

Zusammenfassende Erklärung des Marktes Essenbach gemäß § 10a Baugesetzbuch zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Moosteile III“

1. Verfahrensverlauf

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019, vom 14.09.2020 bis 16.10.2020 und vom 30.04.2021 bis 18.05.2021 am Verfahren beteiligt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.05.2019 über die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB informiert und hatten die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats. Über die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit E-Mail vom 02.09.2020 informiert und hatten Zeit zur Einreichung einer Stellungnahme bis zum 16.10.2020. Mit E-Mail vom 27.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB informiert und hatten Zeit zur Einreichung einer Stellungnahme bis zum 18.05.2021.

Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden in den öffentlichen Sitzungen des Marktgemeinderates vom 30.10.2019, 01.12.2020 und vom 20.07.2021 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen. Der Marktgemeinderat Essenbach hat am 20.07.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Moosteile III“ als Satzung beschlossen.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Gewerbebebauungsflächen der Marktgemeinderat Essenbach in der Sitzung vom 10.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Moosteile III" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

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.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von [REDACTED] [REDACTED] Einwendungen oder Änderungshinweise vorgebracht.

Diese wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom 30.10.2019 wie folgt abgewogen:

- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
Das Ausgleichskonzept wurde in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde Landshut (Herrn Mooser) erstellt.
Es wurde im Nachgang das Ausgleichskonzept um die Belange der Jägerschaft in Bezug auf Leitbild und Schaffung eines Lebensraumes bzw. Rückzugsortes für Niederwild ergänzt. In diesem Zusammenhang wurde Wildlebensraumberater Herr Hans Laumer (Hinweis: Rechtschreibfehler in der Stellungnahme, dort als Herr Hans Lermer vermerkt) per E-Mail am 09.09.19 informiert und um Rückmeldung gebeten, sofern er noch Anregungen zum Konzept hat. Da diesbezüglich jedoch bisher keine Rückmeldung erfolgte, wird davon ausgegangen, dass es keine weiteren Anpassungspunkte gibt.
Unter den Festsetzungen 7.4 Ausgleichsflächen wurden die Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Sie sind auf eine naturschutzfachlich sinnvolle Weise zu nutzen. Siehe hierzu auch das Ausgleichskonzept.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 30.10.2019 von Autobahndirektion Südbayern - Dienststelle Regensburg, Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege, Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Landesbund für Vogelschutz - Kreisgruppe Landshut, Landratsamt Landshut - SG 44 Bauleitplanung, Landratsamt Landshut - Untere Bauaufsichtsbehörde, Landratsamt Landshut - Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Landshut - Untere Naturschutzbehörde, Regierung von Niederbayern, Regionaler Planungsverband Landshut, Staatliches Bauamt Landshut, Deutsche Telekom Technik GmbH, Überlandzentrale Wörth/Isar - Altheim Netz AG, Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1, Einwendungen oder Änderungshinweise vorgebracht.

Diese wurden wie folgt abgewogen:

- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
 1. Baugrenzen nach Fernstraßengesetz: Die Baugrenzen werden in den Planunterlagen geändert.
 2. Lärm: Die Anmerkung wird in die textlichen Hinweise mit aufgenommen.
 3. Werbung: Die Anmerkung wird in die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt „Werbeanlagen“ mit aufgenommen.
 4. Beleuchtung: Die Anmerkungen werden in die textlichen Hinweise unter Punkt „Baubeschränkungszone“ mit aufgenommen.
 5. Entwässerung: Die Anmerkung wird in die textlichen Hinweise unter Punkt „Wasserwirtschaft“ mit aufgenommen.
 6. Hinweise: Die Anmerkungen werden in die textlichen Hinweise mit aufgenommen

- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
Der aufgeführte Absatz: **„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.“** wird in die textlichen Hinweise mit aufgenommen. Im Umweltbericht des Flächennutzungsplanes, sowie dem Städtebaulichen Konzept (Punkt Denkmalschutz) des Bebauungsplanes werden die Bodendenkmäler
 - D-2-7339-0203, *Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung* und
 - D-2-7339-0209, *Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung* ebenfalls aufgenommen (*D-2-7339-0120, Siedlung der Latènezeit wurde bereits zur 1. Auslegung gelistet*).
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und in die textlichen Hinweise mit aufgenommen.
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung der Flächenparzellierung kann hier entfallen, da bereits der sich zu erweiternde Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches feststeht. Die Festsetzung 1. Art der baulichen Nutzung, wird im Bebauungsplan entsprechend dem Einzelhandel von Zentren relevanten Sortimenten angepasst.
- Zu 1.: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eingriffe in den Grundwasserleiter sind wasserrechtlich zu behandeln. Diese sind in der Regel nicht Teil der Bauleitplanung, sondern müssen vom Antragsteller zusätzlich zur Baugenehmigung eingeholt werden. Dieser Punkt wird daher unter den Hinweisen des Bebauungsplanes mitaufgenommen.
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. Falls durch Baukörper ein Eingriff in den Grundwasserleiter erfolgt, werden diese Bedenken mit dem LBV im Vorfeld der Maßnahme geklärt werden. 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 eingeschaltet werden. Im Umweltbericht wird näher auf die Problematik bzgl. des Grundwassers eingegangen. Hier wird darauf hingewiesen, dass für den Bau der Grundwasserwanne an der B15n/A92 bereits ein Grundwassermodell durch die Autobahndirektion aufgestellt wurde.
Zu 2.: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
Da eine zwingende Bindung der Errichtung von Photovoltaikanlagen nicht in die Festsetzungen mitaufgenommen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan eingearbeitet.
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
Zu Nr. 2.1 GRZ und 2.2. GFZ: Die Festsetzung wird umformuliert.
Zu Punkt 6. Abstandsflächen: Die Formulierung wird überarbeitet.
Zu Punkt 8.2 private Grünflächen: Die Festsetzung wird gestrichen
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
Zu 1. (Punkt 1.1 der planlichen Festsetzungen): Die Festsetzung zu Betriebsleiterwohnungen wird gestrichen.
Zu 2 (Nr. 2.1 (GRZ) und 2.2. (GFZ) der planlichen Festsetzungen): Die Stellungnahme des Sachgebietes 44 wird berücksichtigt. Die Baugrenzen werden geprüft.

Zu 3 (Nr. 2.3. der planlichen Festsetzungen): Der Bezugspunkt der Wandhöhe wird in den textlichen und planlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Zu 4 (Nr. 2.1 der planlichen Festsetzungen): Die Anmerkungen werden mit folgendem Wortlaut in den planlichen Festsetzungen unter Punkt. 2.5 aufgenommen: *„Für die überbaubare Grundstücksfläche ist keine Bauweise festgesetzt, diese ist durch Baugrenzen definiert (siehe Punkt 3.1). Innerhalb dieser Baugrenzen dürfen Gebäude mit ihren Nebenanlagen (z.B. Garagen), unter Einhaltung der Nutzungsschablone, errichtet werden. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten“.*

Zu 5 (Nr.2.2 der planlichen Festsetzungen): Siehe Abwägung zu Nr. 2.1.

Zu 6 (Nr. 6. der Textlichen Festsetzungen): Die Festsetzung wird angepasst. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird als Nr. 5 Abstandsflächen mit folgendem Wortlaut überarbeitet: *„Hier wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet“.*

- Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen, es besteht kein Einwand.
- Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen, es besteht kein Einwand. In den Festsetzungen unter 7.4.2 Meldung der Ausgleichsflächen werden diese aufgenommen.
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Landshut wird separat behandelt und berücksichtigt.
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, es besteht kein Einwand. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Landshut wird separat behandelt und berücksichtigt.
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, es besteht kein Einwand. Die Autobahndirektion Südbayern wurde beteiligt.
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Zusätzlich werden die Anmerkungen in die textlichen Hinweise mit aufgenommen.
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und weiterhin berücksichtigt.
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und weiterhin berücksichtigt.
- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur Besprechung dieser Stellungnahme fand am 06.08.2019 ein Termin im Landratsamt Landshut unter anderem mit Frau Uhl (Wasserwirtschaftsamt Landshut) und Hr. Stegmaier (Landratsamt Landshut, Wasserrecht) statt. Die zuständige Behörde kann gemäß § 78 Abs. 2 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die neun im Gesetzestext genannten Anforderungen eingehalten werden können. Es wird vom Planungsbüro COPLAN AG, in Abstimmung mit Frau Uhl, ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag mit Unterlagen gemäß WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) erstellt. Dadurch soll eine Ausnahme zum Planungsverbot erreicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung parallel zum wasserrechtlichen Genehmigungsantrag weitergeführt werden kann. Ein Satzungsbeschluss wird jedoch erst nach positiver Entscheidung über den Antrag auf Ausnahme vom Planungsgebot im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet rechtskräftig.

Die Firma MIPA SE wird in den Antragsunterlagen die geforderten Punkte zur ausnahmsweisen Baugenehmigung im festgesetzten vorläufigen

Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 5 WHG abarbeiten und eine angepasste Bauweise darstellen. Neben der argumentativen Abarbeitung zur Ausnahme vom Planungsgebot wird vor allem § 78 Abs. 2 Nr. 5 detailliert von der COPLAN AG ausgearbeitet. Es muss der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Wichtig ist also die Volumen- und Funktionsgleichheit durch den planerischen Eingriff.

Frau Uhl übermittelt als Grundlage hierzu den maßgebenden Wasserspiegel für die Hochwassermodellierung an die COPLAN AG. Auf Grundlage des Geländeaufmaßes wird das Volumen im Hochwasserfall ermittelt. In Lageplänen und Schnitten werden die Eingriffs- und Ausgleichsflächen für die Volumenbilanzierung dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich das Hochwasser von den überfluteten Flächen zurück zum Gewässer geleitet werden soll. Aufgrund des großen Abstands kann man im vorliegenden Fall auch über Alternativen (Versickerung) nachdenken.

Die fertigen und abgestimmten Antragsunterlagen werden durch den Markt Essenbach in 4-facher Ausfertigung beim Landratsamt Landshut, Wasserrecht eingereicht.

- Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

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

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

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 01.12.2020 vom Autobahndirektion Südbayern - Dienststelle Regensburg, Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft, Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt, Regierung von Niederbayern – Regionalplanung, Überlandzentrale Wörth/Isar - Altheim Netz AG, Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1, Eisenbahn-Bundesamt, Landratsamt Landshut – Kreisbrandrat, Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH: zu Ausgleichsfläche Fl.Nr. 458 und 510 Gemarkung Mettenbach, Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH: zu Ausgleichsfläche Fl.Nr. 501 Gemarkung Mettenbach, Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Bund Naturschutz in Bayern e.V., TenneT TSO GmbH, Bayerischer Bauernverband, Energieversorgung Ergolding-Essenbach GmbH, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Landratsamt Landshut - Untere Immissionsschutzbehörde Einwendungen oder Änderungshinweise vorgebracht.

Diese wurden wie folgt abgewogen:

- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Stellungnahme vom 11.06.2019 in der Sitzung am 30.10.2019 wurde wie folgt abgewogen:
Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
1. Baugrenzen nach Fernstraßengesetz: Die Baugrenzen werden in den Planunterlagen geändert.

2. *Lärm: Die Anmerkung wird in die textlichen Hinweise mit aufgenommen.*
3. *Werbung: Die Anmerkung wird in die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt „Werbeanlagen“ mit aufgenommen.*
4. *Beleuchtung: Die Anmerkungen werden in die textlichen Hinweise unter Punkt „Baubeschränkungszone“ mit aufgenommen.*
5. *Entwässerung: Die Anmerkung wird in die textlichen Hinweise unter Punkt „Wasserwirtschaft“ mit aufgenommen.*
6. *Hinweise: Die Anmerkungen werden in die textlichen Hinweise mit aufgenommen.*

Die o.g. Abwägung wird aufrechterhalten.

Die Hinweise und Auflagen aus dem Schreiben vom 11.06.2019 wurden nach der ersten Abwägung in den textlichen Festsetzungen (Punkt 9) eingearbeitet. Die Punkte aus der Stellungnahme vom 07.09.2020 werden unter Abstimmung mit der Autobahndirektion Südbayern in den textlichen Festsetzungen (Punkt 9), Hinweisen und im Planwerk eingearbeitet.

- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Hinweis: Im Betreff der Stellungnahme wird die „Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ genannt. Daher wird diese Stellungnahme der Abwägung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Moosteile III“ zugeordnet.
Die Anmerkungen werden unter Punkt 11 „Bodenschutz“ in die textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ aufgenommen.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Empfehlungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Moosteile III“ in die Hinweise unter Punkt 11 aufgenommen.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Stellungnahme vom 22.05.2019 in der Sitzung am 30.10.2019 wurde wie folgt abgewogen:
Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Landshut wird separat behandelt und berücksichtigt.
Die o.g. Abwägung wird aufrechterhalten.
Es werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ Punkt 1, im Planwerk und der Begründung (1.6.1 Nutzungskonzept) entsprechend ergänzt.
Die Endausfertigung wird sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) der Regierung übermittelt.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Stellungnahme vom 13.05.2019 wurde in der Sitzung am 30.10.2019 wie folgt abgewogen:
Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und weiterhin berücksichtigt.
Die o.g. Abwägung wird aufrechterhalten.
Die Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 10.09.2020 werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ unter Punkt 12 „Parkdeck“ in den Unterpunkten 12.20 und 12.21 wie folgt ergänzt:

12.20 Bei Veräußerung der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1947 und 1948 vom Markt Essenbach an einen neuen Eigentümer, ist es dringend notwendig, die bestehende und in Betrieb befindliche 20 kV-Kabeltrasse dinglich zu sichern und mit einer Urkundenvorlage der Überlandzentrale Wörth/l.-Altheim Netz AG (ÜZW) als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen zu lassen.

12.21 Eine Überbauung des Kabels mit einem Parkdeck oder sonstigen Gebäuden ist nur dann möglich, wenn es sich um einen unbefestigten Untergrund bzw. eine geteerte Bodenfläche handeln würde. Die Möglichkeit, zu jederzeit im Störfall an das Kabel zu gelangen, muss unbedingt gegeben sein. Dies wäre z. Bsp. bei einem Betonfundament nicht möglich. Eine Verlegung der Kabeltrasse ist mit sehr großem technischen Aufwand und Kosten verbunden, die dann vom Verursacher getragen werden müssen. Ansonsten wird auf die Hinweispunkte 10.1-10.4 verwiesen.

- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme vom 21.05.2019 und wurde in der Sitzung am 31.10.2019 wie folgt abgewogen:
Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Die o.g. Abwägung wird aufrechterhalten.
Eine Änderung der Planung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ ist nicht veranlasst.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die aufgelisteten Nebenbestimmungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Moosteile III“ in den Hinweisen unter Punkt 11 aufgenommen. Darüber hinaus werden die Anmerkungen der Stellungnahme der DB Energie GmbH entsprechend gewürdigt und in den Festsetzungen (Punkt 12) eingearbeitet.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die aufgelisteten Nebenbestimmungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Moosteile III“ in den Festsetzungen unter Punkt 13 „Brandschutz“ aufgenommen.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Der Hinweis, dass Vodafone-Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen, wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ unter Punkt 14 aufgenommen.
- Der Markt Essenbach nicht die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
- Der Markt Essenbach nicht die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- Die Anmerkungen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ unter Punkt 12 mit aufgenommen.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Der Umgang mit den Schutzgütern wurde eingehend in Zusammenarbeit mit Wasserwirtschaftsamt und unterer Naturschutzbehörde erarbeitet und dahingehend entsprechend abgehandelt.

Zum Schutzgut Boden:

Die Argumentation des Bund Naturschutz wird gesehen. Es ist richtig, dass das Gebiet in einer nach dem Leitfaden zu urteilenden Kategorie hoch einzustufen wäre – Grund: „Moorboden“. Jedoch haben lokale Bohrproben diese

Einschätzung für diesen konkreten Standort widerlegt. Es kann von einem unbeeinflussten Boden nicht mehr die Rede sein. Die jahrzehntelange, intensive landwirtschaftliche Ackernutzung hat den Boden einer deutlichen Veränderung unterzogen. Daher wird die Bewertung mit „gering“ gerechtfertigt.

Es wird ein Punkt 11 „Bodenschutz“ in den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ aufgenommen womit Wirkungen minimiert werden:

- Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen "Guten Oberbodens" zu achten. Böden, welche die Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 im besonderen Maße erfüllen, sind nach § 12 Abs. 8 BBodSchV in besonderer Weise geschützt. Je leistungsfähiger ein Boden in Bezug auf die Bodenfunktion ist, desto schutzwürdiger ist er. Da es sich bei den Flurummern um besten Lößboden handelt, welche gute Bodenpunkte aufweisen, sollte im Zuge der Planungen ein Konzept für eine Verwertung des Oberbodens erstellt werden. Eine Verkippung in Gruben und Brüchen wäre ein unwiederbringlicher Verlust dieses hochwertigen und knappen Gutes.

- Es sollte möglichst eine gesteuerte hochwertige Bodenverwertung stattfinden. Boden ist ein endlicher Rohstoff, der sich in menschlichen Zeiträumen nicht erneuert. Der unvermeidbare anfallende Aushub sollte auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit verwendet werden.

- Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Weiter sind Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bodenschutzverordnung (BBodSchV) des Materials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Abfallwirtschaftsamt Landshut, Sachgebiet 25, vorzulegen.

Zum Schutzgut Wasser:

Die Argumentation des Bund Naturschutz wird gesehen. Es ist richtig, dass das Gebiet in einer nach dem Leitfaden zu urteilenden Kategorie hoch einzustufen wäre – Grund: „Überschwemmungsgebiet und hoher Grundwassersand“.

Thema 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. 9f der Begründung mit Umweltbericht 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. 16 der Begründung mit Umweltbericht) ausgeglichen. Der dadurch erreichte Retentionsraumgewinn beläuft sich auf insg. 1.150 m³. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Hochwasserrückhaltebecken ausgewiesen.

Da die Problematik zum Thema Überschwemmungsgebiet entsprechend abgehandelt wurde, kann die Einschätzung nach Leitfaden auf gering gestuft werden.

Thema Grundwasserstand:

Grundsätzlich ist es so, dass Eingriffe in den Grundwasserleiter wasserrechtlich zu behandeln sind. Diese sind in der Regel nicht Teil der Bauleitplanung, sondern müssen 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. Ist der Eingriff so groß, dass eine nähere Betrachtung der Grundwasserfließverhältnisse erforderlich ist, muss frühzeitig ein entsprechendes Fachbüro für Hydrologie eingeschaltet werden. Hier im konkreten Fall des Bebauungsplanes „Obere Moosteile III“ kann folgendes mitgeteilt werden:

Dieser oben beschriebene Punkt wurde unter den Hinweisen des Bebauungsplanes mitaufgenommen. Außerdem wurden bezüglich des Versickerungsbeckens die Änderungsunterlagen vom 19.06.2017 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.

Aufgrund der obigen Argumentation, können Bedenken zu östlich des Planungsgebietes liegenden Natura 2000 Schutzgebieten „Wiesenbrüteregebiete Mettenbacher und Griesenbacher Moos“ ausgeräumt werden. Es ist bewusst, dass für die ökologische Funktionalität dieses Schutzgebietes ausreichend hohe Grundwasserstände von entscheidender Bedeutung sind. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels wird durch den Bebauungsplan „Obere Moosteile III“ jedoch mit derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgelöst. Aufgrund der Kenntnisse der Bauweise der Gebäude (Pfahlgründung) wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe durch Baukörper nicht zu einer Verringerung der Grundwasserversorgung des Schutzgebietes führen. Der Antragsteller ist durch Aufstellung des Bebauungsplanes verpflichtet einen entsprechenden Nachweis zu liefern. Somit kann zum Thema Grundwasser die Einstufung der Beeinträchtigung des Schutzgutes nach Leitfaden auf gering beibehalten werden.

Zu Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

Da die Planung der Ausgleichsmaßnahmen auf naturschutzfachlich hochwertige und aufwendige Entwicklungsmaßnahmen abzielt, wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde diesbezüglich Einverständnis erlangt. Die Ausgleichsflächen befinden sich am Talrand in der südexponierten Hanglage der Isarleiten und dienen der Stärkung des Biotopverbundes der Isarleite.

Zu Sonnenenergie:

Die Thematik der Photovoltaikanlage wurde bereits in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Allgemein ist festzuhalten, dass seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken geäußert wurden und somit Einverständnis zur Planung besteht. Auch die eingegangene Stellungnahme des Bund Naturschutz wurde mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert und mögliche Diskrepanzen ausgeräumt. Seitens des Landesbund für Vogelschutz LBV kam ebenfalls keine Stellungnahme zurück.

- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Bundesnetzagentur – Referat 814 wurde im Verfahren beteiligt, jedoch wurde keine Stellungnahme eingereicht. Es wird davon ausgegangen, dass dem Ersatzneubau der Juraleitung - P53 durch die Planung nichts entgegensteht, da wie angemerkt grundsätzlich die Überspannung von Grundstücken mit einer industriellen Nutzung planungsrechtlich zulässig ist. Nach Rücksprache mit der TenneT TSO GmbH wird trotz der randlichen Lage der Ausgleichsflächen im Planungskorridor der HGÜ-Trasse SuedOstLink keine Beeinträchtigung dieser Planung erwartet. Über den weiteren Fortgang des Verfahrens wird weiterhin informiert.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Es werden die Bedenken des Bauernverbandes gesehen. Hier handelt es sich um eine Betriebserweiterung. Für den Firmeninhaber ist es daher unumgänglich, um weiterhin wirtschaftlich arbeiten zu können und konkurrenzfähig zu bleiben, die Erweiterung in dem Umgriff des Geltungsbereiches stattfinden zu lassen. Hinzukommt, dass sich das Gebiet an das Bestehende angliedern muss, damit ein wirtschaftlicher Betriebsablauf überhaupt weiterhin möglich ist, weswegen auch keine alternativen Standorte bzw. innerörtliche Flächenpotenziale in Frage kommen, beziehungsweise sinnvoll sind.
- Der Markt Essenbach nimmt die positive Stellungnahme zur Kenntnis. Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine werden Sie auf dem Laufenden gehalten.
- Der Markt Essenbach nimmt die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 11.06.2019 wurde in der Sitzung vom 30.10.2019 wie folgt abgewogen:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur Besprechung dieser Stellungnahme fand am 06.08.2019 ein Termin im Landratsamt Landshut unter anderem mit Frau Uhl (Wasserwirtschaftsamt Landshut) und Hr. Stegmaier (Landratsamt Landshut, Wasserrecht) statt. Die zuständige Behörde kann gemäß § 78 Abs. 2 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die neun im Gesetzestext genannten Anforderungen eingehalten werden können. Es wird vom Planungsbüro COPLAN AG, in Abstimmung mit Frau Uhl, ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag mit Unterlagen gemäß WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) erstellt. Dadurch soll eine Ausnahme zum Planungsverbot erreicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung parallel zum wasserrechtlichen Genehmigungsantrag weitergeführt werden kann.

Ein Satzungsbeschluss wird jedoch erst nach positiver Entscheidung über den Antrag auf Ausnahme vom Planungsgebot im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet rechtskräftig. Die Firma MIPA SE wird in den

Antragsunterlagen die geforderten Punkte zur ausnahmsweisen Baugenehmigung im festgesetzten vorläufigen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 5 WHG abarbeiten und eine angepasste Bauweise darstellen. Neben der argumentativen Abarbeitung zur Ausnahme vom Planungsgebot wird vor allem § 78 Abs. 2 Nr. 5 detailliert von der COPLAN AG ausgearbeitet. Es muss der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Wichtig ist also die Volumen- und Funktionsgleichheit durch den planerischen Eingriff. Frau Uhl übermittelt als Grundlage hierzu den maßgebenden Wasserspiegel für die Hochwassermodellierung an die COPLAN AG. Auf Grundlage des Geländeaufmaßes wird das Volumen im Hochwasserfall ermittelt. In Lageplänen und Schnitten werden die Eingriffs- und Ausgleichsflächen für die Volumenbilanzierung dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich das Hochwasser von den überfluteten Flächen zurück zum Gewässer geleitet werden soll. Aufgrund des großen Abstands kann man im vorliegenden Fall auch über Alternativen (Versickerung) nachdenken. Die fertigen und abgestimmten Antragsunterlagen werden durch den Markt Essenbach in 4-facher Ausfertigung beim Landratsamt Landshut, Wasserrecht eingereicht.

Eine Änderung der Planung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ ist nicht veranlasst.

- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 03.06.2019 wurde in der Sitzung vom 30.10.2019 wie folgt abgewogen:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen, es besteht kein Einwand.

Die o.g. Abwägung wird aufrechterhalten.

Eine Änderung der Planung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ ist nicht veranlasst.

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

Während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Anregung von Bürgern vorgebracht.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 20.07.2021 vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut, Bayernwerk Netz GmbH, Autobahn GmbH des Bundes - Außenstelle Regensburg, Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft, Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt, Regierung von Niederbayern, Überlandzentrale Wörth/Isar - Altheim Netz AG, Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1, Eisenbahn-Bundesamt, Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH: zu Ausgleichsfläche FI.Nr. 458 Gemarkung Mettenbach, Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH: zu Ausgleichsfläche FI.Nr. 501 Gemarkung Mettenbach, TenneT TSO GmbH, Staatliches Bauamt Landshut, Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Einwendungen oder Änderungshinweise vorgebracht.

Diese wurden wie folgt abgewogen:

- Der Markt Essenbach nimmt die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Überlandzentrale Wörth/Isar, Altheim Netz AG wurde am Verfahren beteiligt und hat ebenfalls Stellung bezogen.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Das Staatliche Bauamt Landshut wurde am Verfahren beteiligt und hat ebenfalls Stellung bezogen.
- Der Markt Essenbach nimmt die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Endausfertigung wird sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) der Regierung übermittelt.
- Der Markt Essenbach nimmt die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
*Die Stellungnahme entspricht den Stellungnahmen vom 21.05.2019 und 07.09.2020. Die Stellungnahmen wurden in den Sitzungen am 31.10.2019 und 01.12.2020 wie folgt abgewogen:
Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.*
Die o.g. Abwägungen werden aufrechterhalten. Eine Änderung der Planung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ ist nicht veranlasst.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
*Die Stellungnahme vom 09.09.2020, Gz. 65135-651pt/008-2020#530, wurde in der Sitzung am 01.12.2020 wie folgt abgewogen:
Die aufgelisteten Nebenbestimmungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Moosteile III“ in den Hinweisen unter Punkt 11 aufgenommen. Darüber hinaus werden die Anmerkungen der Stellungnahme der DB Energie GmbH entsprechend gewürdigt und in den Festsetzungen (Punkt 12) eingearbeitet.*
Die o.g. Abwägung wird aufrechterhalten. Eine Änderung der Planung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ ist nicht veranlasst.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt.
- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Nachdem die Stellungnahme vom 05.10.2020 keine Einwände geltend gemacht hatte, wurde mit Email vom 09.06.2021 (15.06.2021 und 21.06.2021) um Aufklärung gebeten. Hierauf wurde seitens der Vodafone folgend mit Email vom 23.06.2021 wie folgt Stellung bezogen:
„Die Leitungen für die, die positiven Aussagen getroffen wurden, sind geplant gewesen aber nie realisiert. Bitte ignorieren Sie die Stellungnahmen S01011705

und S01011735 vom 12.05.2021. Sie bekommen die geänderten Stellungnahmen noch heute zugesendet“.

Die Stellungnahme vom 23.06.2021 lautet wie folgt:

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant“.

Der Markt Essenbach nimmt die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Nachdem die Stellungnahme vom 05.10.2020 keine Einwände geltend gemacht hatte, wurde mit Email vom 09.06.2021 (15.06.2021 und 21.06.2021) um Aufklärung gebeten. Hierauf wurde seitens der Vodafone folgend mit Email vom 23.06.2021 wie folgt Stellung bezogen:

„Die Leitungen für die, die positiven Aussagen getroffen wurden, sind geplant gewesen aber nie realisiert. Bitte ignorieren Sie die Stellungnahmen S01011705 und S01011735 vom 12.05.2021. Sie bekommen die geänderten Stellungnahmen noch heute zugesendet“.

Die Stellungnahme vom 23.06.2021 lautet wie folgt:

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant“.

Der Markt Essenbach nimmt die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 09.10.2020, wurde in der Sitzung am 01.12.2020 wie folgt abgewogen:

Die Bundesnetzagentur – Referat 814 wurde im Verfahren beteiligt, jedoch wurde keine Stellungnahme eingereicht. Es wird davon ausgegangen, dass dem Ersatzneubau der Juraleitung - P53 durch die Planung nichts entgegensteht, da wie angemerkt grundsätzlich die Überspannung von Grundstücken mit einer industriellen Nutzung planungsrechtlich zulässig ist. Nach Rücksprache mit der TenneT TSO GmbH wird trotz der randlichen Lage der Ausgleichsflächen im Planungskorridor der HGÜ-Trasse SuedOstLink keine Beeinträchtigung dieser Planung erwartet.

Über den weiteren Fortgang des Verfahrens wird weiterhin informiert.

Die o.g. Abwägung wird aufrechterhalten.

Eine Änderung der Planung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ ist nicht veranlasst.

- Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Hinweise und Auflagen aus dem Schreiben vom 11.06.2019 der Autobahndirektion Südbayern wurden nach der ersten Abwägung in den textlichen Festsetzungen (Punkt 9) eingearbeitet. Die Punkte aus der Stellungnahme vom 07.09.2020 wurden ebenfalls unter Abstimmung mit der Autobahndirektion Südbayern in den textlichen Festsetzungen (Punkt 9), Hinweisen und im Planwerk eingearbeitet.

Unter Hinweispunkt 6.4 wurde ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten ausgeschlossen.

Wie telefonisch und mit der Email-Korrespondenz vom 09.06.-10.06.2021 abgestimmt und festgehalten, wird als Genehmigungsinstanz das Staatliche Bauamt in den Festsetzungen eingetragen.

Da sich die Zuständigkeit für die B 15n von der Autobahndirektion ABDS Dienststelle Regensburg auf das Staatliche Bauamt Landshut geändert hat, wird im Punkt 9 Werbeanlagen der textlichen Festsetzungen der Wortlaut der Zuständigkeit redaktionell korrigiert. Die Festsetzung lautet hiermit wie folgt:

Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu installieren, dass eine Blendwirkung für die Ahrainer Straße und B15 (neu) ausgeschlossen ist. Jede Werbeanlage, die auf die Bundesstraße einwirkt oder von dort aus sichtbar ist, muss geprüft werden, um von der Werbeanlage eine Gefährdung für den Verkehr auf der Bundesstraße ausschließen zu können.

Daher ist jegliche Art von Werbung, die auf die Bundesstraße ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, unabhängig von ihrer Größe und Entfernung zur Bundesstraße (auch außerhalb der 40 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher dem Staatlichen Bauamt Landshut hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

Somit kann die Gefährdung des Verkehrs aufgrund von Werbung auf die B15n ausgeschlossen werden.

Es wird ein Marktgemeinderatsbeschluss nach Abschluss des Verfahrens übermittelt.

- Die Stellungnahme ist wesentlich verspätet eingegangen und unterliegt somit nicht mehr der Behandlungspflicht.

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme trotzdem zur Kenntnis.

Die mit Schreiben CR.R 04-S(E1) MSc, TOEB-MÜN-20-85708 vom 05.10.2020 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen wurden in der Sitzung am 01.12.2020 wie folgt abgewogen:

Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anmerkungen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ unter Punkt 12 mit aufgenommen.

Die o.g. Abwägung wird aufrechterhalten.

Eine Änderung der Planung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Moosteile III“ ist nicht veranlasst.

Es wird ein Marktgemeinderatsbeschluss nach Abschluss des Verfahrens übermittelt. Personenbezogene Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) werden vor Veröffentlichung (insbesondere im Internet) geschwärzt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung am 20.07.2021 abgewogen.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 20.07.2021 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Moosteile III“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Moosteile III“ wurde am 16.08.2021 öffentlich bekannt gemacht.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

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 Versiegelungsgrad 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.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Schutzgutbetrachtung zusammen.

Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| <i>Boden</i> | Mittel | Gering | Gering | Gering |
| <i>Wasser</i> | Gering | Gering | Gering | Gering |
| <i>Klima / Luft</i> | Gering | Gering | Gering | Gering |
| <i>Arten und Lebensräume</i> | Gering | Mittel | Gering | Gering |
| <i>Mensch (Erholung)</i> | Gering | Gering | Gering | Gering |
| <i>Mensch (Lärm / Immissionen)</i> | Gering | Gering | Gering | Gering |
| <i>Landschaftsbild</i> | Gering | Mittel | Gering | Gering |
| <i>Kultur- und Sachgüter</i> | Gering | Gering | Gering | Gering |

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.

5. Behandlung der Planungsalternativen

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.



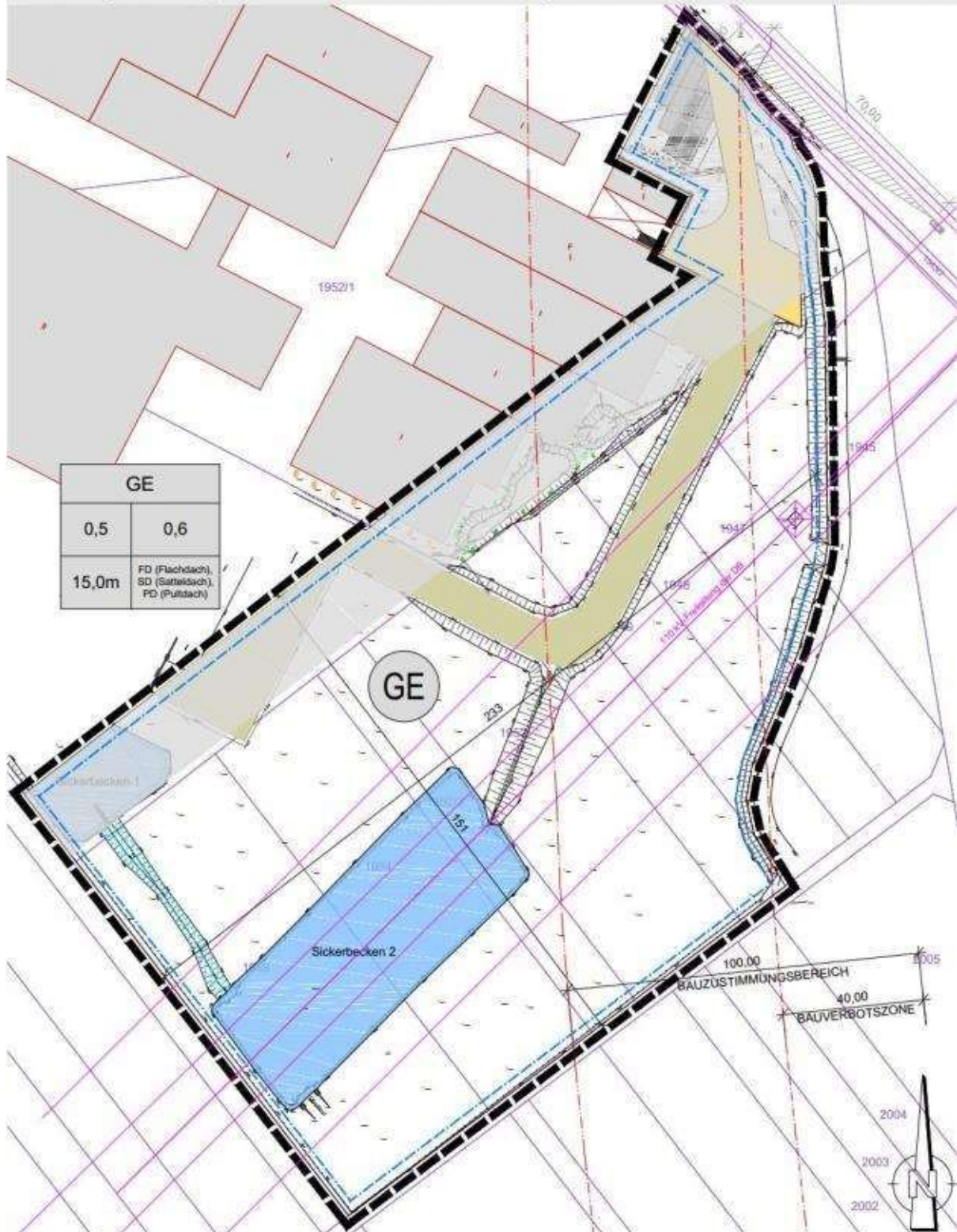
Darstellung des Bebauungsplanes „Obere Moosteile III“, Variante 1 mit Stand von März 2018



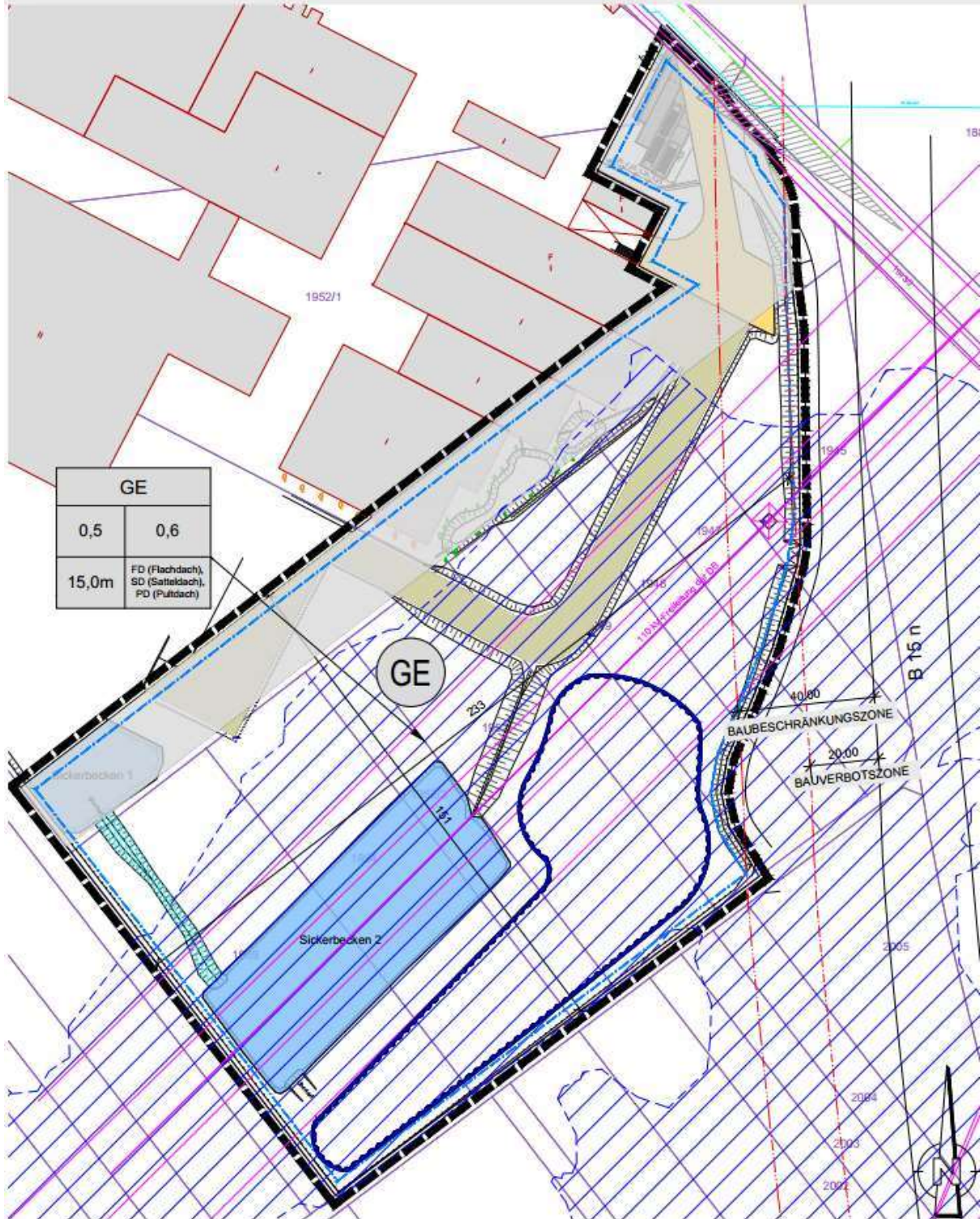
Darstellung des Bebauungsplanes „Obere Moosteile III“, Variante 2 mit Stand von Juli 2018



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



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



| GE | |
|-------|--|
| 0,5 | 0,6 |
| 15,0m | FD (Flachdach), SD (Satteldach), PD (Pultdach) |

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

Essenbach, 16.08.2021

Schorn
Zweiter Bürgermeister