COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

# Markt
# Essenbach

## Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

# 16. Änderung

Markt Essenbach
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

## Begründung mit Umweltbericht

Genehmigungsfassung vom 01.12.2020

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

COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

# Genehmigungsfassung

# Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

# 16. Änderung

| | |
|---|---|
| **Verfasser:**<br><br>**COPLAN AG**<br>Hofmark 35, 84307 Eggenfelden<br><br>Eggenfelden, 01.12.2020<br><br>.....<br>Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur<br>Felicitas Kurmis | **Bauherr:**<br><br>**Markt Essenbach**<br>Rathausplatz 3<br>84051 Essenbach<br><br>Essenbach, den<br><br>.....<br>1. Bürgermeister, Herr Neubauer |
| | **Geprüft:** |

COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

# Begründung mit Umweltbericht

**Markt Essenbach**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
16. Änderung

## Inhaltsverzeichnis


**1 BEGRÜNDUNG ..... 1**

**1.1 Anlass und Erfordernis der Planung ..... 1**

**1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen) ..... 1**

**1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ..... 1**

**1.2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13) ..... 4**

**1.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan ..... 6**

**1.2.4 Bestehender Landschaftsplan ..... 7**

**1.2.5 Tatsächliche Nutzung auf der geplanten Fläche aktuell ..... 8**

**1.2.6 Weitere Planungsvorgaben ..... 9**

**1.3 Beschreibung des Planungsgebietes ..... 9**

**1.3.1 Beurteilung der Lage des Planungsgebietes ..... 9**

**1.3.2 Naturräumliche Bedingungen ..... 10**

**1.4 Zusammenfassung der Begründung ..... 11**

**2 UMWELTBERICHT ..... 13**

**2.1 Einleitung ..... 13**

**2.1.1 Kurzdarstellung des wichtigsten Ziels des Bauleitplanes ..... 13**

**2.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung ..... 13**

**2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... 13**

**2.2.1 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung ..... 24**

**2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... 24**

**2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 24**

**2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ..... 24**

**2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich ..... 25**

**2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 25**

**2.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten ..... 25**

**2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ..... 26**

**2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 26**

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Raumstrukturkarte, LEP, Stand 18.10.2017 ..... 2
Abbildung 2: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2034 für Markt Essenbach, Statistikamt Bayern ..... 3
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut (13) ..... 4
Abbildung 4: Ausschnitt aus Karte Siedlung und Versorgung, Regionalplan Landshut (13) ..... 5
Abbildung 5: Ausschnitt aus Karte Landschaft und Erholung, Regionalplan Landshut (13) ..... 5
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Essenbach mit Darstellung der Änderung ..... 7
Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsplan Markt Essenbach mit Darstellung der Änderung ..... 8
Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild, BayernAtlas, Stand 2018 ..... 9
Abbildung 9: Luftbild mit Darstellung der vorgesehenen Änderung ..... 10
Abbildung 10: Übersichtsbodenkarte, M 1:25.000, UmweltAtlas, Stand 07/2017 ..... 14
Abbildung 11: Standortpotential für natürliche Vegetation, UmweltAtlas ..... 15
Abbildung 12: Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ..... 16
Abbildung 13: Klimadiagramm für Essenbach, climate-data.org, Stand 11/2017 ..... 17
Abbildung 14: Temperaturdiagramm für Essenbach, climate-data.org ..... 18
Abbildung 15: Klimatabelle und Daten zum Wetter in Essenbach, climate-data.org ..... 18
Abbildung 16: Biotopflächenübersicht, Ausschnitt BayernAtlas ..... 19
Abbildung 17: FFH-/SPA-Gebiete, FINVIEW, Stand 09/2019 ..... 20
Abbildung 18: Ausschnitt Denkmalschutz, Bayerischer DenkmalAtlas ..... 23
Abbildung 19: Ausschnitt Denkmalschutz, Bayerischer DenkmalAtlas ..... 23

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung ..... 27

COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

# Begründung mit Umweltbericht

**Markt Essenbach**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
16. Änderung

## 1 BEGRÜNDUNG

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Für den Markt Essenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) in der Fassung vom 27.07.1990.

Für den Geltungsbereich südöstlich des Ortes Essenbach, entlang der B15(neu) und bereits bestehendem Gewerbe, soll die Nutzungsänderung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO durchgeführt werden. Das von der Änderung betroffene Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und zum Teil schon als Flächen für die gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

Aus dem oben genannten Ziel besteht somit ein Anpassungsbedarf im Flächennutzungsplan.
Aufgrund dessen hat der Markt Essenbach in der Sitzung vom 10.10.2017 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan beschlossen. Mit dieser Ausweisung der genannten Nutzungsänderung im zu überplanenden Gebiet kommt der Markt Essenbach der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen nach.
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) veranlasst und die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 14.09.2020 – 16.10.2020 gem. § 4 Abs.2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Markt Essenbach hat nun mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 01.12.2020 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.12.2020 festgestellt.

Der Bebauungsplan „Obere Moosteile III“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### 1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

Als Planungsgrundlage dienen die allgemeinen Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammes Bayern LEP 2013, mit Fortschreibung 2017, Regionalplan RB Landshut (13) und die sonstigen öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente des Freistaates (z.B. FIS-Natur, GeoFachdatenatlas, etc.)

#### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Im Landesentwicklungsprogramm werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

# Begründung mit Umweltbericht
**Markt Essenbach**
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
16. Änderung

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur
3. Siedlungsstruktur
4. Verkehr
5. Wirtschaft
6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur und
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Grundsätzlich ist zu diesen oben genanntem Punkt, bezogen auf den Markt Essenbach, anzumerken, dass aufgrund der räumlichen Struktur und im Hinblick auf den demographischen Wandel es wünschenswert ist, das Umfeld wirtschaftlich, aber auch die Lebensbedingungen entsprechend aufzuwerten, um einer Abwanderung der Gemeinden entgegen zu wirken.

Die Raumstrukturkarte des LEPs (Stand 18.10.2017) zeigt deutlich, dass sich der Markt Essenbach in einem allgemein ländlichen Raum befindet. Das Oberzentrum Landshut befindet sich in unmittelbarer Entfernung.

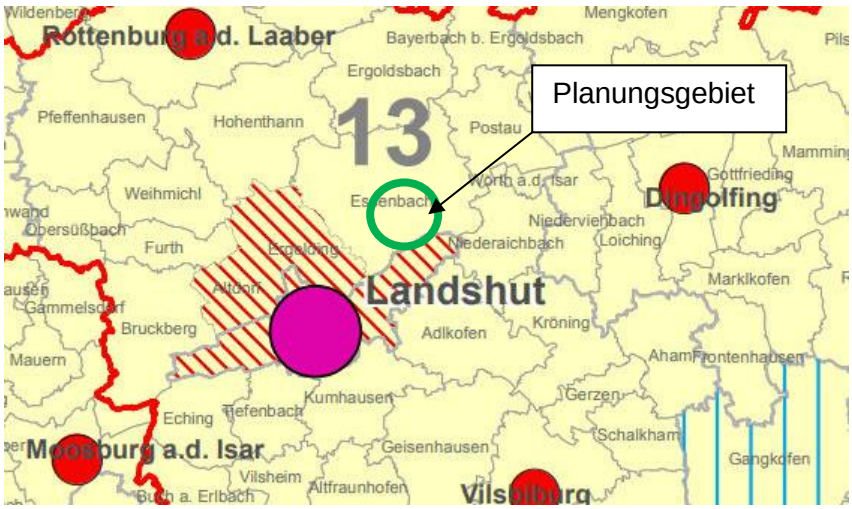



**Abbildung 1: Raumstrukturkarte, LEP, Stand 18.10.2017**

Auch der Demographie-Spiegel für Bayern stellt in Berechnungen für den Markt Essenbach bis 2034 einen Rückgang der 0 – 40 jährigen und einen Anstieg der 40 – 90 jährigen dar. Dies ist durchaus darauf hin zu führen, dass junge Familien sich Standorte suchen, die Arbeitsplätze und attraktive Lebensbedingungen miteinander vereinbaren lassen.

# Begründung mit Umweltbericht
**Markt Essenbach**
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
16. Änderung

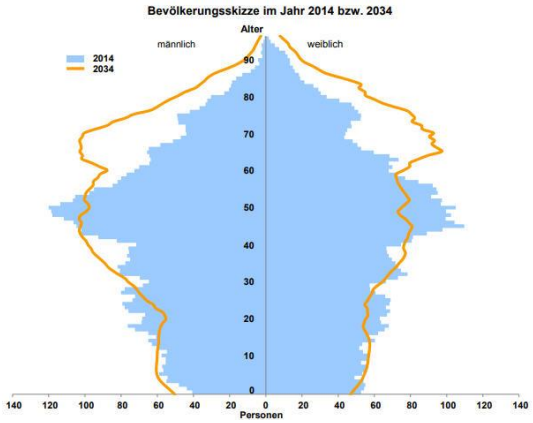



**Abbildung 2: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2034 für Markt Essenbach, Statistikamt Bayern**

Aufgrund der neuen Fassung des LEP, Stand Nov. 2017, ist der Punkt **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**, näher zu betrachten.
Demnach haben sich folgende Neuerungen bei der Formulierung der Ziele ergeben, die auch in Anbetracht der derzeitigen Situation von Essenbach von Bedeutung ist:
„(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- Auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

**[neu, 2017]**

- **Ein Gewerbe- oder Industriegebiet, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,**

- Ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung, Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist.

- Ein großflächig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,

- Von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

***[…]***

„(G) Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden."

Durch die vorliegende Planung werden die Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes befolgt.

### 1.2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)

Den Regionalplan betrachtet ergeben sich weitere wichtige Bestandserfassungen zum Umgriff des zu erörternden Planungsgebietes.

#### 1.2.2.1 Raumstruktur

Wie der unten aufgeführten Raumstrukturkarte zu entnehmen ist, wird der Markt Essenbach dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet (vgl. Abb. 3). Durch die Lage auf der Entwicklungsachse Ergoldsbach – Landshut und unmittelbar an der Entwicklungsachse Dingolfing – Landshut gelegen, die gute Verbindung an das Mittelzentrum Dingolfing sowie an das Oberzentrum Landshut kann dem Markt eine gewisse Bedeutung hinsichtlich der zukünftigen Bedeutung zugesprochen werden.

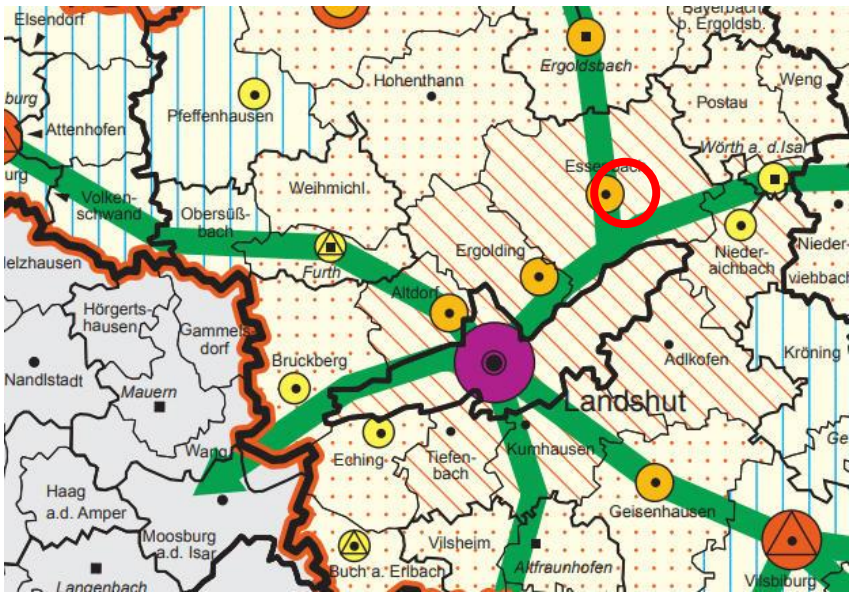



**Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut (13)**

#### 1.2.2.2 Siedlung und Versorgung

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

# Begründung mit Umweltbericht
**Markt Essenbach**
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
16. Änderung

**Abbildung 4: Ausschnitt aus Karte Siedlung und Versorgung, Regionalplan Landshut (13)**

### 1.2.2.3 Landschaft und Erholung

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

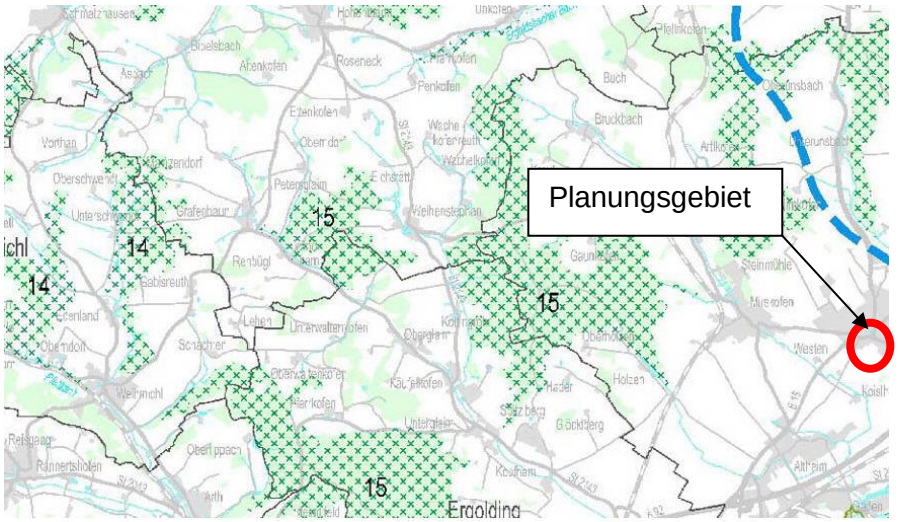



**Abbildung 5: Ausschnitt aus Karte Landschaft und Erholung, Regionalplan Landshut (13)**

### 1.2.2.4 Rohstoffsicherung

Im zu betrachtenden Umgriff befinden sich keine für die Rohstoffsicherung relevanten Vorbehaltsgebiete.

#### 1.2.2.5 Wirtschaft

Da der Druck im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte weiter wächst, muss auch der ländliche Raum gestärkt werden, um als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum mithalten zu können.

„Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung. (…)

Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur, sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. (…)

Zur Verfestigung der Standortbindung der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe sind teilräumliche Netzwerke zwischen Zulieferern, Produzenten und Abnehmern von besonderer Bedeutung (…)“

Die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes entspricht diesen Zielen des Regionalplans.

#### 1.2.2.6 Energie

Im zu betrachtenden Umgriff des Marktes Essenbach sind keine Standorte für Windenergie vorgesehen/geeignet und können somit von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden.

#### 1.2.2.7 Verkehr

Der Markt Essenbach befindet sich auf der Achse der Bundesstraße B15 sowie unmittelbar an der Autobahn A92 (ca. 1,5km Entfernung).

Der Regionalplan weist darauf hin, dass „dem Regionalen Straßennetz“ eine besondere Bedeutung zukommt. Insbesondere für die Anbindung an das Fernstraßennetz, die Verknüpfung der wichtigen zentralen Orte der Regionen untereinander und die Erreichbarkeit der zentralen Orte aus ihren jeweiligen Verflechtungsbereichen.“

Daher ist durchaus gewünscht, die Standortauswahl an diesen Achsen auszurichten, um somit eine gute Anbindung und Zufahrtsmöglichkeit an den überörtlichen Verkehr sicher zu stellen. Dies ist mit der Lage des geplanten Gewerbegebietes „Obere Moosteile III“ in Essenbach gesichert.

### 1.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes (GE) als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker und Grünland) sowie teilweise bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches besteht ebenfalls aus

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (südlich und westlich);
- Gewerbegebietsflächen (nördlich und westlich);

- Verkehrsflächen nördlich (Ahrainer Straße) und östlich B15(neu).

**Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Essenbach mit Darstellung der Änderung**

Das neue geplante Gewerbegebiet wird in Essenbach als „Obere Moosteile III“, mit unmittelbarer Anbindung an die B15(neu), ausgewiesen. Diese Ausweisung dient der Erweiterung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betroffenen Flächen in Gewebegebietsflächen (GE) umgewidmet.

### 1.2.4 Bestehender Landschaftsplan

Im derzeit gültigen Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker und Grünland) sowie teilweise bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches besteht ebenfalls aus

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (südlich und westlich);
- Gewerbegebietsflächen (nördlich und westlich);
- Verkehrsflächen nördlich (Ahrainer Straße) und östlich B15(neu).

**Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsplan Markt Essenbach mit Darstellung der Änderung**

### 1.2.5 Tatsächliche Nutzung auf der geplanten Fläche aktuell

Wie im Luftbild, Abbildung 8, zu sehen ist, werden die Flächen im Geltungsbereich derzeit wie folgt genutzt:

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Gewerbeflächen,
- Verbindungsweg im östlichen Bereich,
- Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet.

**Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild, BayernAtlas, Stand 2018**

### 1.2.6 Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz, Wasserschutz, Brandschutz, Denkmalschutz sowie Vorgaben des Straßenbaulastträgers. Zusätzlich ist die Spartenlage der Energieversorger und Telekommunikationseinrichtungen und deren Planungen und Immissionsschutz heranzuziehen und zu berücksichtigen.

## 1.3 Beschreibung des Planungsgebietes

### 1.3.1 Beurteilung der Lage des Planungsgebietes

Der Markt Essenbach ist die zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Landshut und liegt davon in nördlicher Richtung. Durch die Ahrainer Straße, die Bundesstraße B15 sowie die nahe gelegene Autobahn A92 ist man gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Stadt Landshut liegt nur ca. 8km, die Stadt Rottenburg an der Laaber ca. 15 km und die Stadt Dingolfing ca. 23 km entfernt.

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich von Essenbach, direkt an der Ahrainer Straße im Norden und der neu geplanten Bundesstraße B15(neu), anbindend an bereits bestehendes Gewerbe im Nordwesten. Durch diese Lage wird die Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet (GE) begründet. Die Erschließung erfolgt über die Ahrainer Straße im nördlichen Bereich des Plangebiets.

**Abbildung 9: Luftbild mit Darstellung der vorgesehenen Änderung**

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 380 m ü NN. Die ausgewiesenen Flächen befinden sich überwiegend in fast ebenem Gelände. 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.

### 1.3.2 Naturräumliche Bedingungen

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Naturpark- oder Landschaftsschutzgebietszonen und anderer sensibler Bereiche, wie Biosphärenreservate o.ä. Auch liegt der Geltungsbereich in keiner direkten Nähe zu amtlich kartierten Biotopflächen. Daher kann weitgehend eine Beeinträchtigung diesbezüglich ausgeschlossen werden. Nähere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden** ist durch die momentane Nutzung bereits vorbelastet. Die Umwandlung in ein Gewerbegebiet wird die Auswirkungen nicht weiter erhöhen (s. Umweltbericht).

Durch den Verlust der natürlichen Filterfunktion und der Erhöhung der Abflussrate sowie Schmälerung der Versickerungsrate werden die Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** erhöht.

Das Schutzgut **Luft / Klima** wird durch die erhöhte Befestigung der Fläche verschlechtert, da die Kaltluftproduktion reduziert wird (anthropogen bedingt erhöhte Wärmeproduktion).

Das Schutzgut **Arten- und Lebensräume** ist nur durch den direkten Eingriff in den Geltungsbereich selbst betroffen. Schutzgebietscharaktere liegen nicht vor.

Durch die Umwidmung der Fläche wird das Schutzgut **Landschaftsbild** nicht wesentlich beeinträchtigt, da bereits ein Gewerbegebiet angrenzend besteht. Die nachfolgende Nutzung, ebenfalls als Gewerbegebiet, lässt demnach keine weiteren Auswirkungen erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch (Erholung/Lärm)** werden auf Bebauungsplanebene genauer eruiert.
Die Erholungsfunktion wird durch die nachfolgende Nutzung aber nicht geschmälert. Die bereits bestehenden Gewerbeflächen weisen bereits erhöhte Lärmwerte auf, welche in der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigten sind.

Das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** ist von der Umwidmung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## 1.4 Zusammenfassung der Begründung

Zusammenfassend ist das Gebiet aus städtebaulicher Sicht für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE), unter Berücksichtigung der folgenden Punkte, in einem Bebauungsplan oder in anderen Planungen in diesem Planungsbereich, als günstig anzusehen.

- Es gilt, wirtschaftliche Anforderungen und zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsfaktoren in Einklang zu bringen.
- Die Ressourcen müssen geschont und der größtmögliche Nutzen für die Region erreicht werden.
- Klare, branchenmäßige Ausrichtung und Profilierung.
- Gute Lage und Erreichbarkeit.
- Soziale Komponenten (z.B. Sicherung von Arbeitsplätzen).
- Neuauflage des Landesentwicklungsprogramms 2017 – Anbindegebot.
- Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) und die Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG sind Bestandteil eines möglichen Bebauungsplanes bzw. sind der konkreten Baumaßnahme direkt zuzuordnen und müssen darin abgehandelt werden.
- Ist eine schalltechnische Untersuchung nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau erforderlich, müssen entsprechende Abstände / Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.
- Es ist ein Bodengutachten zu erstellen und wasserrechtliche Belange bezüglich der Versickerung zu beachten.

Es wurden alternative Entwicklungsräume für Gewerbe untersucht. Unter den gegebenen Umständen wurden jedoch keine Alternativen gefunden. Im Markt Essenbach ist es schwierig, Bauland für Gewerbebetriebe zu erhalten. Das Planungsgebiet zur gewerblichen Nutzung steht durch den Eigentümer unmittelbar zur

Verfügung, schließt an bereits bestehendem Gewerbe an und kann den Bedarf nach benötigten Gewerbeflächen decken. Hinzu kommt eine ideale Verkehrsanbindung, die das erhöhte Verkehrsaufkommen direkt auf die Bundes-und Staatsstraßen leiten kann.

Weitere Argumente sprechen für die Ausweisung des Gewerbegebietes an geplanter Stelle:

- Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes,
- Einhaltung und Umsetzung umweltschutzrechtlicher Belange (externe Ausgleichsflächen),
- Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Natürlich bedingte Restriktionen (nicht veränderbare Gegebenheiten), durch welche die Handlungsmöglichkeit beeinflusst wird, wurden ebenfalls berücksichtigt.

Somit wird die Ausweisung des im Geltungsbereich dargestellten Gewerbegebietes (GE) auch aus planerischer Sicht empfohlen.

# 2 UMWELTBERICHT

## 2.1 Einleitung

### 2.1.1 Kurzdarstellung des wichtigsten Ziels des Bauleitplanes

Die Ausweisung des Gewerbegebietes soll benötigte Bauflächen für Betriebe und Firmen schaffen, um die Weiterentwicklung des Marktes als Wirtschaftsstandort zu fördern. Gleichzeitige Ziele sind es, mit der Ausweisung auch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und die umweltschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung einzuhalten.

### 2.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

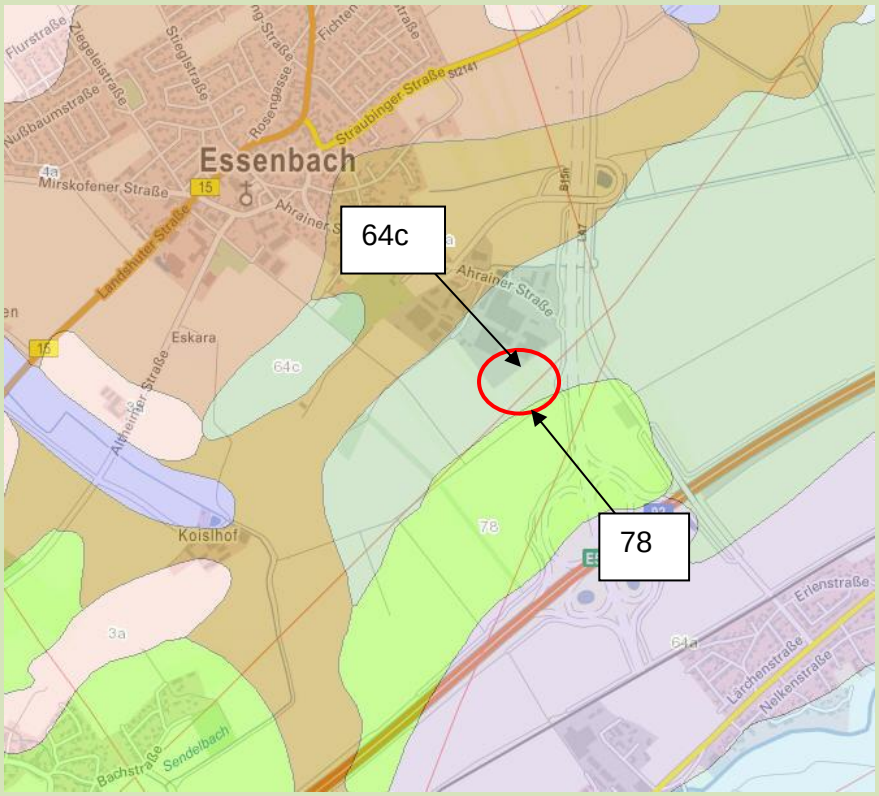
In der Begründung wurden unter Kapitel 1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen), S. 1 ff, die allgemein relevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans ausgiebig beschrieben.

Darüber hinaus wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Essenbach (vgl. Begründung Kapitel 1.2.3, 1.2.4, S. 7 ff) sowie die allgemein gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall-Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

## 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Um eine genauere Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter vornehmen zu können, wird mit Hilfe der öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter untersucht, die im LEP und RP nicht weiter berücksichtigt worden sind.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

| **Schutzgut** | **Boden** |
|---|---|
| **Beschreibung –** *Bestand* | Anhand der Bodenübersichtskarte (M 1 : 25.000) kann man deutlich erkennen, dass im Planungsgebiet folgende Böden zu finden sind:<br>• „64c“ – Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.<br>• „78“ – Vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum<br>  <br><br>**Abbildung 10: Übersichtsbodenkarte, M 1:25.000, UmweltAtlas, Stand 07/2017**<br><br>Das Standortpotential für natürliche Vegetation zeigt im Geltungsbereich:<br>• dunkelblau – Standorte mit potenziell langanhaltend oberflächennahem Grundwassereinfluss.<br>• grün – Nährstoffreiche organogene Substrate. |

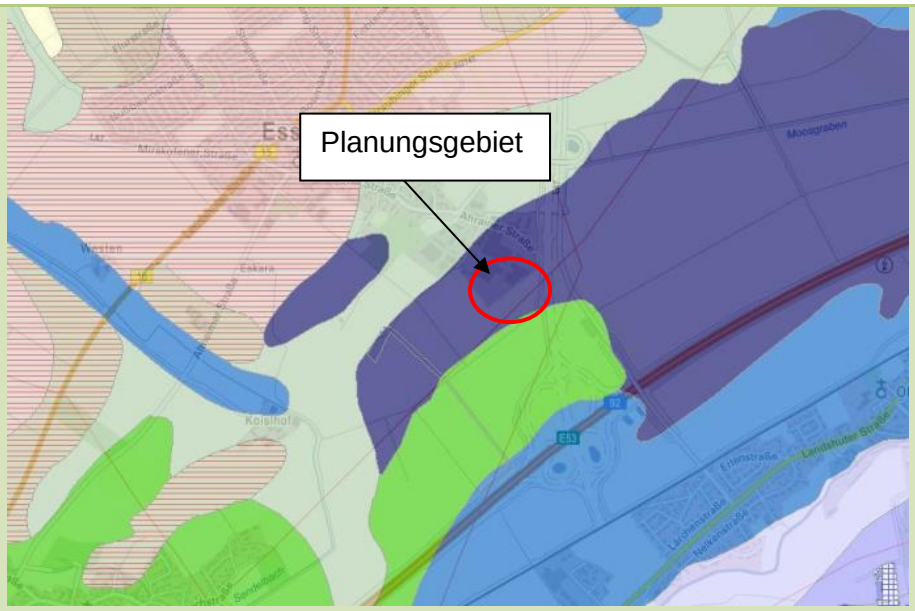



**Abbildung 11: Standortpotential für natürliche Vegetation, UmweltAtlas**

| | |
|---|---|
| **Bewertung** | • Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche wurde das Niedermoor bereits einer Degradierung unterzogen. Durch den bereits bestehenden Gewerbebetrieb ist die Fläche zudem schon vorbelastet.<br>Die Erhöhung des Versiegelungsgrads, aufgrund des Baus von neuen Gewerbegebäuden und die Anlagen von Stellflächen sowie die Errichtung von Erschließungsstraßen, wirkten sich somit nicht weiter auf den Verlust von Moorboden aus. Mit einer Reduzierung der normalerweise zulässigen GRZ auf ein Maximum von 0,5 kann die Beeinträchtigung zudem deutlich verringert werden. Dies ist auf Bebauungsplanebene zu beachten.<br>→ Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen. |
| **Ergebnis –** *Erheblichkeit der Beeinträchtigung* | **Gering** |

| | |
|---|---|
| **Schutzgut** | **Wasser** |
| **Beschreibung –** *Bestand* | • Keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden.<br>• Plangebiet teilweise im seit 11.07.2019 Festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 1009. |

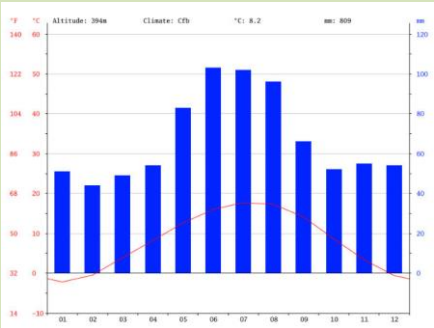
**Abbildung 12: Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets**

- Um eine Erweiterung des Gewerbegeländes durchführen zu können, wird auf Bebauungsplanebene ein wasserrechtliches Verfahren notwendig. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Ausnahme nach § 78 WHG durchgeführt. Hierauf wird auf Bebauungsplanebene eingegangen.
- „*Auf dem Firmengelände befindet sich eine geothermische Grundwassernutzung sowie eine bestehende Sickermulde auf der Flur-Nr. 1952/1. Weitere Gewässernutzungen sind in der Umgebung nicht bekannt*“ (Auszug aus dem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG i.V. m. Art 15 BayWG zum Versickern von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, 3.3 Gewässerbenutzung, S. 2).
- Fläche liegt im wassersensiblen Bereich.
- Landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.
- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser ist vorhanden.
- Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird auf die Erkenntnisse des Antragsverfahren nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG i.V. m. Art 15 BayWG vom 19.06.2017, 3.2 Geologische/hydrologische Daten, S.2 f verwiesen.

**Bewertung**

- Der Versiegelungsgrad im Gewebegebiet wird auf eine GRZ von 0,5 beschränkt. Somit wird die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet geringfügiger beeinflusst.
- Eine Sickermulde muss einer potentiellen Überflutung des neuen Gewerbegebietes entgegenwirken.

| | |
|---|---|
| | • Gemäß Bauabnahme im Sinne der wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß Artikel 61 BayWG vom 29.11.2017 (Wasserrechtsbescheid – AZ 23-6326.2-3-4483/A), wurde die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Bereich der Dach- und Verkehrsflächen des Logikzentrumneubaus bereits genehmigt.<br>→ Die erwarteten Auswirkungen werden daher als **gering** erheblich eingestuft. |
| **Ergebnis –** *Erheblichkeit der Beeinträchtigung* | **Gering** |

| **Schutzgut** | **Klima / Luft** |
|---|---|
| **Beschreibung –** *Bestand* | Klimadaten nach Köppen-Geiger laut Climate-Data.org:<br>• Klima: mild, warm und gemäßigt<br>• Niederschlagsmenge: relativ hoch – Niederschlagssumme über das gesamte Jahr verteilt liegt bei ca. 809 mm (Durchschnitt).<br>• Februar ist der Monat mit der geringsten Niederschlagsmenge – 44 mm (durchschnittlich)<br>• Juni ist der Monat mit der höchsten Niederschlagsmenge – 103 mm (durchschnittlich).<br>  <br>**Abbildung 13: Klimadiagramm für Essenbach, climate-data.org, Stand 11/2017**<br>• Jahresdurchschnittstemperatur von 8,2°C.<br>- Juli ist der wärmste Monat. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen dann bei 17,7°C.<br>- Januar ist im Schnitt der kälteste Monat, mit im Durchschnitt -2,2°C. |

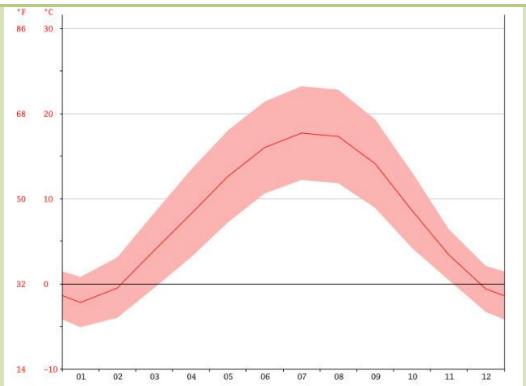



**Abbildung 14: Temperaturdiagramm für Essenbach, climate-data.org**

Zusammenfassend lässt sich für den Markt Essenbach sagen, dass im niederschlagsreichsten Monat Juni um 59 mm mehr Regenwasser zu erwarten ist, als im Vergleich zum trockensten Monat Februar und im kältesten Monat Januar werden im Schnitt 19,9°C weniger erreicht als im wärmsten Monat Juli.

| | Januar | Februar | März | April | Mai | Juni | Juli | August | September | Oktober | November | Dezember |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ø. Temperatur (°C) | -2.2 | -0.5 | 3.9 | 8.2 | 12.6 | 16 | 17.7 | 17.3 | 14.1 | 8.6 | 3.4 | -0.6 |
| Min. Temperatur (°C) | -5.1 | -4 | -0.5 | 3.1 | 7.2 | 10.6 | 12.2 | 11.8 | 8.9 | 4.2 | 0.4 | -3.3 |
| Max. Temperatur (°C) | 0.8 | 3.1 | 8.3 | 13.4 | 18 | 21.4 | 23.2 | 22.8 | 19.3 | 13.1 | 6.4 | 2.1 |
| ø. Temperatur (°F) | 28.0 | 31.1 | 39.0 | 46.8 | 54.7 | 60.8 | 63.9 | 63.1 | 57.4 | 47.5 | 38.1 | 30.9 |
| Min. Temperatur (°F) | 22.8 | 24.8 | 31.1 | 37.6 | 45.0 | 51.1 | 54.0 | 53.2 | 48.0 | 39.6 | 32.7 | 26.1 |
| Max. Temperatur (°F) | 33.4 | 37.6 | 46.9 | 56.1 | 64.4 | 70.5 | 73.8 | 73.0 | 66.7 | 55.6 | 43.5 | 35.8 |
| Niederschlag (mm) | 51 | 44 | 49 | 54 | 83 | 103 | 102 | 96 | 66 | 52 | 55 | 54 |

**Abbildung 15: Klimatabelle und Daten zum Wetter in Essenbach, climate-data.org**

- Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche des Geltungsbereiches derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet, mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung.

**Bewertung**

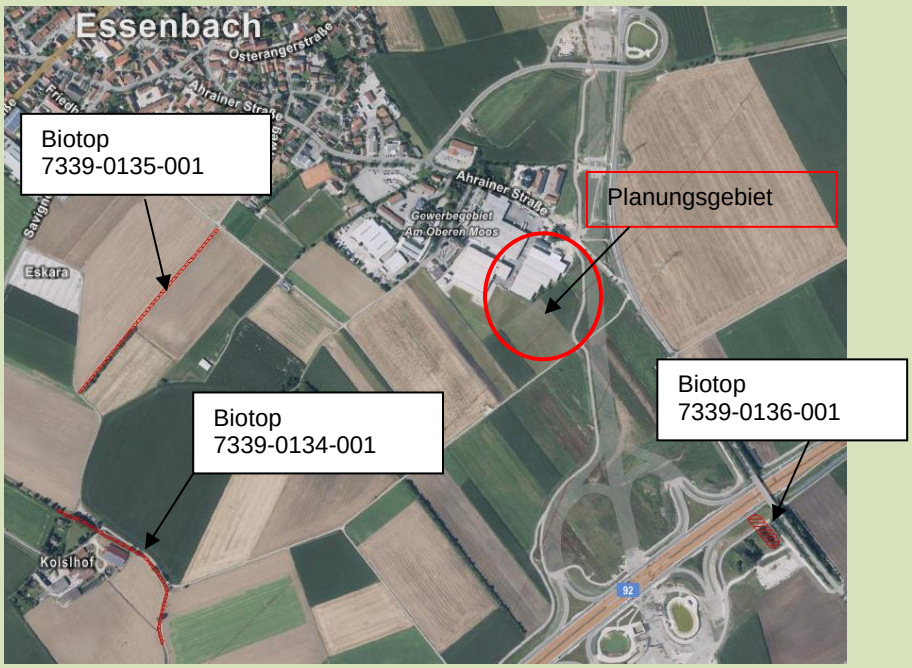
Grundsätzlich ist zum Thema Klima zu vermerken, dass es auch laut einschlägiger Gesetze wie z.B. Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Baugesetzbuch BauGB, Bayerischer Verfassung, als auch laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) klimawirksamen Landschaftsraum zu schützen gilt. Ziel des Klimaschutzes ist, dass Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, die für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsam sind, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und verbessert werden.

- Die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes wird bei der Entwicklung eines Gewerbegebietes verloren gehen.

→ Durch eine niedrig angesetzte GRZ (0,5) ist jedoch allenfalls mit **geringen** Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

**Ergebnis –** *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*

**Gering**

| **Schutzgut** | **Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)** |
|---|---|
| **Beschreibung –** *Bestand* | • Entfernte Nähe zu folgenden Biotopflächen:<br>- Biotopfläche 7339-0136-001 (ca. 650 m Luftlinie): „Weiher westlich Ahrain“ (Stand 1996, z.T. schon erloschen – z.B. keine Unterwasservegetation wie 1996 festgestellt mehr vorhanden)<br>- Biotopfläche 7339-0134-001 (ca. 1 km Luftlinie): „Ufervegetation entlang des Sendelbaches bei Koislhof“<br>- Biotopfläche 7339-0135-001 (ca. 700 m Luftlinie): „Schilfbestand „Bei der Bildsäule südlich Essenbach“ (Stand 1996, über Luftbild Stand 2016 keine Schilfstrukturen mehr erkennbar)<br>  <br><br>**Abbildung 16: Biotopflächenübersicht, Ausschnitt BayernAtlas**<br>Die oben aufgeführten Biotope werden von der Planung in keinster Weise berührt oder beeinträchtigt.<br>• Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten. Flussabwärts liegen zwei europarechtlich geschützte Wiesenbrütergebiete (SPAs), als auch FFH-Gebiete (siehe Abb. 17) |

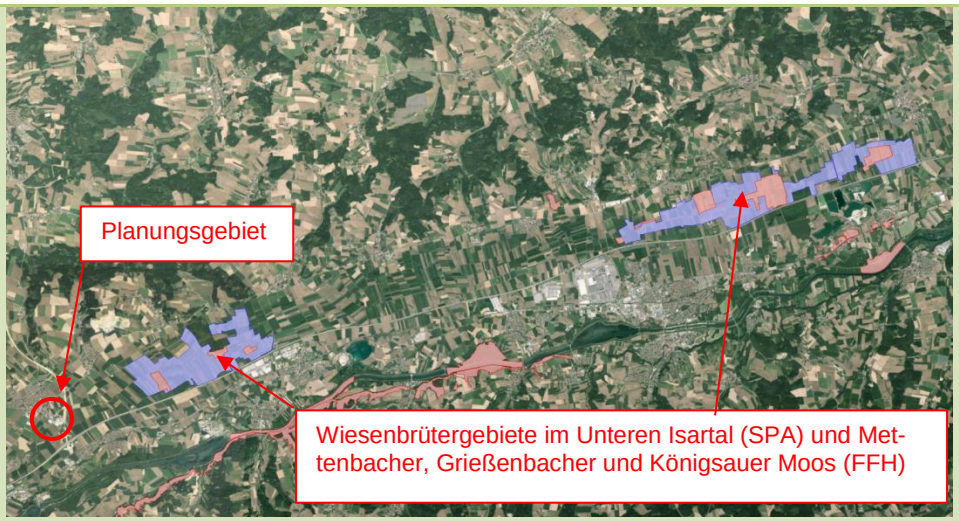



**Abbildung 17: FFH-/SPA-Gebiete, FINVIEW, Stand 09/2019**

- Potentielle natürliche Vegetation: Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald.
- Aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche sowie bestehende Gewerbefläche.

**Bewertung**

- Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist derzeit durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gegenüber der momentan rechtswirksamen Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Gewerbefläche führt das geplante Gewerbegebiet zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren.
- Da die SPA- und FFH-Gebiete weiter Flussabwärts auf die Grundwasserströmung angewiesen sind, muss vor Baubeginn sichergestellt werden, dass diese nicht negativ beeinflusst werden. Vor Bauantrag sollte der Objektplaner beurteilen, ob eine Beeinträchtigung der Grundwasserströmung zu erwarten ist (Bauweise). Hierzu kann folgende Information bereits vermerkt werden:

  Sollte mit der Erweiterung der gewerblichen Flächen ein Eingriff in den Grundwasserleiter zu befürchten sein, ist dies wasserrechtlich zu behandeln. Darauf wird auf Bebauungsplanebene eingegangen→ Auf Flächennutzungsplanebene ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.

**Ergebnis –** *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*

**Gering**

| **Schutzgut** | **Mensch (Erholung / Lärm)** |
|---|---|
| **Beschreibung –** *Bestand* | • Derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie bestehendes Gewerbegebiet.<br>• Lärmbelastung derzeit bereits durch das angrenzende Gewerbe im Nordwesten.<br>• Fläche ohne Erholungsfunktion. |
| **Bewertung** | Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Zudem steht das Schutzgut Mensch an sich in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.<br>Bei der Errichtung des geplanten Gewebegebietes gilt es zu beachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden und welche Auswirkungen durch die Errichtung des Gewerbegebietes zu erwarten sind.<br>Das bedeutet, dass die potentielle Gewerbefläche (Emittent) so gegliedert und anderen Nutzungen gegenüber so zugeordnet werden muss,<br>• dass Lärmbelastungen vor allem in Bereichen, die überwiegend dem Wohnen oder der Erholung dienen, vermieden oder zumindest minimiert werden.<br>• Dass visuelle Beeinträchtigungen vermieden oder minimiert werden.<br>• Dass städtebauliche Spannungen vermieden oder minimiert werden, die aufgrund der Veränderungen der eigentlichen Nutzungssituation (Erholungsfunktion, Nahversorgung, Infrastrukturbedarf, etc.) ausgelöst werden würden.<br>• Nordwestlich, zum Teil auch innerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich bestehende gewerbliche Flächen. Um zwischen dem bestehenden Gewerbe und den Erweiterungsflächen einen angepassten Übergang zu erreichen, ist eventuell eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, dessen Lärmkontingentierung auf Bebauungsplanebene in die Entwurfsplanung mit aufgenommen wird.<br>• Da die Fläche momentan keine Bedeutung für die Erholungsfunktion hat, ergibt sich **keine** erhebliche Auswirkung, bezogen auf die Erholung.<br>• Eine Vorbelastung durch Lärm und Geruchsbelästigung ist mit dem Bestand der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. des bestehenden Gewerbes bereits gegeben.<br>→Es ist insgesamt mit einer **geringen** Auswirkung auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. |
| **Ergebnis –** *Erheblichkeit der Beeinträchtigung* | **Gering** |

| **Schutzgut** | **Landschaftsbild** |
|---|---|
| **Beschreibung –** *Bestand* | Der Planungsbereich ist in folgender naturräumlicher Gliederung zu finden (FinView):<br>• Naturräumliche Haupteinheit: D65 – Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten.<br>• Naturräumliche Untereinheit: D61 – Unteres Isartal.<br>• 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.<br>• Geringe Erholungswirksamkeit. |
| **Bewertung** | • Das Landschaftsbild wird von einer als landwirtschaftliche Nutzfläche, ohne gliedernde Grünstrukturen, geprägt. Durch bestehendes Gewerbe innerhalb des Geltungsbereiches ist das Planungsgebiet bereits vorbelastet. Daher wird die Einbindung des Geltungsbereichs mit einer integrierten Ortsrandeingrünung im Südosten als **gering** erheblich eingestuft.<br>→ Es ist insgesamt mit einer **geringen** Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen. |
| **Ergebnis –** *Erheblichkeit der Beeinträchtigung* | **Gering** |

| **Schutzgut** | **Kultur- und Sachgüter** |
|---|---|
| **Beschreibung –** *Bestand* | Kulturgüter sind üblicherweise unwiederbringlich und verschwinden bei ihrer Entfernung dauerhaft. Baudenkmal, archäologische Fundstellen, Bodendenkmäler, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte stellen einen eigenen durchaus prüffähigen Wert dar.<br>Laut Karte des Bayerischen Denkmalatlas sind folgenden Boden- und Baudenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden: |

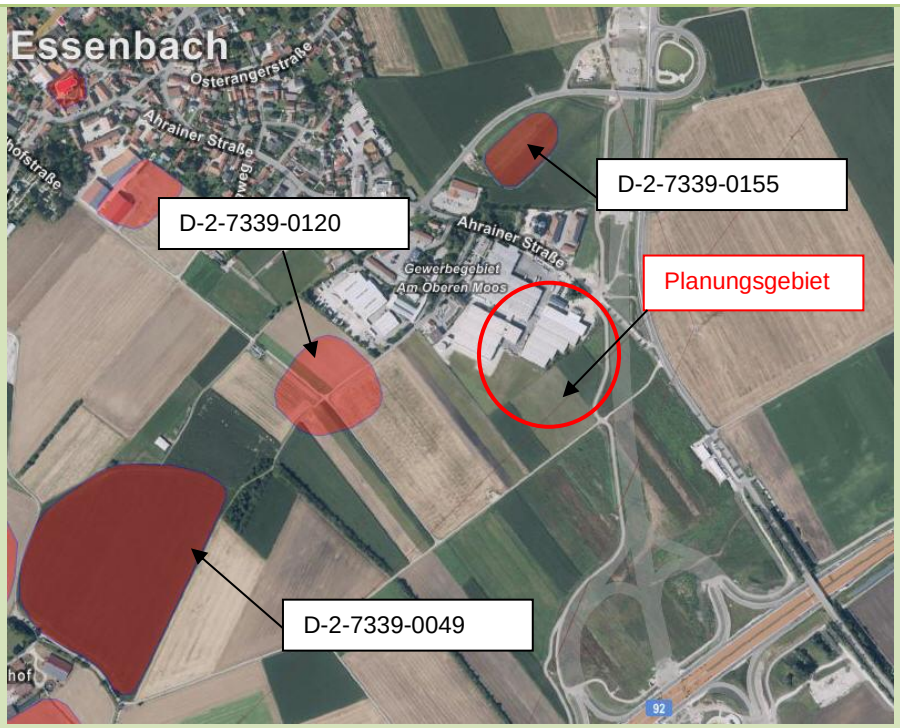



**Abbildung 18: Ausschnitt Denkmalschutz, Bayerischer DenkmalAtlas**

- 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.

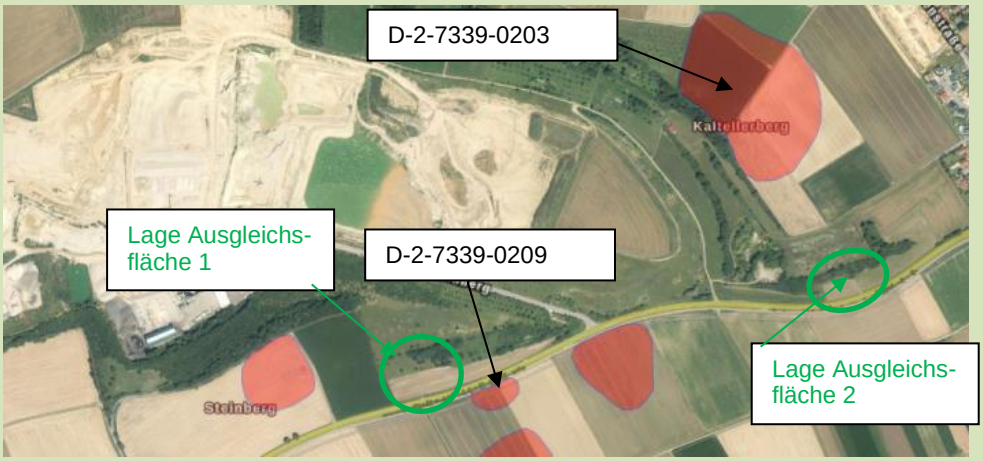



**Abbildung 19: Ausschnitt Denkmalschutz, Bayerischer DenkmalAtlas**

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

| | |
|---|---|
| | Innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes und der Ausgleichsflächen befinden sich jedoch keine Bau-/ Bodendenkmäler. |
| **Bewertung** | 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.<br>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.<br>Die Erheblichkeit wird somit als gering angesehen.<br>→ Es ist insgesamt mit einer **geringen** Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen |
| **Ergebnis –** *Erheblichkeit der Beeinträchtigung* | **Gering** |

### 2.2.1 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

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

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würden bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet, die Flächen weiterhin landwirtschaftlich und gewerblich genutzt, mit sämtlichen negativen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Hinsichtlich der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden gilt es vor allem durch die neue Bebauung eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu verursachen. Dies beeinflusst ebenso das Schutzgut Wasser, da durch die Versiegelung ein negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung ausgeübt wird. Zusätzlich ist es hierbei wichtig, das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen, wenn möglich, auf dem Grundstück selbst zu versickern.

Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Eingrünung an sich beeinflusst das Schutzgut Klima und Luft (Frischluftgewinnung) als auch die Schutzgüter Arten und Lebensräume (neue Habitatstrukturen) und Landschaftsbild im positiven Sinne. Weiter wird die Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene geregelt.
Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter wird nicht gesehen. Jedoch wird aufgrund der umliegenden Vorkommen von Bodendenkmälern darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

Die Erholungsfunktion wird nicht weiter beeinträchtigt. Durch Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen und Lärmkontingentierung des bereits bestehenden und geplanten Gewerbegebietes wird das Schutzgut Mensch ausreichend berücksichtigt.

Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes sollen die negativen Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung geklärt.

### 2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei ca. 1 ha. Dies wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht und auf Bebauungsplanebene dargestellt.

## 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden bereits alternative Entwicklungsräume für ein Gewerbegebiet untersucht. Unter den gegebenen Umständen wurden jedoch keine Planungsalternativen gefunden.

Für die Wahl des Standortes als Gewerbegebiet spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Verfügbarkeit und gute Erreichbarkeit der Fläche.
- Ideale Verkehrsanbindung, die das erhöhte Verkehrsaufkommen direkt auf die umliegenden Bundes- und Staatsstraßen leiten kann.
- Keine Nähe zum Ortskern oder zu Erholungsgebieten.

All diese Kriterien werden durch den gewählten Standort erfüllt. Daher ist dieser Standort des geplanten Gewerbegebietes wegen seiner Lage und seiner geringen Umweltauswirkungen als optimal zu sehen.

## 2.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung wurde die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsprechend auf der Ebene

des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt. Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen.

## 2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

## 2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche (Acker und Grünland) sowie zum Teil schon als Gewerbegebiet ausgewiesen. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet wird die Intensität der Nutzung, im Hinblick auf die Versiegelung, in Teilbereichen ungünstiger. Auf Bebauungsplanebene wird auf die Einhaltung allgemein gültiger artenschutzrechtlicher Gesetze sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgüter näher eingegangen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen/ Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

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. Hierauf wird auf Bebauungsplanebene eingegangen.

Der gewählte Standort für die Ausweisung des Gewerbegebietes „Obere Moosteile III“ wird vom Markt Essenbach als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

***Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung***

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|---|---|
| *Boden* | Gering |
| *Wasser* | Gering |
| *Klima / Luft* | Gering |
| *Arten und Lebensräume* | Gering |
| *Mensch*<br>*(Lärm/Erholung)* | Gering |
| *Landschaftsbild* | Gering |
| *Kultur- und Sachgüter* | Gering |