COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

Markt
Essenbach

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

BBP „Obere Moosteile III“

Markt Essenbach
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Entwurfsfassung vom 28.07.2020

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

Projekt-Nr. 33725

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

Entwurfsfassung

COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

BBP „Obere Moosteile III“
Markt Essenbach

Entwurfsverfasser: **COPLAN AG** Hofmark 35, 84307 Eggenfelden Eggenfelden, den 28.07.2020 ..... Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur Felicitas Kurmis	**Bauherr:** **Markt Essenbach** Rathausplatz 3 84051 Essenbach Essenbach, den ..... 1. Bürgermeister, Herr Neubauer
	Geprüft:

COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

Begründung mit Umweltbericht

Markt Essenbach

Bebauungsplan „Obere Moosteile III“

Inhaltsverzeichnis

1 BEGRÜNDUNG 1

1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes 1

1.2 Auswahl des Planungsbereiches 1

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen (siehe auch Begründung und Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Essenbach) 2

1.3.1 Baugebietsausweisung 2

1.3.2 Ziele übergeordneter Planungen - Kurzzusammenfassung 2

1.4 Beschreibung des Planungsgebietes 3

1.4.1 Lage 3

1.4.2 Größe 4

1.4.3 Beschaffenheit 5

1.5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht 5

1.5.1 Ziele und Zweck der Planung 5

1.5.2 Flächenübersicht 5

1.6 Städtebauliches Konzept 6

1.6.1 Erschließungskonzept 6

1.6.2 Ver- und Entsorgungskonzept 7

1.6.3 Immissionen- und Emissionen 8

1.6.4 Wasserwirtschaftliche Belange 8

1.6.5 Altlasten 9

1.6.6 Denkmalschutz 10

1.6.7 Anbauverbotszonen entlang von Straßen 10

1.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung 10

1.7.1 Gestalterische Ziele im öffentlichen Raum 10

1.7.2 Private Grundstücksflächen 10

1.8 Artenschutzrechtliche Belange 11

2 UMWELTBERICHT 12

Begründung mit Umweltbericht

Markt Essenbach

Bebauungsplan „Obere Moosteile III“

2.1 Einleitung 12

2.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen 12

2.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung 12

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

2.2.1 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung 23

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 23

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) 24

2.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 24

2.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 25

2.4.3 Ausgleich 27

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 27

2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 30

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 30

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut 2
Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte des LEP, Stand 18.10.2017 3
Abbildung 3: Ausschnitt aus Webkarte, Bayernatlas, Stand 2018 4
Abbildung 4: Parzellenkarte mit Lage des geplanten Gewerbegebietes, Bayernatlas, Stand 2018 5
Abbildung 5: Bohrproben, Übersicht, von MIPA, Okt. 2018 13
Abbildung 6: Darstellung des Bebauungsplanes „Obere Moosteile III“, Variante 1 mit Stand von März 2018 28
Abbildung 7: Darstellung des Bebauungsplanes „Obere Moosteile III“, Variante 2 mit Stand von Juli 2018 28
Abbildung 8: Darstellung des Bebauungsplanes „Obere Moosteile III“, Variante 3 mit Stand von Anfang November 2018 28
Abbildung 9: Darstellung des Bebauungsplanes "Obere Moosteile III", Variante 4 mit Stand von November 2018 (Besprechungstermin 21.11.2018) 29

COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

Begründung mit Umweltbericht

Markt Essenbach

Bebauungsplan „Obere Moosteile III“

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung 5
Tabelle 2: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung.....26
Tabelle 3: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung.....32

Begründung mit Umweltbericht

Markt Essenbach

Bebauungsplan „Obere Moosteile III“

1 BEGRÜNDUNG

1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen plant der Markt Essenbach die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO.

Im südöstlichen Gemeindegebiet des Marktes Essenbach soll die im Geltungsbereich dargestellte, derzeit für landwirtschaftliche Nutzung und zum Teil schon für gewerbliche Nutzung ausgewiesene Fläche, nun vollständig in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Der Marktgemeinderat Essenbach hat deshalb in seiner Sitzung am 10.10.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ beschlossen. Der Geltungsbereich wird, wie oben bereits erwähnt, als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
Hierzu wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 13.05.2019 – 14.06.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 28.07.2020 wurde nun der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB veranlasst.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes nach dem BauGB ist somit die Schaffung von Gewerbebauflächen, im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet „Obere Moosteile II“, um dem konkreten Bedarf vor Ort gerecht zu werden.

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 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:

- Fortführung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes im Norden.
- Bisherige Nutzung zum Teil schon gewerblich geprägt.
- An diesem Standort stehen dem Markt Essenbach geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große zusammenhängende Planungsfläche. An anderen alternativen Standorten im Gemeindegebiet war dies nicht der Fall.

- Bei Bedarf kann das geplante Gewerbegebiet künftig im Westen noch erweitert werden.
- Anbindung an Haupterschließungseinrichtungen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Ideale Verkehrsanbindung: das erhöhte Verkehrsaufkommen kann direkt auf die Bundes- und Staatsstraßen geleitet werden.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen (siehe auch Begründung und Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Essenbach)

1.3.1 Baugebietsausweisung

Wie bereits auf Flächennutzungsplanebene beleuchtet, ist der Geltungsbereich des Planungsgebiets im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker und Grünland) sowie zum Teil bereits als gewerblich genutzte Fläche ausgewiesen.

Derzeit wird im Parallelverfahren die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

1.3.2 Ziele übergeordneter Planungen - Kurzzusammenfassung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben werden in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes detailliert aufgezeigt und beschrieben.

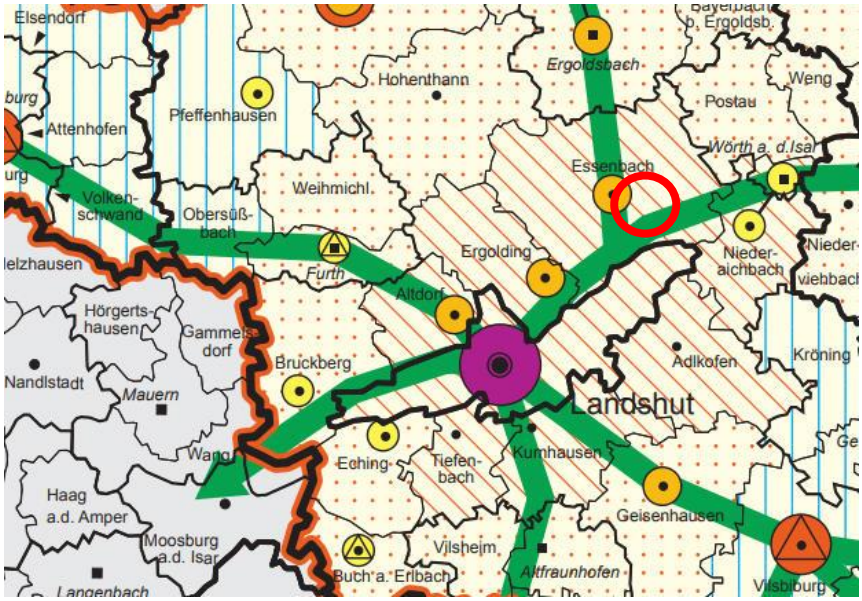


Abbildung 1: Ausschnitt Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut

Begründung mit Umweltbericht
Markt Essenbach
Bebauungsplan „Obere Moosteile III“

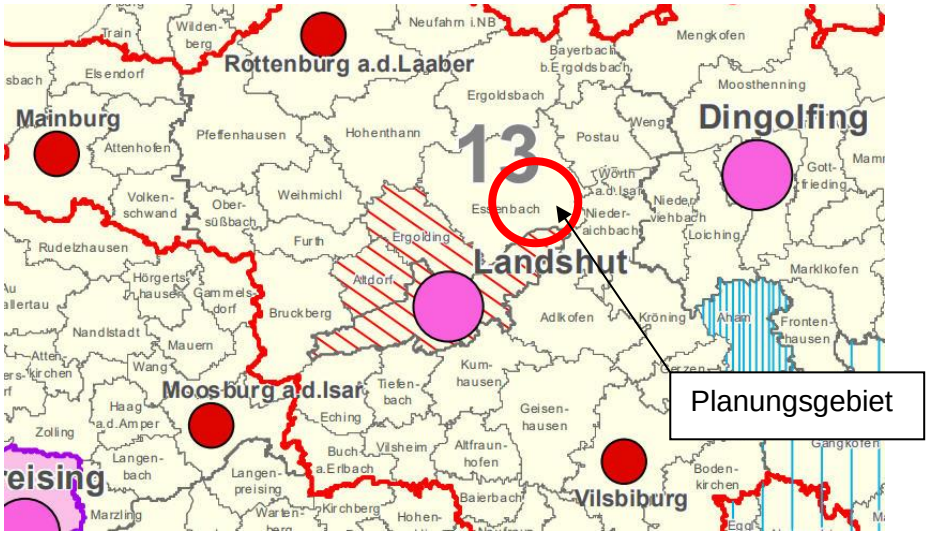


Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte des LEP, Stand 18.10.2017

In den Unterlagen des regionalen Planungsverbandes Landshut wird der Markt Essenbach dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet (vgl. Abbildung 1). Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern in einem allgemein ländlichen Raum (vgl. Abbildung 2).

Detaillierte Begründung siehe auf Flächennutzungsplanebene – 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).

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 Ahrainer Straße 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.

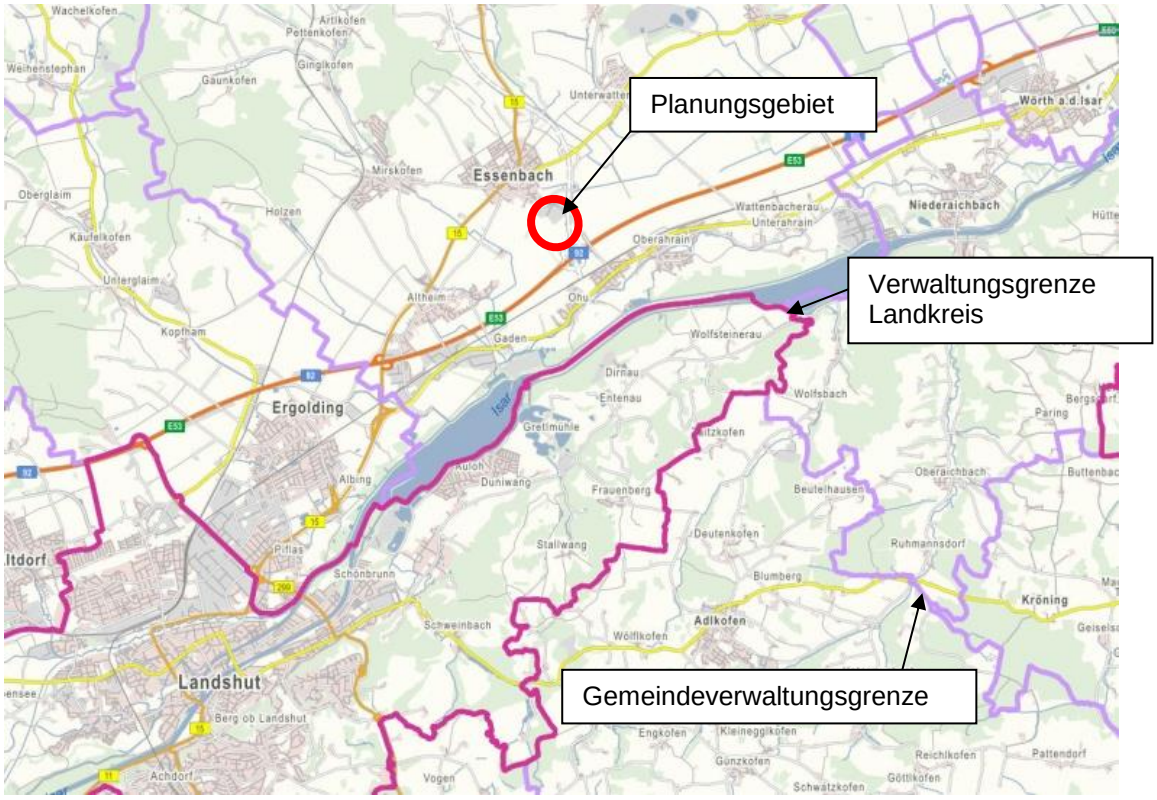


Abbildung 3: Ausschnitt aus Webkarte, Bayernatlas, Stand 2018

1.4.2 Größe

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,5 ha mit folgenden Flurstücken in der Gemarkung Essenbach, Markt Essenbach.

- 1945,
- 1947,
- 1948,
- 1949,
- 1950,
- 1952,
- 1952/1,
- 1952/3,
- 1952/7,
- 1954
- 1959

Vgl. Abbildung 4.

Abbildung 4: Parzellenkarte mit Lage des geplanten Gewerbegebietes, Bayernatlas, Stand 2018

1.4.3 Beschaffenheit

Die geplante Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche sowie zum Teil schon als Gewerbefläche genutzt.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 380,3 m ü. NN. Die ausgewiesenen Flächen befinden sich überwiegend in fast ebenem Gelände. Von Osten nach Westen neigt sich die Fläche von ca. 382 m ü. NN. bis hin zu 380 m ü. NN. Von Norden nach Süden fällt die gesamte Fläche nur um knapp 1 Meter, von 381 m ü. NN. auf 380 m ü. NN.

1.5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1.5.1 Ziele und Zweck der Planung

Der Markt Essenbach beabsichtigt ein Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) auszuweisen. Dabei kommt der Markt der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen nach.

1.5.2 Flächenübersicht

Tabelle 1: Flächenaufteilung

Nutzung	Flächenanteil m²		Flächenanteil %
Bestandsflächen Gewerbe	10.272 m²	=	29,2 %
Restlichen Flächen, die für Gewerbe bereitgestellt werden.	24.951 m²	=	70,8 %
Geltungsbereich gesamt	**35.223 m²**	**=**	**100,0 %**

1.6 Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes soll eine ressourcenschonende und klimaneutrale, zeitgemäße Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes sein, welches nach § 8 BauNVO im Markt Essenbach, Gemarkung Essenbach, ausgewiesen wird.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben zum Erscheinungsbild, zur Aufenthaltsqualität und zum Gebäude- und Flächenmanagement festgesetzt (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen, Grünflächen und Bepflanzungen).

Durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur in unmittelbare Lage an der Ahrainer Straße, welche bis zum Wertstoffhof nödlich/ zur MIPA-Einfahrt zurückgebaut wurde und der Bundesstraße B15(neu), ist eine sehr kurze Anbindung an den übergeordneten Verkehr sichergestellt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann demnach direkt auf die Bundes- und Staatsstraßen geleitet werden.

Mit dem Gesamtkonzept kommt der Markt Essenbach dem Bedarf nach Gewerbeflächen entgegen.

1.6.1 Erschließungskonzept

Die allgemeine Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die im Norden angrenzende Ahrainer Straße. Von dort aus kann der Verkehr sowohl auf die B15 / B15(neu), als auch auf die nahe gelegene Autobahn A92 (ca. 700 m Luftlinie) geleitet werden.

1.6.1.1 Innere Erschließung

Wie bereits beschrieben, liegt der Geltungsbereich im Norden am Ende der zurückgebauten Ahrainer Straße. An diese wird durch einen Einfahrtsbereich in das geplante Gewerbegebiet die Erschließung hergestellt. Von dort aus ist eine Umfahrung der neu geplanten Baukörper angedacht. Diese Umfahrung schließt an die bestehende Infrastruktur des angrenzenden Gewerbegebietes an. Ebenfalls sind im Nordosten des geplanten Gewerbegebietes LKW-Parkflächen geplant. Im Anschluss an den Einfahrtsbereich werden ebenfalls Stellflächen vorgesehen.

Verkehrs-Sichtweiten:

Der Mündungsbereich der Erschließungsstraße liegt am Ende der zurückgebauten Ahrainer Straße. Da hier keine durchgehende Kreisstraße mehr vorhanden ist, kann eine Durchfahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h vernachlässigt werden. Jedoch bleibt ein Fuß- und Radweg bestehen, der an der Einfahrt vorbeiführt. Deshalb wird ein freizuhaltendes Sichtfeld ist im Plan eingetragen.

1.6.1.2 Bebauung

Bauverbotszone:
Bauverbotszonen sind innerhalb des Baugebietes vorhanden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Baubeschränkungszone:
Baubeschränkungszonen sind innerhalb des Baugebietes vorhanden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.
Falls Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszonen von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen, so bedürfen sie der Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde.

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

Elektrische Energieversorgung
Der Planungsbereich liegt im Versorgungsbereich der Überlandzentrale Wörth/Altheim Netz AG.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50m rechts und links der Trassenachse.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Außerdem befinden sich im Geltungsbereich Stromtrassen der DB (110 kV-Freileitung). Diese Trasse ist im Bebauungsplan gekennzeichnet und von jeglicher Bepflanzung innerhalb des Schutzzonenbereiches freizuhalten.
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 Eigentümern überlassen.

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

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

Schmutz- und Niederschlagswasser
Lt. BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen.
Ziel des Marktes ist es, die Schmutzwasser-Kanalisation zu entlasten und das saubere Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort dem Grundwasser schadlos zuzuführen. Die Bezeichnung „sauber“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Niederschlagswasser nicht mit grundwasserschädlichen Substanzen belastet sein darf.
Inwieweit das vorgenannte Ziel verwirklicht werden kann, hängt im Wesentlichen von den örtlichen Gegebenheiten des Kanalnetzes und den Baugrund-Bodenverhältnissen ab.
Im Rahmen der Erschließungsplanung wird dahingehend ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellt.

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:

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsbereich liegen ein Fuß- und Radweg (zurückgebaute Ahrainer Straße) nördlich, die zukünftige B 15 neu nordöstlich/ östlich sowie das bereits bestehende Gewerbegebiet nördlich und westlich. Deshalb ist zum jetzigen Stand bereits mit erhöhten Einwirkungen durch Straßen- und Gewerbelärm auf das Baugebiet zu rechnen.

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 nicht ausgeschlossen werden (s.a. Umweltbericht).

Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Da die direkt nördlich angrenzende Nutzung ebenfalls gewerblich und keine schützenswerte Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu betrachten ist, können die vom Planungsgebiet ausgehenden unverträglichen Wirkungen auf das nähere Umfeld, im Hinblick auf die zulässige Art der Nutzung, aus planerischer Sicht vernachlässigt werden.

1.6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Hang-, Schicht- und Grundwasser
Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, dichte und auftriebssichere Wannen auszubilden. Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser

während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Landshut wird empfohlen.

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

Lage im Überschwemmungsgebiet
Ein Teil des Geltungsbereichs befindet sich seit Inkrafttreten der „Verordnung des Landratsamts Landshut über die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets des Sendelbachs von Artlkofen bis zur Mündung in den linken Isar-Sickergraben bei Gaden im Bereich des Markts Essenbach im Landkreis Landshut vom 11.07.2019“ innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Ohne wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 können die betroffenen Flächen nicht als Baugebiet ausgewiesen werden. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Ausnahme nach § 78 WHG durchgeführt.

Der Antrag wurde bereits an das Landratsamt Sachgebiet Wasserrecht sowie an das Wasserwirtschaftsamt Landshut übermittelt.

Nach Auskunft des Sachgebiets Wasserrecht (Hr. Stegmaier) wurde mitgeteilt, dass die Antragsunterlagen vollständig sind und die Erteilung der Ausnahmegenehmigung voraussichtlich möglich sein wird.
Es wurde aber auf die Notwendigkeit einer positiven Stellungnahme durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut als amtlicher Sachverständiger hingewiesen.[1]

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Landshut (Fr. Uhl) wurde mitgeteilt, dass die positive Begutachtung der Antragsunterlagen stattgefunden hat.[2]

Der Antrag auf eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 kann somit aus wasserrechtlicher Sicht als genehmigt angesehen werden.

Zum Abschluss des Verfahrens wird im Anschluss an das Bauleitplanverfahren vom Markt Essenbach der offizielle Antrag beim Landratsamt Landshut eingereicht.

1.6.5 Altlasten

Es liegen keine Informationen zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. im Plangebiet vor.
Nach aktuellem Informationsstand (Auskunft durch die bay. Altlastendatenbank, 08.06.2018) befinden sich keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet. Die Grundstücke sind nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen.

[1] Hr. Stegmaier, SG 23 Wasserrecht Landratsamt Landshut mit Schreiben vom 05.06.2020.
[2] Fr. Uhl, Bauoberrätin, Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Mail vom 01.07.2020.

1.6.6 Denkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt.
In der näheren Umgebung des Plangebietes können drei Bodendenkmäler genannt werden:

- Bodendenkmal D-2-7339-0155 (ca. 400 m Luftlinie): Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- Bodendenkmal D-2-7339-0049 (ca. 550 m Luftlinie): Siedlung der Münchshöfener und Altheimer Gruppe mit Gräben bzw. Grabenwerk der Altheimer und Chamer Gruppe.
- Bodendenkmal D-2-7339-0120 (ca. 120 m Luftlinie): Siedlung der Laténezeit.

In Bezug auf das geplante Gewerbegebiet kann aber gesagt werden, dass sich darauf keine negativen Auswirkungen ergeben werden.

In der Nähe der Ausgleichsflächen wurden folgende Bodendenkmäler seitens des Bayerischen Landesamtes f. Denkmalpflege angemerkt:

- D-2-7339-0203, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und
- D-2-7339-0209, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ausgleichsflächen befinden sich jedoch keine Bau-/Bodendenkmäler.

Nach Artikel 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind neu entdeckte Bodendenkmäler der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

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.

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.

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 ökologische und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllen und eine verträgli-

che Integration der Bebauung gewährleisten. Jedoch wird hier bewusst auf weitergehende Bindungen verzichtet, da die Einhaltung zur Bindung von Baumpflanzungen und Eingrünung aus mehreren Gründen nicht gehalten werden kann:

- Mindestabstände, die zu Leitungen gehalten werden müssen.
  - Da die Versorgungsleitung über die westliche und östliche Grenze hinausläuft, ist hier in diesen Bereichen eine Eingrünung grundsätzlich nicht möglich.
- Mögliche Erweiterungsflächen südlich und westlich im Anschluss an den Geltungsbereich.
  - Hier soll entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches bewusst auf eine Eingrünung verzichtet werden, um eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes zu ermöglichen.
- Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wurde eine genaue Absteckung der Grenzen zur benachbarten Planung der B 15 (neu) noch nicht vorgenommen.

Grünordnerische Maßnahmen, die nicht gehalten werden können, werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden berücksichtigt. Siehe hierzu Kapitel 2.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen minimieren die Flächenversiegelung und führen zur hydraulischen Reduzierung der zu versickernden Oberflächen- und Dachwässer.
Weitere Gestaltungselemente/Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

1.8 Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet ist insgesamt, aufgrund seiner landwirtschaftlichen und zum Teil gewerblichen Nutzung, nicht mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Im Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich umliegend Größenteils landwirtschaftliche Flächen. Nach Überprüfung des Arten- und Biotopschutzprogrammes befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Schutzgebietes „Niedermoorlandschaften im Unteren Isartal“. Jedoch wurden die Eigenschaften der typischen Niedermoorlandschaften auf den Flächen in und umliegend des Geltungsbereichs durch die Jahrzehnte lange landwirtschaftliche Nutzung bereits hochgradig beeinträchtigt (siehe hierzu auch Umweltbericht, Schutzgut Boden).
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Sachverhalte bekannt, die artenschutzrechtlich zu betrachten wären.

2 UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung

Wie in der Begründung dargestellt, sollen durch die Ausweisung des Gewerbegebietes benötige Bau-/ Erweiterungsflächen geschaffen werden, um die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wirtschaftsstandort zu fördern. Gleichzeitig soll dadurch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet sein und die umweltschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung eingehalten 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 vorrausichtlichen 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

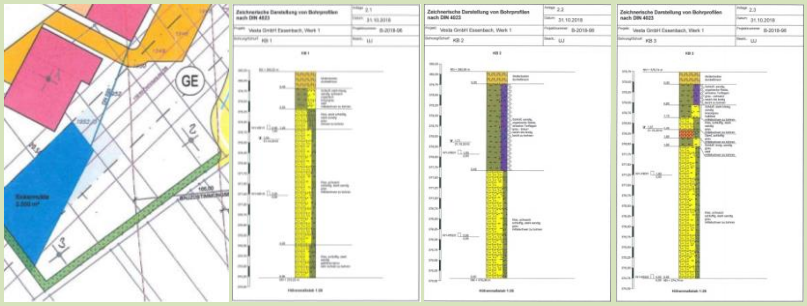
Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt. Neben diesen Gesetzen wurden zudem die Erkenntnisse, die bei der 16. Änderung des Flächennutzungsplans gewonnen werden konnten (Betrachtung des Landesentwicklungsprogramms Bayern, die Ziele des Regionalplans u.a.), in die Ausarbeitung des Umweltberichts auf Bebauungsplaneben mit einbezogen.

Weiter wichtige Arbeitshilfen:

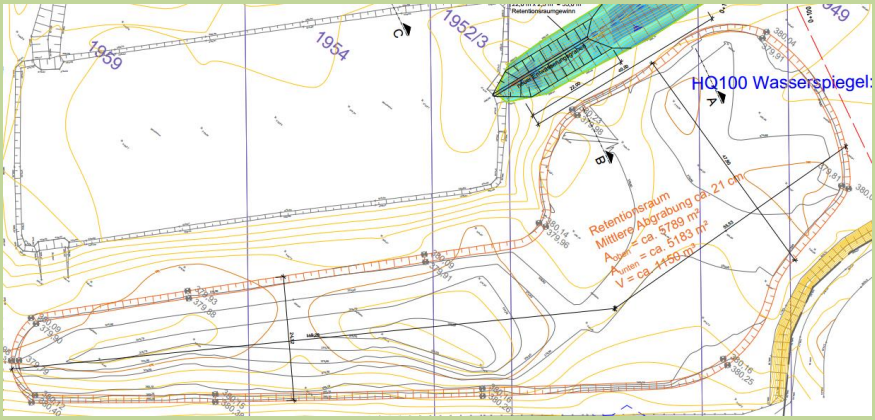
- Die Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Eingriffsregelung,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landshut,
- Bekannte ASK-Daten,
- Fis-Natur online (FIN-Web),
- FloraWeb (BfN),

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.

Schutzgut	**Geologie, Boden**
Beschreibung – *Bestand*	• Aus der Übersichtsbodenkarte (M 1 : 25.000): • „64c“ – Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment. • „78“ – Vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum. • Geologische Raumgliederung: Paar-Isar-Region • Geologische Karte (M 1 : 500.000): Der Geltungsbereich kann hauptsächlich der geologischen Einheit des Schotters, würmzeitlich, aus dem System des Quartärs, zugeordnet werden. Der Boden ist vorwiegend kies bis sandig, in Teilen auch Torfe. • Nutzung: Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Bodenbearbeitung durch Düngemittel, Gülle, Spritzmittel, Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz) mit entsprechender Auswirkung auf das Bodengefüge. Im Norden zum Teil schon Gewerbeflächen mit entsprechender Versiegelung des Bodens. • Kein konkreter Verdacht auf Altlasten. • Im Geltungsbereich wurden Bohrproben vorgenommen.  **Abbildung 5: Bohrproben, Übersicht, von MIPA, Okt. 2018**
Auswirkungen – *Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme*	• <u>Baubedingt</u> Laut Bodenkarten betreffen die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich vor allem bereits stark beeinflusste Moorböden, die jahrzehntelanger, intensiver landwirtschaftlicher Ackernutzung unterzogen wurden. Allgemein kann gesagt werden, dass auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt wird, so dass die natürliche Bodenstruktur verloren geht. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschich-

	ten 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. Aufgrund von durchgeführten Bohrprofilen (Okt. 2018) kann nachgewiesen werden, dass baubedingt im Geltungsbereich keine weitere gravierende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten ist. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden baubedingt als **gering** erheblich bewertet. • <u>Anlagebedingt</u> 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. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 fest. Der Versiegelung kann darüber hinaus durch Vermeidungsmaßnahmen deutlich durch wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, wie z. B. Rasensteine oder Rasengitter auf Stellflächen, begegnet werden. Die Auswirkungen sind insgesamt aufgrund des angestrebten geringen Versiegelungsgrads und der Vermeidungsmaßnahmen als **gering** erheblich einzustufen. • <u>Betriebsbedingt</u> Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet 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. Der Einfluss auf das Schutzgut Boden wird Bau- Anlage- und Betriebsbedingt als gering eingestuft werden, wird die Erheblichkeit aufgrund des endgültigen Verlustes von Moorboden mit **gering** bewertet.
Ergebnis – *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*	**Gering**

Schutzgut	**Wasser**
Beschreibung – *Bestand*	• Keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden. • Keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden. • Seit 07/2019 als Überschwemmungsgebiet (HQ 100) festgesetzt. • Sickerbecken sind im Geltungsbereich vorhanden. • Landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf Grundwasserneubildung. • Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser ist vorhanden.
Auswirkungen – *Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme*	• <u>Baubedingt</u> **Lage im Überschwemmungsgebiet** Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Ohne wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 können die betroffenen Flächen nicht als Baugebiet ausgewiesen werden. Aus diesem Grund wird ein Antrag auf Ausnahme nach § 78 WHG durchgeführt. Dieser kann wie bereits auf S. 9 erläutert aus wasserrechtlicher Sicht als genehmigt angesehen werden. Fazit: Die Forderungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG werden erfüllt. Genaue Aussagen hierzu können dem zugehörigen „Antrag auf Ausnahme zur Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb eines vorläufig gesicherten Hochwasserschutzgebiets nach § 78 Abs. 2 WHG“ entnommen werden. Durch die Bauvorhaben ergibt sich ein Retentionsraumverlust von 1.128 m³. Dieser wird durch Geländemodellierungen (s. Abbildung 6) ausgeglichen. Der dadurch erreicht Retentionsraumgewinn beläuft sich auf insg. 1.150 m³. Die Fläche wird als Hochwasserrückhaltebecken ausgewiesen.  ***Abbildung 6: Darstellung Fläche für Ausgleichsvolumen (Nordausrichtung nach rechts)***

Grundwasser

Die Änderungsunterlagen vom 19.06.2017 wurden mit dem Prüfvermerk des Wasserwirtschaftsamts Landshut am 24.11.2017 freigegeben und mit dem Erlaubnisvermerk des Landratsamts Landshut am 29.11.2017 genehmigt. Der Wasserrechtsbescheid vom 29.11.2017 trägt das AZ 23-6326.2-3-4483/A. Die Bauabnahme fand am 05.12.2017 statt.

Der Eingriff in das Grundwasser ist durch die Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung für die Versickerung von Oberflächenwasser geklärt.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers wird nicht gesehen Andernfalls sind diesbezüglich während der Bauphase Vermeidungsmaßnahmen (Bauwasserhaltung) zu treffen. Unter diesen Voraussetzungen sind maximal **geringe** Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu erwarten.

- 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 Gewerbegebiet (GE) 0,5 (GRZ),

  so dass nur mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Flächenzusammenhang zu rechnen ist. Durch nicht überbaubare Flächen verbleiben darüber hinaus 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

  Es werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen zugelassen. Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Gewerbegebietes 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 Erweiterung des Gewerbegebietes (GE) 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.

	Wasserrechtliche Belange wurden bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut geklärt. Die wasserrechtliche Genehmigung erteilte das Landratsamt Landshut mit Datum vom 29.11.2017 durch den Wasserrechtsbescheid (AZ 23-6326.2-3-4483/A“). 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. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Retentionsraumverlust wird durch Oberflächenmodellierung ausgeglichen. Detaillierte Ausführungen hierzu können dem beiliegenden Antrag auf Ausnahme nach § 78 WHG entnommen werden.
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 Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung. Die Lufthygiene wird allgemein durch die in der Umgebung vorhandenen Schadstoffimmissionen und –emissionen (Staub- und Geruchsbelastungen) und deren Kombination bestimmt. Hinzukommt die Co_2-Belastung entlang der umliegenden Straßen und die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld (Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung).
Auswirkungen – *Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme*	• <u>Baubedingt</u> Durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. • <u>Anlagebedingt</u> Durch die zu erwartende Versiegelung geht ein Teil der kleinklimatisch wirksamen Fläche verloren, im Umfeld verbleiben jedoch noch ausreichend Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Der zulässige

	Versiegelungsgrad (GRZ 0,5) sichert verbleibende Grünflächen, die das Kleinklima positiv beeinflussen. 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 Erweiterung bestehender gewerblicher Nutzung, ebenfalls als Gewerbegebiet (GE), festgesetzt. Daher ist höchstens mit einer geringfügigen Erhöhung verkehrlicher Nutzung zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Maßnahmen zur Schaffung von Frischluftproduktion.
Ergebnis – *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*	**Gering**

Schutzgut	**Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)**

Beschreibung – *Bestand*	• Intensiv genutzter Acker (Bodenbearbeitung durch Düngemittel, Gülle, Spritzmittel, Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz) mit entsprechender Auswirkung auf typische Ackerwildkräuter und (Klein)lebewesen der Ackerflur.
	• Entfernte Nähe zu Biotopflächen
	  • im Südosten – Biotop 7339-0136-001 (Weiher westlich Oberahrain, ca. 600 m Luftlinie)
	  • im Westen – Biotop 7339-0135-001 (Schilfbestand „Bei der Bildsäule“ südlich Essenbach, ca. 700 m Luftlinie)
	  • im Südwesten – Biotop 7339-0134-001 (Ufervegetation entlang des Sendelbaches bei Koislhof, ca. 850 m Luftlinie)
	Im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes ist dies jedoch nicht von Bedeutung, da keine Beeinflussung stattfindet.
	• Unterliegt dem Arten- und Biotopschutzprogramm, mit Schwerpunkt auf Niedermoorlandschaften im Unteren Isartal (274G).
	• Aktuelle Lebensraumfunktion überwiegend gering.
	• Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.

Auswirkungen – *Beeinträchtigung*	• Baubedingt

durch geplante Maßnahme	Die Baumaßnahmen (Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen) betreffen im Geltungsbereich Bereiche, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung sind (intensiv genutztes Grün- und Ackerland, bereits beeinträchtigt durch Gewerbebestand). 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 ortsnah lebende Vogelarten und Kleinsäuger erwartet. • <u>Anlagebedingt</u> In Folge der geplanten Bebauung gehen teils landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren die naturschutzfachlich als gering einzustufen sind. Ggf. betroffene Arten können in angrenzende Wiesenbereiche ausweichen und es kommt diesbezüglich zu keiner gravierenden Beeinträchtigung einzelner Populationen. Grundsätzlich sind keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete betroffen. Durch die geplante Nutzung sind die anlagebedingten Auswirkungen gering. In Berücksichtigung des Verlustes an intensiv genutzter Acker- und Grünfläche sind anlagebedingt mit **geringen** Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen. • <u>Betriebsbedingt</u> Im Gebiet selbst und auch im direkt benachbarten Bereich befinden sich keine geschützten Biotopflächen. In Folge der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage am Ortsrand ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet sowie im Nahbereich ausschließlich störunempfindliche, an Ortsnähe angepasste Tierarten, aufhalten. Deshalb sind durch die ergänzte Bebauung maximal **geringfügige** Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die strukturelle Veränderung des Lebensraums für ortsbegleitende Arten zu erwarten. <u>Fazit:</u> Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Fläche. 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 übergeordnete Straßen (B15). • Lärmemissionen durch Maschineneinsatz; Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung. • Lärmbelastung derzeit durch Verkehrsaufkommen und Baustellenlärm (Bau Bundestraße B15 neu – östlich). • Fläche ohne Erholungsfunktion.
Auswirkungen – *Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme*	• <u>Baubedingt</u> 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 des Bauvorhabens entstehenden Lärm- und Lufthygienebeeinträchtigungen bedeuten temporäre Störungen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden sie als **gering** erheblich eingestuft. • <u>Anlage- und betriebsbedingt</u> Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Ortsübliche Immissionen aus der Landwirtschaft können auftreten und sind hinzunehmen. Das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen erhöht sich hier insgesamt aufgrund der Erweiterung nur geringfügig. 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 der Beeinträchtigung*	**Gering**

Schutzgut	**Landschaftsbild**
Beschreibung – *Bestand*	Der Planungsbereich ist in folgender naturräumlicher Gliederung zu finden (FinView): • Naturräumliche Haupteinheit: D65 – Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. • Naturräumliche Untereinheit: D61 – Unteres Isartal. Landschaftliche Eigenart: landwirtschaftliche Nutzfläche sowie bestehendes Gewerbe. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 380 m ü. NN. Von Norden nach Süden neigt sich die Fläche von ca. 382 m ü. NN. bis hin zu 380 m ü. NN. Von Westen nach Osten fällt die gesamte Fläche nur um knapp 1 Meter, von 381 m ü. NN. auf 380 m ü. NN. Genauere vermessungstechnische Höhenangaben wurden von der Coplan AG durchgeführt und im Plan eingearbeitet. • Nutzung des Geltungsbereichs derzeit durch intensive Landwirtschaft und bestehendem Gewerbe. • Geringe Erholungswirksamkeit.
Auswirkungen – *Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme*	• <u>Baubedingt</u> Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild als **gering** erheblich eingestuft. • <u>Anlagebedingt</u> Die Planung verfolgt die Absicht, neue Gebäude maßvoll in die vorhandene Gewerbestruktur einzufügen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung (z.B. Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung, Dachneigung, Fassaden etc.) orientieren sich am nördlich gelegenen Gebäudebestand und vorhandenen Gewerbebild. Die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche wird harmonisch und an die örtlichen Verhältnisse angepasst integriert. 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. • <u>Betriebsbedingt</u> 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 Gewerbegelände vorzuhalten, so dass mit einem wilden Parkieren außerhalb des Geländes nicht zu rechnen ist. Insgesamt werden die

	betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als maximal **geringfügig** eingestuft. Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu dient eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
Ergebnis – *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*	**Gering**

Schutzgut	**Kultur- und Sachgüter**
Beschreibung – *Bestand*	Laut Karte des Bayerischen Denkmalatlas sind folgende Boden- und Baudenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden: • Bodendenkmal D-2-7339-0155 (ca. 400 m Luftlinie): Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. • Bodendenkmal: D-2-7339-0049 (ca. 550 m Luftlinie): Siedlung der Münchshöfener und Altheimer Gruppe mit Gräben bzw. Grabenwerk der Altheimer und Chamer Gruppe. • Bodendenkmal: D-2-7339-0120 (ca. 200 m Luftlinie): Siedlung der Laténezeit. Innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes befinden sich jedoch keine Bau-/Bodenkmäler.
Auswirkungen – *Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme*	• Bau-, anlage- und betriebsbedingt • Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind derzeit keine Beeinträchtigungen ersichtlich. Gemäß Ziffer 7 des Bescheides nach Art.7 DSchG für archäologische Ausgrabungen im Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Obere Moosteile III“ der Marktgemeinde Essenbach vom 30.10.2019 erteilte die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landshut die Baufreigabe für den Geltungsbereich der Erlaubnis. Sollten wider Erwarten im Rahmen der weiteren Bauarbeiten archäologische Funde (Skelette, Waffen o.ä.) auftauchen, müssen diese nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden, um eine schnellstmögliche Notbergung durchführen zu können. Daher wird die Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als maximal **gering** eingestuft. 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.
Ergebnis – *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*	**Gering**

2.2.1 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Gewerbeflächenerweiterung ergeben sich keine gravierenden Umweltauswirkungen. Sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans untersucht und mit der Grünordnung sowie mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung nicht zu einer Verschlechterung des Ausgangszustands führt.
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. Jedoch sind aus planerischer Sicht keinerlei weitere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Aufgrund der geplanten Nutzung des Gebietes werden auch bei den Schutzgütern Klima/ Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Mensch / Erholung negative Einflüsse nicht gesehen, die gesondert darzustellen wären.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet werden die Flächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Für das Vorhabengebiet ist allerdings abzusehen, dass eine Erweiterung des Betriebsgeländes der ansässigen Fa. MIPA SE künftig notwendig wird, um sich entsprechend weiterentwickeln zu können.
Aufgrund dieser Zielsetzungen und der erklärten Entwicklungsabsicht der Firma MIPA SE für den Vorhabenbereich, die sich auf die defizitäre Situation von zur Verfügung stehender Gewerbeflächen stützt, wäre daher mittelfristig damit zu rechnen, dass die Stärkung des produzierenden Gewerbes am Standort weiterhin als städtebauliches Ziel verfolgt und über die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt würde. Geeignete Standortalternativen sind nicht vorhanden. Daher wird der Geltungsbereich aus städtebaulicher Sicht, unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren, für die Ausweisung als Gewerbegebiet als günstig angesehen.

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 Gewerbegebiet (GE) von max. 0,5.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen.
- Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen ist auf dem Grundstück selbst zu versickern.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Gewerbegebiet (GE) von max. 0,5.
- Anlegung und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen.

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

- Anlegung und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen.
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz).

SCHUTZGUT MENSCH

- Erhaltung der Erholungsfunktion durch Sicherung von öffentlichen Wegebeziehungen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Transparenter und offener Charakter der Gesamtanlage durch offene Bauweise.
- 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.
- 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.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind. Bereits ausgeglichene Flächen, wie bestehende Gewerbefläche und Teil einer Sickermulde, werden abgezogen.

➔ Gesamtgröße des Geltungsbereichs 35.223 m² - 7.971 m² (Bestand bereits ausgeglichen)

= Zu bilanzierende Fläche **27.252 m²**

Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Moorgebiete sind laut Leitfaden zur Eingriffsregelung in die Kategorie III – Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – einzuordnen.
Wie bereits auf S. 13 ff im Umweltbericht zu den Schutzgütern „Geologie und Boden“ und „Wasser“ beschrieben, wurden im Oktober 2018 weitere Bohrungen durchgeführt. Es konnte nachgewiesen werden, dass keine gravierende Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten ist, da bereits eine Degradierung durch intensive Landwirtschaft und auch Entwässerung der Grundstücke (Landwirtschaft und B 15 neu) vorherrscht:

Einstufung

- Arten und Lebensräume (Einstufung nach Leitfaden)
  Intensiv genutztes Grün- und Ackerland — Kat. I, Oberer Wert
- Boden (Einstufung nach Leitfaden)
  Anthropogen überprägter Boden, jedoch ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen — Kat. II, Unterer Wert
- Wasser (Einstufung nach Leitfaden)
  Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser — Kat. I, Oberer Wert
- Klima und Luft (Einstufung nach Leitfaden)
  Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen — Kat. I, Oberer Wert
- Landschaftsbild (Einstufung nach Leitfaden)
  Strukturarme Agrarlandschaft — Kat. I, Unterer Wert

Das Planungsgebiet wird der Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – zugeordnet.

⇨ **Gesamteinstufung Kategorie I, Oberer Wert**

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

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

- Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)

⇨ **Typ A**

⇨ **Beeinträchtigungsintensität A I mit Ausgleichsfaktor 0,3 – 0,6**

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.

Im Geltungsbereich kann **keine** Grünordnung in Form von **Eingrünung** und **Bepflanzung** vorgenommen werden. Jedoch wird mit einer für ein Gewerbegebiet vergleichsweise **niedrigen GRZ von 0,5** der Flächenversiegelung Einhalt geboten. Zudem wirken die bereits **bestehende intensive landwirtschaftliche Vornutzung**, sowie die bestehende Degradierung des Bodens innerhalb des Geltungsbereichs **wertmindernd**. Es wird der **Ausgleichsfaktor 0,4** gewählt.
Mit nachfolgender Tabelle wird der Ausgleichsbedarf berechnet.

Tabelle 2: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung

Nutzung	Fläche	Faktor nach Leitfaden	Ausgleichserfordernis/-fläche
Gewerbeflächen BBP „Obere Moosteile II“ - Überschneidung	**7.971 m²**	**--- (bereits mit BBP „Obere Moosteile II“ ausgeglichen)**	**0,00 m²**
Gewerbegebiet geplant (BBP „Obere Moosteile III)	27.252 m²	0,4	10.900,8 m²
Gesamteingriffsfläche	**27.252 m²**	**Gesamtausgleichsbedarf =**	**10.900,8 m²**
Geltungsbereich gesamt	**35.223 m²**		

Insgesamt beläuft sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **27.252 m².**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird Gewerbefläche ausgewiesen.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf **10.901 m²** (siehe Tabelle 2 oben).

2.4.3 Ausgleich

Der Ausgleich findet auf zwei externen Ausgleichsflächen statt:

1. Ausgleichsfläche 1: Fl. Nr. 458 (T), Gmkg. Mettenbach, Markt Essenbach; Gesamtgröße: ca. 5.771 m². Für den Ausgleich können 4.480 m² angesetzt werden und mit Faktor 1,5 durch entsprechende Maßnahmen belegt werden. Das bedeutet für die Fläche einen realisierbaren Ausgleich von 6.720 m².
2. Ausgleichsfläche 2: Fl. Nr. 501 (T), Gmkg. Mettenbach, Markt Essenbach; Gesamtgröße: ca. 3.688 m². Für den Ausgleich können 2.788 m² angesetzt werden, wobei hier eine Anerkennung mit Faktor 1,5 durch entsprechende Maßnahmen möglich ist. Das bedeutet für die Fläche einen realisierbaren Ausgleich von 4.182 m².

Damit ergibt sich ein **Gesamtausgleich von 10.901 m²**.

Die Maßnahmengestaltung mit dem dazugehörigen Pflegekonzept der Ausgleichsflächen ist dem beigelegten Ausgleichskonzept zu entnehmen.

Auf den ausgewählten Ausgleichsflächen wird eine naturschutzfachlich sinnvolle landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit offengehalten. Siehe hierzu auch in den textlichen Festsetzungen - Festsetzung „8.4 Ausgleich“.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Um dem festgelegten Standort gerecht zu werden, wurden verschiedene Varianten zur Gestaltung des Gewerbegebietes entworfen. Hierbei hat man insbesondere die Grünordnung und den Versiegelungsgrad der Erweiterungsfläche betrachtet. Naturschutzfachlich gesehen hat aber die bevorzugte Variante den geringsten Einfluss auf die Schutzgüter.
Der Marktgemeinderat hat sich daher für Variante 5 des vorliegenden Bebauungsplans entschieden. Diese Variante sieht zwar keine ordnungsgemäße Ortsrandeingrünung im Süden und Westen des Grundstückes vor, jedoch wird dieses Defizit extern ausgeglichen (siehe Festsetzungen – Ausgleich). Zudem wird die Versiegelung von Fläche im direkten Anschluss an Bestandsgebäude vorgenommen. Somit kann man mit einem sehr geringen Versiegelungsgrad auskommen. Im Vergleich zu Variante 4 vom November 2018 werden in Variante 5, vom Juli 2020, das geplante Hochwasserrückhaltebecken gem. dem Antrag auf eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet zusätzlich dargestellt.

Abbildung 7: Darstellung des Bebauungsplanes „Obere Moosteile III“, Variante 1 mit Stand von März 2018

Abbildung 8: Darstellung des Bebauungsplanes „Obere Moosteile III“, Variante 2 mit Stand von Juli 2018

Abbildung 9: Darstellung des Bebauungsplanes „Obere Moosteile III“, Variante 3 mit Stand von Anfang November 2018

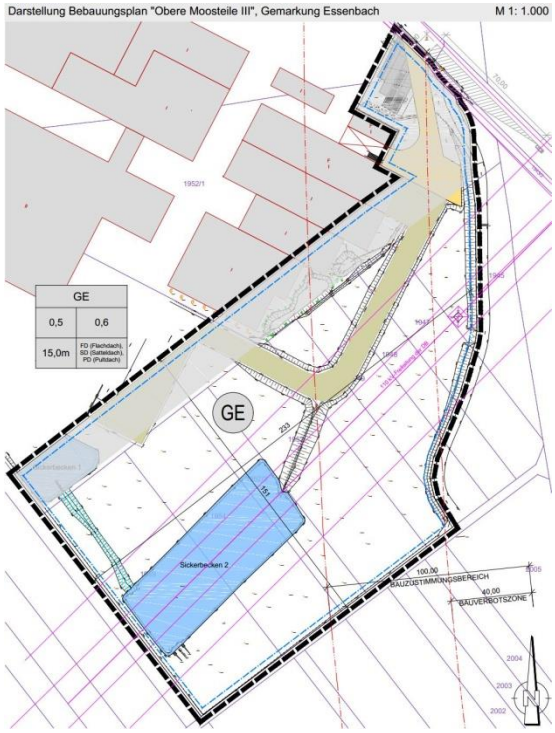


Abbildung 10: Darstellung des Bebauungsplanes "Obere Moosteile III", Variante 4 mit Stand von November 2018 (Besprechungstermin 21.11.2018)

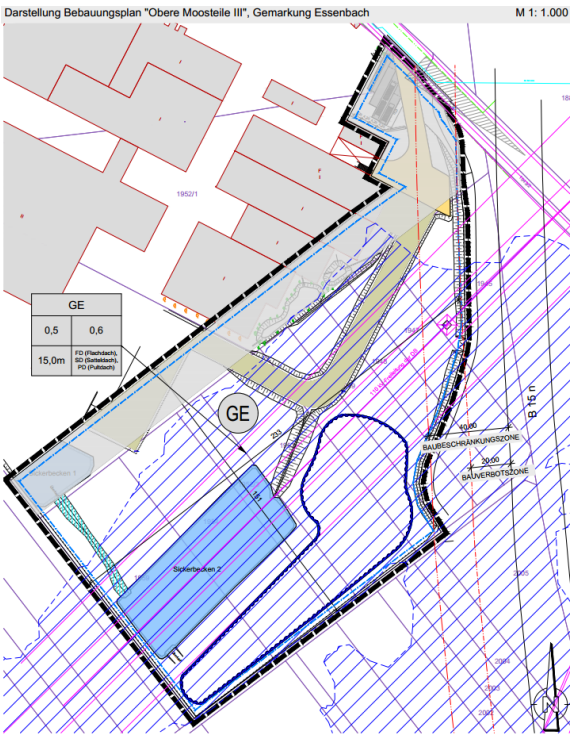


Abbildung 11: Darstellung des Bebauungsplanes "Obere Moosteile III", Variante 5 mit Stand von Juli 2020

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 durchgeführt und bereits in der Vorentwurfsplanung eingearbeitet. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt. Als weitere Grundlage des derzeitigen Standes dienten:

- Bestandsaufnahme der potentiellen Ausgleichsflächen (Begehung 26.09.2018),
- Besprechungstermin in der Marktgemeinde Essenbach (21.11.2018),
- E-Mail von der unteren Naturschutzbehörde (30.11.2018).

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 und das Arten-Biotopschutzprogramm herangezogen.
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt stichpunktartig in tabellarischer Form und betrachtet die Auswirkungen durch die Ausweisung des Gewerbegebietes. 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 und ein bereits erstelltes Baugrundgutachten des benachbarten Gewerbegeländes durch das Ing.-Büro B. Matz. Vom 29.12.2012, als auch Begründung und Umweltbericht zu „Obere Moosteile II“ vom 03.09.2003 durch das Planungsbüro EGL, Landshut. Es wurde daher zunächst davon ausgegangen, dass sich auch im neu auszuweisenden Gewerbegebiet die Verhältnisse, speziell im Hinblick auf die Schutzgüter Grundwasser und Boden, nicht geändert haben. Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Bohrproben (Stand Oktober 2018 beim Besprechungstermin vom 14.11.2018), konnte eine Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse im gewerbenahen Bereich sowie im Umfeld des bereits bestehenden Sickerbeckens festgestellt werden. Kenntnisse über Bodenverhältnisse im weiteren Umfeld bestehen nicht.
Basierend auf den Antragsunterlagen zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (Stand: 19.06.2017) kann von einem Grundwasserstand in der Nähe des Vorhabens von ca. 379,7 m ü. NN. ausgegangen werden. Daraus ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von ca. 1,20 m.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es werden Überwachungsmaßnahmen bezüglich der Herrichtung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen für notwendig erachtet.
Hierzu wird empfohlen, die Flächen durch den Landschaftspflegeverband herstellen zu lassen.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Gewerbegebiet, das den Bedarf einheimischer Betriebe decken soll, wurde im Hinblick auf Wirtschaft, Umweltschutz und Nachhaltigkeit, mit Hilfe entsprechender und maßgebender Planungsinstrumente festgestellt, dass mit Ausweisung der Erweiterungsfläche, im Anschluss an „Obere Moosteile II“, mit vergleichsweise geringem Flächenverbrauch, der Nachfrage nach gewerblichen Baugrund, sowie einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, Rechnung getragen werden kann. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine niedrige GRZ und durch schonenden Umgang mit den Schutzgütern werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Sollte mit der Erweiterung der gewerblichen Flächen ein Eingriff in den Grundwasserleiter zu befürchten sein, ist dies wasserrechtlich zu behandeln. Dies ist jedoch weder Teil der Flächennutzungsplanung, noch Teil der Bauleitplanung, sondern muss vom Antragsteller zusätzlich zur Baugenehmigung eingeholt werden. Dafür muss der Objektplaner zunächst prüfen, ob durch die Planung ein wasserrechtlicher Belang betroffen ist. Sollte dies der Fall sein, so ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen und der Belang entsprechend abzuhandeln.

Wie unter den Hinweisen zum Bebauungsplan beschrieben, liegen über die Grundwasserströmungen bisher keine Erkenntnisse vor.

Falls es zu dem Fall kommt, dass der Eingriff so groß ist, dass eine nähere Betrachtung der Grundwasserfließverhältnisse erforderlich ist, muss frühzeitig ein entsprechendes Fachbüro für Hydrologie eingeschalten werden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass für den Bau der Grundwasserwanne an der B15n/A92 bereits ein Grundwassermodell durch die Autobahndirektion erstellt wurde.

Ein Teil des Geltungsbereichs befindet sich seit Inkrafttreten der „Verordnung des Landratsamts Landshut über die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets des Sendelbachs von Artlkofen bis zur Mündung in den linken Isar-Sickergraben bei Gaden im Bereich des Markts Essenbach im Landkreis Landshut vom 11.07.2019“ innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Ohne wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG können die betroffenen Flächen nicht als Baugebiet ausgewiesen werden. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Ausnahme nach § 78 WHG durchgeführt.

Die Forderungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG werden erfüllt. Genaue Aussagen hierzu können dem beiliegenden „Antrag auf Ausnahme zur Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb eines vorläufig gesicherten Hochwasserschutzgebiets nach § 78 Abs. 2 WHG“ entnommen werden. Durch die Bauvorhaben ergibt sich ein Retentionsraumverlust von 1.128 m³. Dieser wird durch Geländemodellierungen (s. Abbildung 6) ausgeglichen. Der dadurch erreicht Retentionsraumgewinn beläuft sich auf insg. 1.150 m³. Die Fläche wird als Hochwasserrückhaltebecken im Bebauungsplan ausgewiesen. Näheres hierzu s. S. 9.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Schutzgutbetrachtung zusammen.

Der gewählte Standort für die Ausweisung einer Erweiterung eines Gewerbegebietes 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	Mittel	Gering	Gering	**Gering**
Wasser	Gering	Gering	Gering	**Gering**
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	**Gering**
Arten und Lebensräume	Gering	Mittel	Gering	**Gering**
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	**Gering**
Mensch (Lärm / Immissionen)	Gering	Gering	Gering	**Gering**
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	**Gering**
Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	**Gering**