

# Markt Essenbach



**Änderung des** Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung

## **BBP „Westlich der Ziegelei“ – Deckblatt Nr. 1**

Markt Essenbach

vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Neubauer

Landkreis Landshut

Regierungsbezirk Niederbayern

### **Begründung mit Umweltbericht zur Endfassung vom 26.10.2021**

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH

Neustadt 452

84028 Landshut

Tel. 0871/ 92393-0

buero-landshut@egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Olga Winnik, Landschaftsarchitektin

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>Auswahl des Planungsbereiches</b> .....	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3.2</b>	<b>Regionalplan Südostbayern (Planungsregion 13)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3.3</b>	<b>Bestehender Flächennutzungsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>7</b>
<b>1.4.1</b>	<b>Lage</b> .....	<b>7</b>
<b>1.4.2</b>	<b>Größe</b> .....	<b>8</b>
<b>1.4.3</b>	<b>Beschaffenheit</b> .....	<b>8</b>
<b>1.5</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> .....	<b>9</b>
<b>1.5.1</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>1.5.2</b>	<b>Flächenübersicht</b> .....	<b>9</b>
<b>1.6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
<b>1.6.1</b>	<b>Erschließungskonzept</b> .....	<b>11</b>
<b>1.6.2</b>	<b>Ver- und Entsorgungskonzept</b> .....	<b>12</b>
<b>1.6.3</b>	<b>Immissionen- und Emissionen</b> .....	<b>13</b>
<b>1.6.4</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>14</b>
<b>1.6.5</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>15</b>
<b>1.6.6</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>1.6.7</b>	<b>Anbauverbotszonen entlang von Straßen</b> .....	<b>15</b>
<b>1.7</b>	<b>Gestalterische Ziele der Grünordnung</b> .....	<b>15</b>
<b>1.7.1</b>	<b>Gestalterische Ziele im öffentlichen Raum</b> .....	<b>15</b>
<b>1.7.2</b>	<b>Private Grundstücksflächen</b> .....	<b>16</b>
<b>1.8</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b> .....	<b>16</b>

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021

### 1 BEGRÜNDUNG

Hinweis: Die durch das Deckblatt Nr. 1 bedingten Änderungen sind in blauer Schrift markiert.

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

Es existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ vom 30.07.2019. In diesem werden für alle Parzellen des Geltungsbereichs gleiche, einheitliche maximale Wand- und Firsthöhen festgelegt. Eine Überprüfung der im Bebauungsplan definierten Bezugspunkte gemäß Werkplanung und erfolgter Realisierung der Erschließungsstraßen ergab jedoch diesbezüglich Unstimmigkeiten und die Notwendigkeit, insbesondere für die Parzellen mit talseitigen Bezugspunkten, die Höhenlagen bezogen auf das anstehende geneigte Gelände zu überprüfen und die maximalen Wand- und Firsthöhen differenzierter zu betrachten.

Der Marktgemeinderat Essenbach hat deshalb am 06.07.2021 die Änderung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes per Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Das Deckblatt Nr. 1 soll im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

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

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

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

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

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

Er dient der städtebaulichen Beurteilung der Baugesuche und Bodenordnung.

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

#### 1.2 Auswahl des Planungsbereiches

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus folgenden Gründen gewählt:

- Nur an diesem Standort können geeignete Grundstücke vom Markt Essenbach erworben werden. Hieraus ist eine genügend große zusammenhängende Planungsfläche entstanden. An anderen alternativ beabsichtigten Standorten im Gemeindegebiet war dies nicht der Fall.
- Das bestehende Wohngebiet (WA) südlich der Flurstraße soll im Norden nun fortgeführt werden.
- Bei Bedarf kann das jetzt geplante Wohngebiet künftig im Norden noch erweitert werden.

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

- An die nahe gelegenen HAUPTerschließungssysteme (Straße, Wasser, Abwasser, Strom etc.) kann günstig angebunden werden.
- Das Neubaugebiet liegt verkehrsgünstig, die übergeordnete Kreisstraße LA 7 sowie die Bundesstraße B 15 sind auf kurzem Wege erreichbar.

### 1.3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

#### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Das bayerische Landesentwicklungsprogramm (LEP) setzt den Rahmen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung von Gemeinden in Bayern. Abb. 1 zeigt einen Ausschnitt der Strukturkarte, die im LEP enthalten ist. Der Markt Essenbach befindet sich in einem allgemein ländlichen Raum. Zudem befindet sich Essenbach unmittelbar am Oberzentrum Landshut.

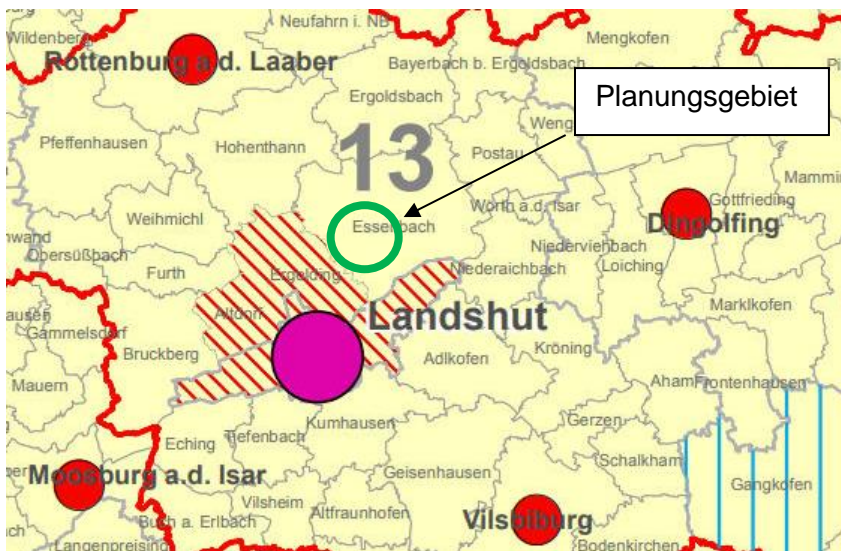


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP

Im LEP werden unter Abschnitt 3 drei Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung von Siedlungsstrukturen angegeben:

- Flächensparen,
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Vermeidung von Zersiedelung.

Unter § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist „die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen“ zu begründen. „Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

Neue Baugebiete sollten daher vorrangig an bestehende Siedlungseinheiten mit guter Infrastrukturausstattung angebunden werden. Zudem soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden, durch eine kompakte Siedlungsstruktur und die sensible Integration in das Orts- und Landschaftsbild, gewährleistet sein.

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

Ausschlaggebend für eine geeignete Siedlungserweiterung sind:

- Größe und Lage (Entfernung zum Ortszentrum),
- Erschließungsaufwand,
- Abwasserentsorgung,
- Immissionsschutz,
- Integration ins Orts- und Landschaftsbild,
- Ökologie,
- Bildung von Bauabschnitten

Südlich der Flurstraße ist bereits ein Wohngebiet vorhanden und nordöstlich der geplanten Erweiterung befindet sich ein ehemaliges Ziegeleigelände, welches inzwischen anderweitig mit nicht störendem Gewerbe genutzt wird (Gila Carstyling, Fa. Lange, Securitas Sicherheitsdienst). Somit findet nicht nur eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes statt, sondern auch eine Annäherung („Lückenschluss“) an das bestehende Gewerbegebiet.

Die geplanten Baugrundstücke befinden sich bei einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie nahe am Ortskern. Eine weitere bauliche Entwicklung und Erweiterung nördlich der Flurstraße werden aus ortsplanerischer Sicht als vertretbar angesehen.

Eine Nachverdichtung konnte innerhalb und auch umliegend Essenbach in den letzten Jahren bereits durch einige Bauvorhaben erfolgreich durchgeführt werden.

Grundstücke, die aktuell noch nicht bebaut sind, befinden sich nicht im Eigentum des Marktes Essenbach und können auch in absehbarer Zeit nicht erworben werden. Dadurch hat der Markt auch keinen direkten Einfluss auf deren Nutzung.

Aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Bauland für Wohnbebauung möchte der Markt Essenbach Baugrundstücke zur Verfügung stellen. Mit der Ausweisung von insgesamt vierundzwanzig Parzellen wird der Grundsatz des Flächensparens befolgt. Es werden nicht deutlich mehr Flächen ausgewiesen, als durch die derzeitige Nachfrage benötigt werden.

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

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

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021

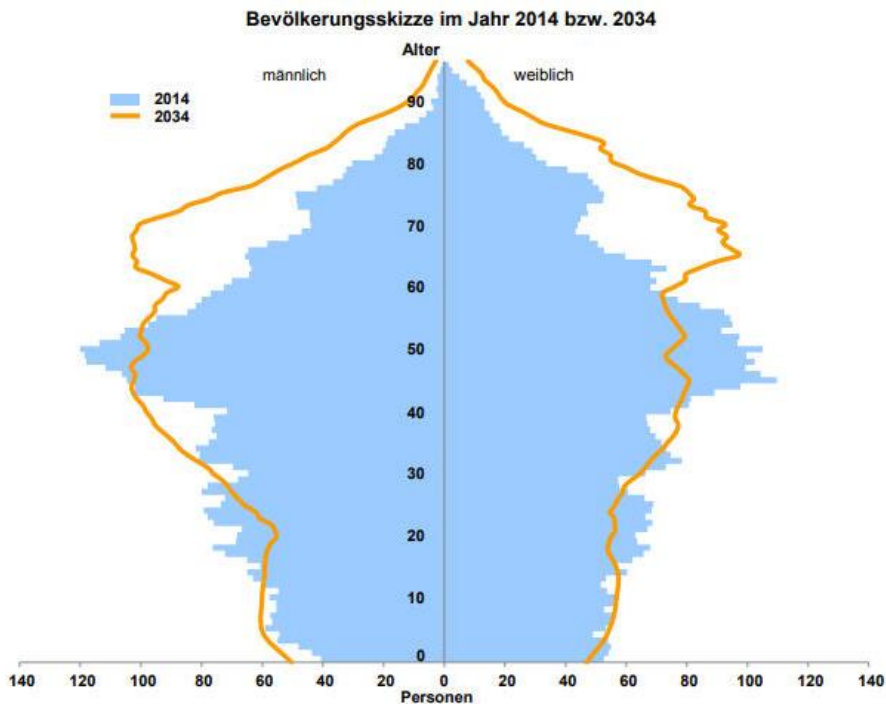


Abbildung 2: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2034 für Markt Essenbach, Statistikamt Bayern

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

### 1.3.2 Regionalplan Südostbayern (Planungsregion 13)

In den Unterlagen des regionalen Planungsverbandes Landshut wird der Markt Essenbach dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet (vgl. Abb. 3). Durch die Lage auf der Entwicklungsachse Ergoldsbach – Landshut; unmittelbar an der Entwicklungsachse Dingolfing – Landshut gelegen, die gute Verbindung an das Mittelzentrum Dingolfing sowie an das Oberzentrum Landshut kann dem Markt Essenbach eine gewisse Bedeutung hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung zugesprochen werden.

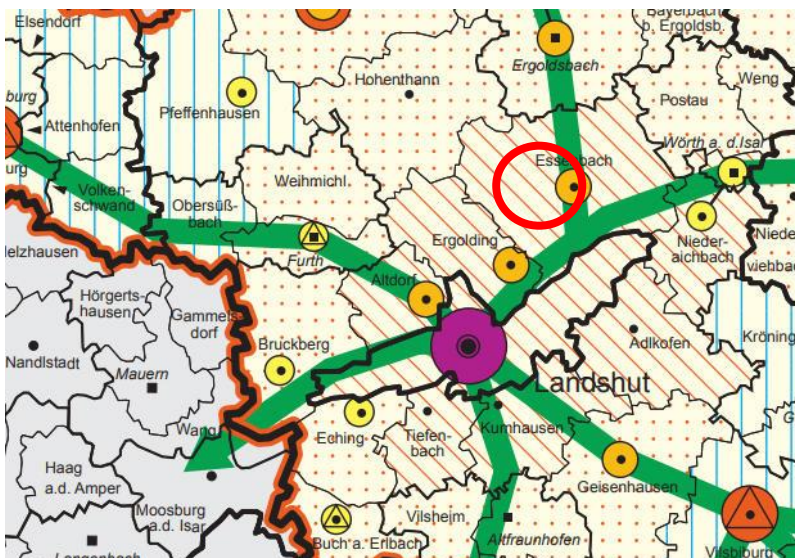


Abbildung 3: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021

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

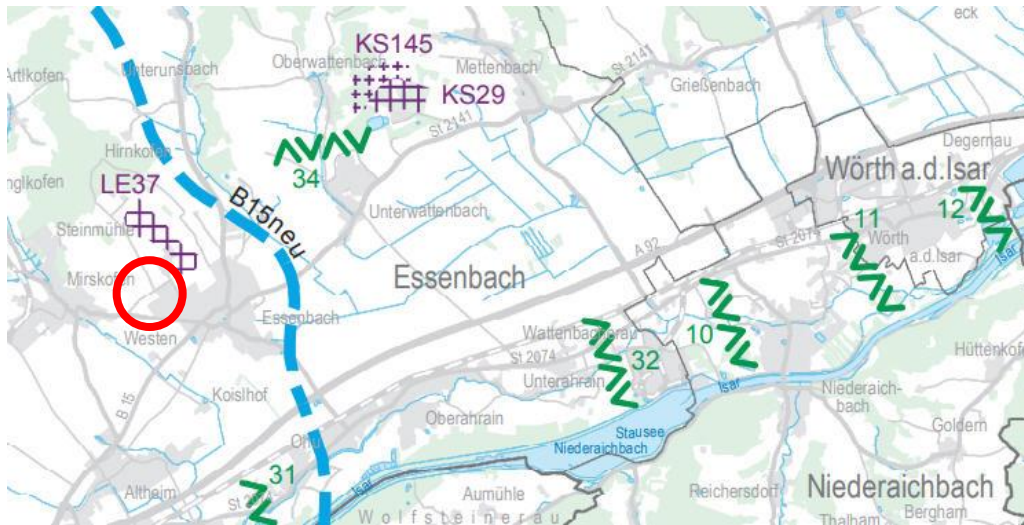


Abbildung 4: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Karte Siedlung und Versorgung, [Regionalplan Landshut](#)

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.

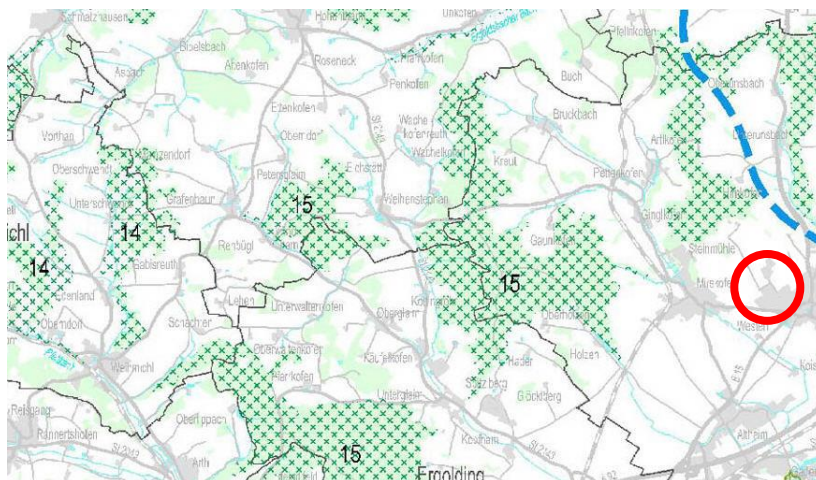


Abbildung 5: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Landshut; Ausschnitt aus Karte Landschaft und Erholung, [Regionalplan Landshut](#)

### 1.3.3 Bestehender Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker und Grünland) ausgewiesen.

Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches besteht ebenfalls aus

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

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

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

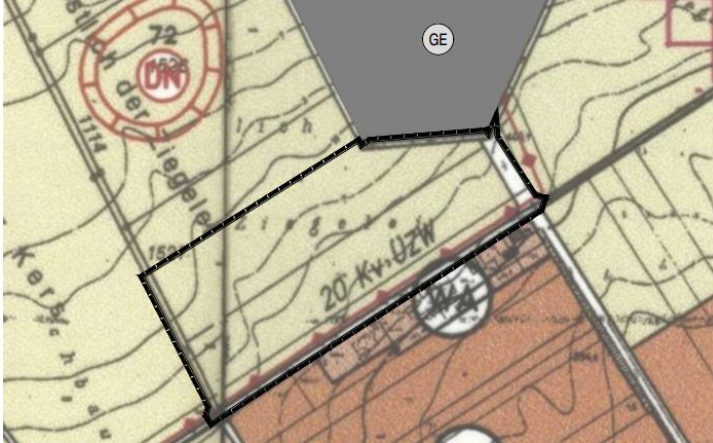


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach

## 1.4 Beschreibung des Planungsgebietes

### 1.4.1 Lage

Der Markt Essenbach ist die zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Landshut und liegt davon in nördlicher Richtung. Durch die Kreisstraße LA 7 und die Bundesstraße B15 ist man gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

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

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Essenbach, direkt an der Flurstraße und der Ziegeleistraße, anbindend an bereits bestehendem Wohngebiet im Süden. Durch diese Lage wird die Ausweisung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet begründet. Die Erschließung erfolgt über die Flurstraße sowie die Ziegeleistraße.

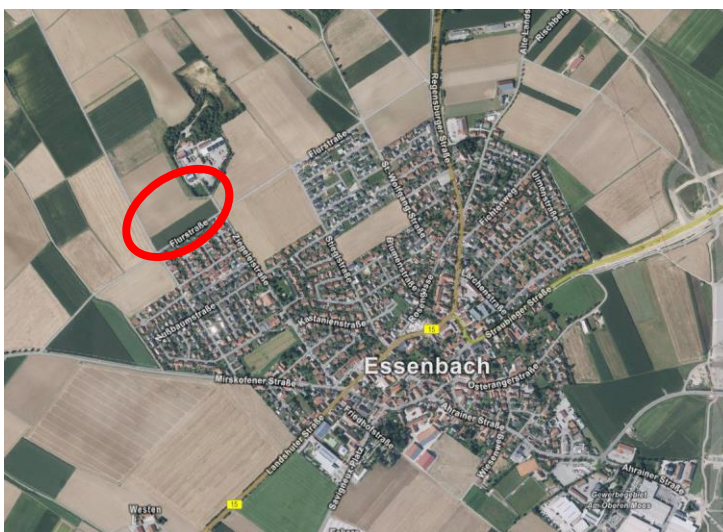


Abbildung 7: Luftbildausschnitt, unmaßstäblich; Quelle: UmweltAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Copyright Bayer. Vermessungsverwaltung



# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

### 1.4.2 Größe

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

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

Vgl. Abb. 8



**Abbildung 8: Flurstückkarte mit Lage des allgemeinen Wohngebiets unmaßstäblich;**  
**Quelle: UmweltAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Copyright Bayer. Vermessungsverwaltung**

### 1.4.3 Beschaffenheit

Auf der geplanten Fläche findet man aktuell:

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

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 405 m ü NN. Die ausgewiesenen Flächen befinden sich überwiegend in Hang geneigtem Gelände. Vom höchsten Punkt im Norden/Nordwesten (ca. 410

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

m ü NN) zum niedrigsten Punkt Richtung Süden/Südosten (ca. 400 m ü NN), fällt das Gelände auf einer ungefähren Strecke von 140 m um ca. 10 m. [Das Gelände im westlichen Teilbereich ist dabei deutlich steiler geneigt als die übrigen Flächen in der Mitte und im Osten.](#) Genauere vermessungstechnische Höhenangaben sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## 1.5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

### 1.5.1 Ziele und Zweck der Planung

Der Markt Essenbach beabsichtigt ein allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) auszuweisen. Dabei sollen insgesamt vierundzwanzig Bauparzellen unterschiedlicher Größe geschaffen werden, um der Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern (Parzelle 1.1/1.2 und 6.1./6.2) nachzukommen. Es wird die Erweiterung bestehender Bebauung angestrebt.

### 1.5.2 Flächenübersicht

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

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021

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

### 1.6 Städtebauliches Konzept

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

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

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

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

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan getroffen.

### Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenlage der geplanten Baukörper im Zusammenhang mit den festgesetzten bergseitigen und talseitigen Höhenbezugspunkten der geplanten und ausgeführten Erschließungsstraßen wurde anhand von mehreren Geländeschnitten eingehend geprüft und untersucht.

Es zeigte sich, dass die bisher festgesetzten maximal möglichen Wand- und Firsthöhen für die mittlere Parzellenreihe (Nr. 8-16), mit bergseitigen Straßenhöhenbezugspunkten, bisher stimmig für das Gelände festgesetzt wurden, so dass sich hier kein Änderungsbedarf ergibt. Für die obere (Nr. 1 – 7) und die untere Parzellenreihe (Nr. 17-24), mit talseitigen Straßenhöhenbezugspunkten, ergab jedoch diese Analyse, dass die bisherigen maximalen Wand- und Firsthöhen nicht ausreichend mit dem Geländeverlauf korrespondierten, so dass die Hauptgebäude, und auch deren Garagengebäude, sehr stark in das Ausgangsgelände eingegraben werden müssten.

Deshalb werden die Wand- und Firsthöhen in der Tabelle 1 des Bebauungsplans für die Parzellen 1- 7 (obere Reihe) und 17 – 24 (untere Reihe) differenzierter für die jeweiligen Parzellen angepasst an das Gelände festgesetzt und moderat erhöht.

Dies gilt auch für die textliche Festsetzung 5.1, in der für die o.g. talseitigen Situationen (Parzellen 1-7, 17-24) eine höhere traufseitige mittlere Wandhöhe für die Garagen zugelassen wird, um das verträgliche Einbetten der Garagen in das Gelände besser zu ermöglichen.

### Änderungen zu Bauweise und Gebäude

Zu den zulässigen Dachformen wird das bisher fehlende Satteldach als örtlich prägendste Dachform in den textlichen Festsetzungen 4.1 und beim Schemaschnitt 11.2 ergänzt.

### Abstandsflächen

Die textliche Festsetzung 7. wird hinsichtlich der mittlerweile gültigen Satzung des Markt Essenbach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ergänzt und aktualisiert.

## 1.6.1 Erschließungskonzept

### Innere Erschließung:

Wie bereits beschrieben, liegt das geplante allgemeine Wohngebiet nördlich, im direkten Anschluss der Flurstraße und westlich der Ziegeleistraße. Die Parzellen 1.1 bis 16 werden über die innere neu geplante Erschließungsstraße erschlossen. Wohingegen die Parzellen 17 bis

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

24 über die bereits bestehende Flurstraße ihre Zufahrt haben. Die Straßenfläche des geplanten Wohngebietes wird als so genannte Ringstraße ausgebildet, um die Durchgängigkeit für Müllfahrzeuge und Schneeräumer etc., zu gewährleisten. Aufgrund der Struktur des Baugebietes wird auf die Anlage eines Gehweges innerhalb der Siedlung verzichtet. Eine fußläufige Verbindung an der Flurstraße wird jedoch durch einen Fußweg mit einer Breite von 1,50m vorgesehen. Somit ist das geplante Baugebiet an den ÖPNV angebunden. Die zum Planungsgebiet nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich ca. 800m am Rathausplatz entfernt. Von dort aus sind folgende Busverbindungen möglich:

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

### Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg:

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

### Verkehrs-Sichtweiten:

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

## 1.6.2 Ver- und Entsorgungskonzept

### Versorgungsleitungen

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

### Wasserversorgung

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

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

### Elektrische Energieversorgung

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

### Gasversorgung

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

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

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

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

### Regenerative Energien

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

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

### Abfallbeseitigung

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

### Schmutz- und Niederschlagswasser

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

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

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

## 1.6.3 Immissionen- und Emissionen

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

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

#### **Schallschutz:**

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

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

#### **Geruch-/ Staubschutz:**

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

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

Diesbezügliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

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

### 1.6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

#### Hang-, Schicht- und Grundwasser

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

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

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

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

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

*Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sind nach den Erkundungsergebnissen auf Höhe des Erdplanums durchgehend o. g. Löß- und Lößlehmböden anzutreffen. Auf diesen wird der geforderte Tragfähigkeitsbeiwert von  $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$  voraussichtlich nicht erreicht werden können. Es ist daher eine Bodenverbesserung oder ein Bodenaustausch vorzusehen.*

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

*Für die angetroffenen Böden kann auf Grundlage von Sickerversuchen ein mittlerer Bemessungswert von  $k_{fm} = 4,4 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  abgeschätzt werden. Die Böden sind damit gerade noch als sickertfähige Böden einzustufen“.*

#### Niederschlagswasser

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

Nach Aussage des Baugrundgutachtens kann eine uneingeschränkte Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht bestätigt werden (siehe Geotechnischer Bericht, S. 18).

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, das nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus privaten Flächen in Regenwasserpufferbauwerken zurückzuhalten und gedrosselt in das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken abzuleiten. Von dort wird das gesammelte Regenwasser gedrosselt in den bestehenden verrohrten Graben eingeleitet. Für die Pufferung der Bauparzellen wird ein entsprechend dimensionierter Pufferschacht zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die Berechnung der Puffereinrichtungen erfolgt gemäß Vorgabe der Entwässerungssatzung des Marktes Essenbach, bis 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 6 l/m<sup>2</sup> Rückhalt schaffen. Die genaue Berechnung für die einzelnen Parzellen ist dem in Niederschlagswasserkonzept zu entnehmen.

### Oberflächengewässer

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

### **1.6.5 Altlasten**

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

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

### **1.6.6 Denkmalschutz**

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

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

### **1.6.7 Anbauverbotszonen entlang von Straßen**

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

## **1.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

### **1.7.1 Gestalterische Ziele im öffentlichen Raum**

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



# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

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

Im Nordosten des Geltungsbereiches, in günstiger Nähe zu den Grundstücken, ist ein Kinderspielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> geplant. Dieser soll mit schattenspendenden Bäumen eingegrünt werden, wobei die Baumstandorte erst bei der Ausführungsplanung des Spielplatzes, unter Berücksichtigung der Spielgeräte, festgelegt werden.

Weitere Gestaltungselemente/Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

### 1.7.2 Private Grundstücksflächen

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

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

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

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

Weitere Gestaltungselemente/Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

### 1.8 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

# Begründung mit Umweltbericht – Deckblatt Nr. 1

## Markt Essenbach

Bebauungsplan „Westlich der Ziegelei“ - [Begründung zur Endfassung vom 26.10.2021](#)

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

### **Hinweis zum Umweltbericht:**

Der Stand 30.07.2019 des Umweltberichts bleibt komplett unverändert. Da das Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgt, wird der Umweltbericht hier nicht mehr eigens beigefügt.

Landshut, 26.10.2021

gez. Eckhard Emmel  
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

gez. Olga Winnik  
Landschaftsarchitektin