geschaffen. In der überwiegenden Zahl sind Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten geplant.

Vom Grundsatz her ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen „Nettobaufläche“ zu „Öffentlichen Flächen“ anzustreben. Die Festsetzungen (insbesondere Baugrenzen, Gebäudetypen, Dächer) sind so gestaltet, dass neben den traditionellen dörflichen Bauformen moderat auch modernere Baukörper zulässig sind und möglichst viele individuell gestaltete Baukörper im Freistellungsverfahren verwirklicht werden können. Der Bebauungsplan sieht dabei durch großzügige Baugrenzen eine möglichst flexible Lage der Gebäude auf den Grundstücken unter Beachtung der Abstandsflächenregelung nach BayBO vor.

Die Parzellengrößen entsprechen der Nachfragesituation nach knapp bemessenen Grundstücken bzw. den Vorgaben des Marktgemeinderates, kleinere Grundstücke als bisher in den benachbarten Bauleitplänen ausgewiesen, zu realisieren. Der Parzellenzuschnitt hat eine Brandbreite von ca. 349 – 618 m<sup>2</sup>, liegt überwiegend jedoch zwischen ca. 450 - 550 m<sup>2</sup> und ist dem heutigen familiären Lebensraumbedarf mit Haus und Garten auf dem Lande, angepasst.

Die bestehende Fußwegebeziehung entlang der Kreuzbaumstraße/ Ziegelstadel wird durch einen eigenen Gehweg optimiert und gesichert.

## **5 PLANUNGSINHALT**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung im Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplans entnommen werden.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses Allgemeine Wohngebiet wird in zwei Bereiche differenziert, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden. Der überwiegende Teil des Baugebiets ist als WA 1 festgesetzt, in dem eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 0,6 zulässig ist. Im WA2 dagegen soll eine stärkere, aber maßvolle Verdichtung ermöglicht werden, eine Überschreitung der GRZ ist hier bis zu 0,7 möglich.

Zulässig sind im WA1 und WA2 gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handelsbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Flächengröße und wegen der bereits bestehenden benachbarten überwiegenden Wohnnutzung werden Schank- und Speisewirtschaften als zulässige Nutzung ausgeschlossen. Zudem würden diese Nutzungen auch zusätzlichen Kundenverkehr mit entsprechendem Stellplatzbedarf verursachen.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind bei einem Verfahren nach § 13b BauGB, welches die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, unzulässig.



## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet 1 und 2 wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, die maximale Anzahl der Geschosse sowie Festsetzung der zulässigen maximalen Wandhöhen geregelt. Zusätzlich werden die maximal möglichen Dachneigungen festgesetzt, die dadurch die Firsthöhe limitieren.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das WA 1 und das WA2 beträgt 0,4.

Die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Dies bedeutet, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im WA 1 bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Im WA 2 ist aufgrund der stärkeren Verdichtung bzw. kleineren Parzellengrößen (u.a. Doppelhausbebauung) eine Überschreitung bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,7 zulässig. (Vgl. Kapitel 5.1)

### Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Soweit keine Notwendigkeit für eine Einschränkung vorliegt, ist bewusst eine großzügige Führung der Baugrenzen mit frei wählbarer Firstrichtung (Ausnahme Einzel- oder Doppelhäuser im Norden) angewendet worden. Hieraus ergibt sich ein, vom Markt Essenbach präferierter, bestmöglicher Gestaltungsspielraum für die Bebauung sowie beste Voraussetzungen für energieeffiziente Gebäude mit Solartechnik und Photovoltaik durch optimale Möglichkeiten der Dachausrichtung. Durch die großzügig angeordneten Baufenster sind unter Beachtung der Abstandsflächenrechts bei optimaler Lage der Hauptgebäude zudem attraktive Gartenfreiräume mit vorwiegend Süd-, Südost- oder Südwestorientierung möglich.

Innerhalb der Baugrenzen sind Hauptgebäude dargestellt, die bzgl. Ausdehnung und Lage als exemplarischer Vorschlag für die Bebauung anzusehen sind.

Garagen und Carports können innerhalb der festgelegten Baugrenzen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen für die Hauptgebäude errichtet werden.

Die Garagen und Carports der Parzellen 9a und 12b werden von den jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen auf den privaten Grundstücken mindestens 0,50 m abgerückt, damit auf den Straßen, v.a. auch hinsichtlich eines uneingeschränkten Winterdienstes, ein ausreichendes Lichtprofil verbleibt.

### Baubeschränkungszone

Baubeschränkungszone innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

### Zulässige Wandhöhen und Anzahl der Geschosse

Auf allen Parzellen sind maximal zwei Geschosse festgesetzt, um sich der Umgebung und städtebaulichen Struktur anzupassen.

Die zulässigen traufseitigen Wandhöhen sind differenziert nach Dachform und Geschossigkeit festgelegt: für Gebäude mit zwei voll ausgebauten Geschossen (E+1) ist eine maximale Wandhöhe von 6,5 m zulässig, für Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+D) ist eine maximale Wandhöhe von 4,80 m zulässig und für Gebäude mit Pultdach ist eine maximale Wandhöhe von 6,0 m zulässig.

Bezugspunkt für Wandhöhen:

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bestimmt sich aus dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut, wobei die maximale Oberkante Erdgeschoss über den jeweiligen festgelegten Höhenbezugspunkt geregelt wird. (Vgl. Ziffer 5.3, Höhenlage).

Aufgrund der möglichen Geschosse, der zulässigen Dachformen mit den maximalen Dachneigungen und der maximal möglichen Wandhöhen ergeben sich drei verschiedene Gebäudetypen, die unter den Hinweisen durch Planzeichen mit Schemaschnitten dargestellt sind.

### 5.3 Bauweise, Abstandsflächen, Höhenlage

Um die im näheren Umfeld vorherrschende Siedlungsstruktur fortzuführen ist eine offene Bauweise - mit Ausnahme der u.g. abweichenden Bauweisen - mit Einzelhäusern und vereinzelt Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise beziehen sich auf die Wandhöhe von Grenzgaragen bestimmter Parzellen (D.5.3) sowie auf die Gesamtlänge der Garagen und Nebengebäude an einer Grundstücksgrenzen bei der Parzelle mit dem voraussichtlichem Geschosswohnungsbau (D.5.4).

#### Abstandsflächen

Im WA1 und WA2 wird die Gültigkeit von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Ausnahme hiervon bildet die Festsetzung der Wandhöhe von Grenzgaragen und Nebengebäuden der Parzellen 7, 14 bis 17 durch abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Für diese grenznahen Garagen und Nebengebäude ist eine traufseitig maximale Wandhöhe von 3,20 m im Mittel ab OK Erschließungsstraße zulässig, da diese - talseitig der Planstraße liegenden - Parzellen nach Süden ein stärker geneigtes Gelände aufweisen.

Auf der Parzelle 11 ist zudem durch abweichend Bauweise geregelt, dass an einer Grundstücksgrenze eine Gesamtlänge der Garagen und Nebengebäude von max. 12,0 m zulässig ist.

#### Zahl der Wohneinheiten

Hinsichtlich einer demografiegerechteren Nutzung und höheren Flexibilität sind für alle Einzelhäuser mit Ausnahme der Parzelle 11 je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Auf der Parzelle 11 soll die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau eröffnet werden, um das Angebot an Mietwohnungen zu erweitern. Aus diesem Grund sind hier maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Bei Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

#### Höhenlage, Geländegestaltung

Durch die Festlegung von jeweils grundstücksbezogenen - und in der Lage eindeutig definierten - Höhenbezugspunkten wird die maximale Oberkante Erdgeschoss eindeutig bestimmt. Hierbei wird differenziert zwischen den bergseitigen und talseitigen Parzellen entlang der Planstraße. Die maximale Höhe Fertigfußboden im Erdgeschoss darf bei den Parzellen, die von Süden aus erschlossen werden (talseitig), max. 30 cm über diesem Höhenbezugspunkt liegen, bei den Grundstücken, die von Norden aus erschlossen sind (bergseitig), bis max. 80 cm darüber liegen.

Differenzierte Festlegungen zu Abgrabungen und maximal möglichen Aufschüttungen reduzieren unerwünscht große Veränderungen des Ausgangsgeländes bzw. zu den öffentlichen Straßen hin.

### 5.4 Gebäudegestaltung, Dachform

Grundsätzlich werden bei der Gebäudegestaltung nur Festlegungen zu wesentlichen Kriterien wie Dachform, Dachdeckung, etc. getroffen, um ausreichende Flexibilität bei der Gestaltung der Hauptgebäude zu ermöglichen und gleichzeitig negative Erscheinungsformen für das Ortsbild soweit möglich zu verhindern. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung bilden einen einheitlichen Rahmen, der dem einzelnen Bauherren hinreichenden Gestaltungsspielraum belässt.

Bei der Gebäudegestaltung sind sowohl traditionell ländliche Bauformen (insbes. Satteldach, mit Dachüberstand, Dachgauben) aber auch - dem derzeitigen Gestaltungstrend folgend - modernere Baukörper (Pult- und Zeltdach) zulässig.

Auch bei der Dachdeckung ist neben den konventionellen Dachsteinen (Dachziegel, Bonddachsteine) eine Blechdeckung oder ein extensiv begrüntes Flachdach möglich.

Im WA2 wird bei den Einzel- oder Doppelhäusern an der Kreuzbaumstraße/ Ziegelstadel die Firstrichtung verbindlich festgelegt, um eine abgestimmte Bauweise und ein homogenes Er-

scheinungsbild entlang dieser Straßen und gegenüber dem nördlichen Gebäudebestand zu sichern.

## 5.5 Erschließung und Verkehr

### 5.5.1 Verkehrserschließung

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange. Das Plangebiet ist umgeben von der Kreuzbaumstraße, Ziegelstadel, Von-Fürstenberg-Straße und der noch nicht ausgebauten Oberbrunnstraße, von denen jeweils anliegende Parzellen erschlossen werden.

Die Oberbrunnstraße wird bis zur Einmündung in die Von-Fürstenbergstraße mit einer Breite von 6,50 m ausgebaut und mit einem seitlich angrenzenden Multifunktionsstreifen erweitert, so dass auch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge - selbst bei seitlich parkenden Autos - ausreichend Platz finden, um zu den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu gelangen.

Die innere Erschließung erfolgt mit vom ‚Ziegelstadel‘ aus bis zur Einmündung in die Von-Fürstenberg-Straße auf der Höhe der Michael-Reingruber-Straße. Diese geplante Erschließungsstraße wird mit einer Straßenbreite von 6,00 m ausgeführt und von einem Multifunktionsstreifen begleitet, der Stellplatzmöglichkeiten bietet und ebenso Flächen für öffentliche E-Ladesäulen und für Car-Sharing aufnehmen kann.

Um die fußläufige Anbindung zu verbessern, wird die Kreuzbaumstraße bis zur Einmündung der neuen Planstraße am Ziegelstadel entlang der Nordgrenze des Planungsgebiets mit einem separaten Gehweg mit 1,50 m Breite verbreitert.

### 5.5.2 Ruhender Verkehr

#### Private Stellplätze KFZ

Für das WA sind die Stellplätze gemäß den Anforderungen der gültigen Stellplatz-Satzung des Marktes Essenbach nachzuweisen. Wegen der Zulässigkeit von bis zu 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude im WA 1 sind neben den relevanten Bauräumen zusätzlich noch weitere Flächen dargestellt, auf der erforderliche Stellplätze nachgewiesen werden können.

#### Öffentliche Stellplätze KFZ

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Stellplätze explizit ausgewiesen, allerdings bieten die beiden Multifunktionsstreifen entlang der mittigen Planstraße und der Oberbrunnstraße ausreichend Möglichkeiten, Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abzustellen.

## 5.6 Versorgung

### 5.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Brauchwasser sowie die Bereitstellung der Löschwasserversorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Gruppe 1 sind gesichert. Die Versorgung kann innerhalb des Geltungsbereiches durch die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden Bebauung (Von-Fürstenberg-Straße, Ziegelstadel) erfolgen. Im Bereich der geplanten südlichen Erschließungsstraße (Oberbrunnstraße) befindet sich bereits eine Versorgungsleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1. Auf die Wasserversorgungsanlagen ist besonders Rücksicht zu nehmen. Evtl. Sicherungs- oder Umlegungsmaßnahmen sind im Rahmen der Planungen des Marktes Essenbach mit dem Zweckverband festzulegen. Die anfallenden Kosten für evtl. Sicherungs- und Umlegungsmaßnahmen sind vom Antragsteller bzw. Verursacher zu übernehmen.

Aufgrund der derzeit bestehenden Versorgungsleitungen wird hinsichtlich der Bereitstellung des Löschwasserbedarfs durch die öffentliche Trinkwasserversorgung festgestellt, dass die Richtwerte von ca. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden und ca. 1,5 bar Vordruck, sowie darüber hinaus durch Förderbetrieb in den Erdbehälter Mirskofen, zur Verfügung stehen. Ist aufgrund der baulichen Nutzung ein höherer Bedarf bzw. Druck erforderlich, sind die erforderlichen Maßnahmen hierfür durch die jeweiligen Bauinteressenten

zu treffen. Die konkreten Betriebsdrücke bei den verschiedenen Entnahmemengen für den Planungsbereich an bestehenden bzw. geplanten Hydranten für den Löschwasserbetrieb können bei Bedarf mittels einer Durchflussmessung ermittelt werden. Die anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung Isargruppe 1 rechtzeitig abzustimmen. Die Erschließung ist so zu planen, dass die Verlegung der verschiedenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gem. DIN 1998 ohne gegenseitige Beeinträchtigungen erfolgen kann. Bei der Planung und Erschließung sind die nachstehenden technischen Hinweise und Normen zu beachten:

DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen"

DIN 19630 "Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen"

DVGW-Hinweis GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdische Versorgungsanlagen"

DVGW-Hinweis GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"

#### 5.6.2 Brandschutz, Löschwasserversorgung

Der Brandschutz wird durch die örtliche freiwillige Feuerwehr Mirskofen sichergestellt. Die Wehr ist vom Markt Essenbach gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang übernehmen.

Die Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung gem. DVGW W 405 ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung des Marktes Essenbach gewährleistet. Die Löschwassermenge erreicht unter normalen Versorgungsbedingungen mind. 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min.) bei einem Fließdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden. (bezogen auf Arbeitsblatt W405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches). (Vgl. 5.6.1)

Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten, müssen entsprechend DIN 14090 ausgeführt werden.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein.

#### 5.6.3 Elektrische Erschließung

Die Stromversorgung ist gesichert. Das Bebauungsplangebiet wird durch die Überlandzentrale Wörth/ Altheim ÜZW mit Strom versorgt.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 477/10 verläuft mittig von der nördlichen bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze und auf dem Grundstück Fl. Nr. 477 befinden sich entlang der Kreuzbaumstraße und Ziegelstadel bis nordöstlicher Bebauungsplangrenze mehrere unter Spannung stehende Niederspannungskabelleitungen. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes muss die Versorgungsleitung auf Kosten des Verursachers auf die geplanten öffentlichen Straßen umgelegt werden.

Im Süden des Baugebietes sind in der Oberbrunnstraße ebenfalls mehrere in Betrieb befindliche Nieder- und Mittelspannungskabelleitungen verlegt. Auf diese Versorgungsleitungen sind besonders Rücksicht zu nehmen. Jede unzulässige Annäherung an die in Betrieb befindliche Kabelleitungen ist mit Lebensgefahr verbunden. Evtl. Sicherungs- oder Umlegungsmaßnahmen sind im Rahmen der Planungen des Marktes Essenbach mit der Überlandzentrale Wörth/l.-Altheim Netz AG abzustimmen und festzulegen.

Bei den Bauausführungen, insbesondere Erdbewegungen, Stellen von Gerüststangen sowie das Schlagen von Erdankernägeln oder ähnlichen Gegenständen wie Grubenspreizer usw. ist in jedem Fall die Überlandzentrale Wörth/l.-Altheim Netz AG, zu verständigen.

#### 5.6.4 Telekommunikation und Versorgung mit Glasfaser:

Im südlichen Bereich der Oberbrunnstraße und auf einem Teilstück im Grundstück Fl. Nr. 477 entlang der Kreuzbaumstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch

die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden und deshalb bei den Erschließungsmaßnahmen besonders zu berücksichtigen sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollten aus funktionalen und städtebaulichen Gründen die erforderlichen Versorgungskabel für Telekommunikation unterirdisch eingebaut werden. Hinsichtlich der Erschließung mit Breitbandtechnik beabsichtigt der Markt Essenbach, jede Parzelle im Baugebiet im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen mit dem gemeindeeigenen Glasfasernetz zu erschließen.

## 5.7 Entsorgung

### 5.7.1 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an den Schmutzwasserkanal der bestehenden Kanalisation angeschlossen. Der Anschluss des neu zu errichtenden Schmutzwasserkanals wird im Zuge der Erschließungsplanung projektiert.

Die Kläranlage des Marktes hat noch mehr als ausreichend Kapazität, um das zu erwartende Schmutzwasser des Plangebiets ordnungsgemäß zu verarbeiten. Der Markt Essenbach beabsichtigt zudem, die Kapazität der Kläranlage gutachterlich überprüfen zu lassen, um im Hinblick auf den geplanten Neubau des Landratsamtes Landshut und weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten des Marktes evtl. erforderliche Maßnahmen zur Erhöhung der EGW der Kläranlage rechtzeitig umsetzen zu können.

### 5.7.2 Oberflächenwassermanagement

Das Ziel der Gemeinde, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, kann aufgrund der festgestellten Bodenverhältnisse nicht weiterverfolgt werden. Das Bodengutachten kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Böden die Voraussetzung für eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gegeben sind. (Vgl. Kapitel 3.4). Deshalb soll die Behandlung des Oberflächenwasser in ähnlicher Weise erfolgen, wie in den ersten Bauteilen bereits verwirklicht.

Das anfallende Oberflächenwasser des Baugebiets Mirskofen Süd, Teil III, wird auf den privaten Parzellen gedrosselt und bis zum bestehenden Entwässerungsgraben zwischen Altheim und Mirskofen weitergeleitet. Ein Anschluss an die bestehende Verrohrung aus Mirskofen Süd Teil I und II ist aus Gründen des Höhenverlaufs nicht möglich. Zur Vermeidung einer Abflusszunahme wird festgesetzt, dass jedes Grundstück mindestens 6 l/ m<sup>2</sup> bei gleichzeitigem Drosselabfluss von 1 l/s zurückhalten muss (entspricht den Vorgaben der gemeindlichen Satzung). Die erforderlichen Pufferanlagen werden im Zuge der Erschließungsplanung vom Markt Essenbach erstellt.

Die Behandlung des Niederschlagswassers wird in einem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nachgewiesen, welcher den Fließweg des Regenwassers nachweist. Der Antrag ist derzeit in Bearbeitung und wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Mit der Erschließung des Baugebiets darf erst begonnen werden, wenn die wasserrechtliche Genehmigung vorliegt.

### 5.7.3 Hang- Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen (z.B. Ausführungen von Unterkellerungen mit druckwasserdichten und auftriebsicheren Wannen).

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern 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.



#### 5.7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert. Sämtliche Parzellen können von den Abfallbeseitigungsfahrzeugen angefahren werden, so dass keine zusätzlichen Bereitstellungsflächen erforderlich sind.

#### 5.8 **Immissionen, Emissionen**

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

##### Schallimmissionsschutz

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmverursachenden Anlagen. Eine unzulässige Einwirkung von potenziellen Lärmquellen auf das neue Wohngebiet ist nicht zu erwarten.

Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind innerörtliche Erschließungsstraßen, von denen kein unzumutbarer Lärm zu erwarten ist. Die nächstliegende Hauptstraße liegt ca. 350 m entfernt (Ortsverbindungsstraße Mirskofen-Essenbach), so dass unzulässige Lärmbelastungen weitgehend auszuschließen sind.

Mindestens 200 m entfernt liegt nordwestlich die Bahnlinie Landshut – Regensburg. Aufgrund dieser Entfernung, der topografischen Gegebenheiten und der zwischen Bahnlinie und Bebauungsplangebiet gelagerten Wohngebiete ist diesbezüglich mit keinem unzulässigen Lärmimmissionen zu rechnen.

##### Schallemissionsschutz

Da aufgrund der Wohnnutzung vom Bebauungsplangebiet keine unzulässigen Lärmemissionen zu erwarten sind, sind diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich.

##### Geruchs-/ Staubschutz

Das Planungsgebiet ist in Teilbereichen von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der ortsüblichen Landbewirtschaftung, auch an Sonn- und Feiertagen, können daher nicht ausgeschlossen werden.

#### 5.9 **Erneuerbare Energien**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Berücksichtigung energierelevante Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung)
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Es wird auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Der Markt Essenbach hat 2016 ein „Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Essenbach“ vom Institut für systemische Energieberatung GmbH an der Hochschule Landshut, erstellen lassen. Für Fragen und Anregungen diesbezüglich zu Maßnahmen und Fördermöglichkeiten steht die Klimaschutzbeauftragte des Marktes Essenbach zur Verfügung.

<b>Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung im Baugebiet</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Schaffen einer Ortsrandeingrünung mit Gehölzen, Bepflanzungsfestsetzungen für private Grünflächen und Hochstammpflanzungen Gehölzpflanzungen auf Verkehrsgrünflächen=> klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung). Hinweis und Empfehlung zum Vermeiden von Steinflächen und Schotterflächen bei Vorgärten und Gartengestaltung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung, Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für offene Stellplätze und Zufahrten Dachbegrünung bei Flachdächern auf den privaten Grundstücken dezentrale Regenwasserspeicher mit gedrosselter Einleitung.
<b>Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung im Baugebiet</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ermöglichen kompakter Baukörper und Südausrichtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung
Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen durch motorisierter Individualverkehr und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Ortsnahe Lage der Fläche, dadurch Verringerung von Verkehrsleistung, Erweiterung der Kreuzbaumstraße mit zusätzlichem Gehweg zur Optimierung der Fußwegeverbindungen
Bindung von CO <sub>2</sub> -Emissionen, v.a. durch Pflanzung der Bäume	Pflanzung von Bäumen in privaten Gärten entlang der Erschließungsstraßen

Im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Landshut, Schutzgutkarte Luft und Klima, wird die Wärmeausgleichsfunktion mit hoch bewertet, die Kaltluftgefährdung als vorhanden und die Inversionsgefährdung mit hoch eingestuft. Frischlufttransportwege oder Kaltlufttransport- und Sammelwege sind nicht verzeichnet.

### 5.10 Grünordnung

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.

#### Öffentliche Grünflächen:

Im Norden an der Kreuzung Ziegelstadel mit der Kreuzbaumstraße ist eine kleine öffentliche Straßenbegleitgrünfläche konzipiert, die unter einem Baum Platz für Sitzbänke bietet.

#### Kinderspiel

In ca. 200 m Entfernung südwestlich des Wohngebiets befindet sich ein attraktiver Kinderspielplatz, der im Rahmen der Erschließung des Baugebiets Mirskofen Süd, Teil I, angelegt worden ist und hinsichtlich der Flächengröße bereits auch für die Teile II und III mitkonzipiert wurde.

Aus diesem Grund und der relativ kurzen Entfernung wird auf die Festsetzung eines eigenen, öffentlichen Kinderspielplatzes im Geltungsbereich verzichtet.

#### Private Grünflächen

Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Bauten und Flächennutzungen in die Situation und Umgebung ergeben. Zusammen mit den Vorgaben für mögliche Arten und deren Qualitäten soll eine funktional und gestalterisch stimmige und hochwertige Durchgrünung erzielt werden.

Als grünes, raumwirksames Grundgerüst und als Bienenweide wird zum öffentlichen Straßenraum der Planstraße A und der Oberbrunnstraße hin auf den privaten Grundstücken jeweils ein Baum 2. oder 3. Ordnung festgesetzt. Zur raschen Entwicklung und Einhaltung des Lichtraumprofils werden diese als Hochstamm mit einer Mindestgröße bestimmt.

Als Mindestbegrünung auf den übrigen Grundstücken ist je Einzelhausparzelle die Pflanzung eines Baumes, auf der großen Parzelle 11 die Pflanzung von vier Bäumen, festgesetzt.

Für die Ortsrandsituationen im Süden werden Flächen zur Anpflanzung festgelegt. Eine zu dichte Abpflanzung soll jedoch bewusst vermieden werden, um einen noch teiltransparenten und abwechslungsreichen Ortsrand zu schaffen. Diese sind als reine Strauch- oder Obstgehölzpflanzungen anzulegen, wegen der erforderlichen Einhaltung der Abstandsflächen zu den benachbarten Ackerflächen.

Bei der Garten- und Freiflächengestaltung, v.a. bei Vorgärten, sollte im Hinblick auf die Förderung der Artenvielfalt und als aktive Klimaschutzmaßnahme auf Kies- und Schottergärten sowie Steinflächen verzichtet werden. Die Klimaschutzbeauftragte des Marktes Essenbach steht bei Bedarf beratend zur Verfügung.

Bei allen Pflanzungen, v.a. bei Hecken und Bäume entlang der Grundstücksgrenzen, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten, die separat im Hinweis durch Text, Ziffer E.8, aufgelistet sind.

#### Einfriedungen

Die Festlegungen zu den Einfriedungen und Mauern (Vorgaben bezüglich der zulässigen Höhen und Materialien) sind weitere relevante Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild des neuen Gesamtquartiers. Um einen offenen und einladenden Charakter insbesondere zum öffentlichen Straßenraum hin zu gewährleisten, sind hier Mauern und Gabionen unzulässig und die Einfriedungen in der Höhe auf max. 1,20 m beschränkt.

## **5.11 Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzaspekte**

### **5.11.1 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften nach § 13a BauGB bzw. § 13 Abs. 3 BauGB. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt.

### 5.11.2 Grobe Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen.

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
- Die europäischen Vogelarten.
- Die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung relativ verarmt. Im Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen geschützter bzw. relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung). Dagegen können europäischen Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie vorkommen, für die die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG zu beachten sind.

Bei den nur geringfügigen Rodungen im gesamten Baugebiet ist deshalb zu berücksichtigen, dass es verboten ist, Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen (Tötungs- und Verletzungsverbot). Diese möglichen Beeinträchtigungen können jedoch durch die Festsetzung des Rodungszeitraums auf die Zeit außerhalb der Vogelbrut, also vom 1. Oktober bis 28. Februar vermieden werden. Unvermeidbare Rodungsarbeiten sind daher ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Wegen der strukturalmen Ausgangssituation und den benachbarten Ausgangsbelastungen hat das Plangebiet keine bzw. eine nur sehr untergeordnete Relevanz für potenziell mögliche relevante Tierarten. Lediglich im Zusammenhang mit dem benachbarten Lebensraumtyp der Siedlungsgärten und im Zusammenhang mit den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hat das Planungsgebiet eine geringe bis durchschnittliche Relevanz für die potenziell möglichen Arten der Tiergruppen Fledermäuse und Vögel.

Fledermausquartiere sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Jagdaktivität von Fledermäusen im Planungsgebiet ist als sehr gering anzunehmen. Auf die möglichen Fledermausarten mit Schutzstatus dürfte sich das Bauvorhaben bau- und anlagebedingt nicht negativ auswirken, weil genügend Naturraum zum Ausweichen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung steht und das Planungsgebiet nicht vorrangig als Jagdhabitat, sondern eher als Überfliegsraum fungiert. Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Jagdhabitats oder Leitstrukturen von Fledermäusen zu erwarten.

Für die potenziellen Vogelarten mit Brutplätzen bevorzugt in Gehölzen und Heckenstrukturen hat das Gebiet keine oder nur geringe Bedeutung als Brut- und Überfliegsraum. Für die wenigen potenziell möglichen Brutvögel auf Offenlandflächen hat das Gebiet wegen der Ausgangsbeeinträchtigungen bzw. der umgebenden Nutzungen (umgeben bzw. umschlossen von Nutzungen wie Wohngebiete, Straßen und Wegen) keine bzw. nur eine sehr untergeordnete Bedeutung. Zudem bestehen in der Nachbarschaft ausreichende Ausweichräume zur Verfügung. Somit sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen.

Deshalb ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Bestandserhebung für die Bauleitplanung aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

## 6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte des Marktes Essenbach von Februar 2019 im Gauß Krüger Format, die ergänzt wurde mit der neu eingemessenen Flur Nr. 479/7.

**7 STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ**

Folgende Tabelle zeigt die Flächenzusammenstellung (Flächenermittlung mittels CAD, Flächen gerundet, ca. Werte):

<b>Private Flächen:</b>		
<b>Parzellenummer:</b>	<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>Summe:</b>
Bauparzelle 1	436 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 2	482 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 3	513 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 4	534 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 5	554 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 6	560 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 7	583 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 8	471 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 9a	360 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 9b	368 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 10a	366 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 10b	364 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 11	1.224 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 12a	349 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 12b	376 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 13a	463 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 13b	486 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 14	534 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 15	545 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 16	565 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 17	618 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 18	455 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 19	455 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 20	455 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 21	617 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 22	510 m <sup>2</sup>	
Bauparzelle 23	1.070 m <sup>2</sup>	
<b>Summe (ca. Nettobaufläche Bauparzellen)</b>	<b>14.313 m<sup>2</sup></b>	<b>14.313 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>		
Straßenverkehrsflächen, Geh- und Fußwege,	1.783 m <sup>2</sup>	
Multifunktionsstreifen	634 m <sup>2</sup>	
Gehweg	242 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche/ Verkehrsgrün	54 m <sup>2</sup>	
<b>Summe (öffentliche Flächen)</b>	<b>2.713 m<sup>2</sup></b>	<b>2.713 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtumgriff</b>		<b>17.026 m<sup>2</sup></b>



Landshut, 02.07.2019, 14.01.2020



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Geschäftsführer



Dipl.-Ing. Eva Weinzierl  
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin