



Projekt:

**Markt Essenbach
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Müllerfeld, Deckblatt Nr. 2“ in Altheim**

**Markt
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Essenbach
Landshut
Niederbayern**

**Begründung
zur Endfassung vom 11.11.2025**

Auftraggeber / Bauherr:

Markt Essenbach
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Dieter Neubauer
Rathausplatz 3
84051 Essenbach

Auftragnehmer:

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

Bearbeiter:

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

Datum/ Dateiname:
11.11.2025

22411-Begr-BP-Endf_251029.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, PLANUNGSABSICHT ZWECK	4
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Planungsabsicht des Bebauungsplanes	4
1.2	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	5
2.4	Vorhandene rechtskräftige Bebauungspläne	5
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	6
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	6
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topografie	8
3.3	Vegetationsbestand, Schutzgebiete und schutzwürdige	8
3.4	Bodenbeschaffenheit	8
3.5	Wasserverhältnisse und Grundwasser	9
3.6	Altlasten und Kampfmittel	9
3.7	Denkmalschutz	10
4	PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG	10
4.1	Planungskonzept	10
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Gebäudegestaltung und Werbeanlagen	13
5.5	Erschließung und Verkehr	13
5.5.1	Verkehrerschließung	13
5.5.2	Ruhender Verkehr	13
5.6	Versorgung	13
5.6.1	Trink- und Brauchwasserversorgung	13
5.6.2	Brandschutz, Löschwasserversorgung	13
5.6.3	Elektrische Energieversorgung	14
5.6.4	Gasversorgung	14
5.6.5	Telekommunikation- und Fernseekabel	15
5.7	Entsorgung	15
5.7.1	Abfallbeseitigung	15
5.8	Wasserwirtschaft	15

5.8.1	Schmutzwasser- und Niederschlagswasser	15
5.8.2	Hang-, Schicht – und Grundwasser	15
5.9	Immissionen und Emissionen	15
5.10	Erneuerbare Energien	17
5.11	Grünordnung	17
5.12	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
5.13	Artenschutz, Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	18
5.14	Landwirtschaft und Wald	19
5.15	Geländemodellierungen	19
6	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	19
7	STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ	19
8	ANHANG	20

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, PLANUNGSABSICHT ZWECK

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Planungsabsicht des Bebauungsplanes

Im Nordosten des Ortsteils Altheim befindet sich auf den Flur Nrn. 167/2 und 167 (westlicher Teilbereich) ein Anwesen, welches bisher landwirtschaftlich und als Pferdehof genutzt wurde. Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Müllerfeld, Altheim“ ist die Aufgabe der Pferdewirtschaft und die geplante Nutzungsänderung des vorhandenen Pferdestalls auf der Flur Nr. 167/2 unter Beibehaltung der landwirtschaftlich genutzten Bergehalle und des landwirtschaftlichen Nebenerwerbes. Da der östliche Bereich des Anwesens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Müllerfeld“ liegt, soll dieser geändert werden. Zudem soll ein östlicher Teilbereich mit in den Bebauungsplan einbezogen werden, auf dem sich eine als landwirtschaftlich genutzte Bergehalle sowie weitere Nebengebäude und Erschließungsbereiche befinden.

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a BauNVO, um die Nutzungsänderung der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Halle als gewerblich genutztes Gebäude zu ermöglichen bei gleichzeitiger Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Osten, um bereits bestehende Bebauung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs einzubeziehen.

Der Markt Essenbach hat deshalb am 14.05.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Müllerfeld, Altheim“ beschlossen.

1.2 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Das BauGB räumt der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann. Eine Standortprüfung / Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebietes erfolgte nicht, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung, hier speziell um die Änderung der baulichen Nutzung bereits bestehender Gebäude handelt, bei der zusätzlich eine Erweiterungsfläche miteinbezogen werden soll. Da im direkten nordöstlichen Anschluss an das ursprüngliche Bebauungsplangebiet eine landwirtschaftliche Bergehalle vorhanden ist, soll dieser Bereich bis zur südlichen Wolfgang-Zöttl-Straße in den Geltungsbereich der 2. Änderung mit einbezogen werden. Somit wird eine Prüfung von prinzipiell anderweitigen Planungsmöglichkeiten gegenstandslos.

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht beansprucht, lediglich der ehemalige Reitplatz wird bebaut.

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung ist bereits ein Gebäudebestand vorhanden, hier werden die Baugrenzen entsprechend angepasst. Lediglich der ehemalige Reitplatz, der derzeit noch unbebaut ist, erhält zusätzliches Baurecht für ein Wohngebäude, so dass sich keine weitere sinnvolle Planungsvariante ergeben hat.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Aus der Regionalplanung ist zu beachten, dass der Geltungsbereich innerhalb des Vorranggebiets für die Wasserversorgung Ohu (T64) liegt. Das geplante Vorhaben liegt in der Schutzzone W III B. In den Vorranggebieten für die Wasserversorgung wird den Belangen des Trinkwasserschutzes Vorrang gegenüber konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen eingeräumt. Keine konkurrierenden raumbedeutsamen und somit möglichen Nutzungen in Vorranggebieten für Wasserversorgung sind in der Regel die künftige Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingte Baumaßnahmen wie Keller sowie die Änderungen von baulichen Nutzungen; ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotential durch wassergefährdende Stoffe (vgl. RP13 B VIII zu 1.4/1.5). Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Müllerfeld, 2. Änderung“ am geplanten Standort stellt daher keine konkurrierende raumbedeutsame Nutzung zum Vorranggebiet dar.

Aussagen zum Wasserschutzgebiet siehe auch Ziffer 3.5.

Weitere einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung wie Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung oder landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für den Markt Essenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan, verbindlich seit Bekanntmachung vom 07.06.2000. Das Planungsgebiet ist darin jeweils als Bebauung im Außenbereich dargestellt, der östliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft. Weiterhin tangiert im nordwestlichen Bereich eine 20 kV-Doppelleitung das Plangebiet.

Südlich der Wolfgang-Zöttl-Straße befindet sich eine Verkehrsgrünfläche, welche im Landschaftsplan zudem mit einer Signatur für „Begrenzung der Siedlungsentwicklung landschaftsplanerisch erforderlich“ kombiniert ist.

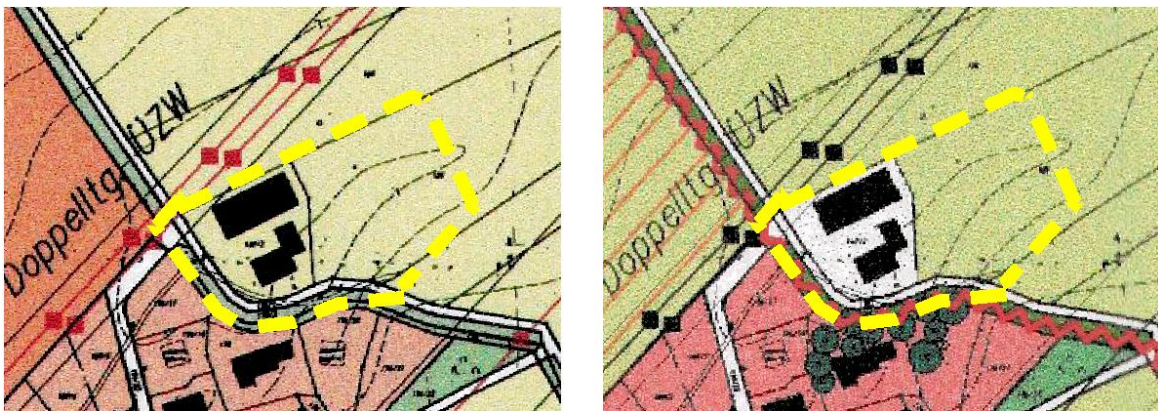


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Essenbach, Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans gelb gestrichelt umrandet, unmaßstäblich

Die derzeitige Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist somit nicht konform mit der geplanten Entwicklung; die erforderliche Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgt im Parallelverfahren.

2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

2.4 Vorhandene rechtskräftige Bebauungspläne

Der westliche Teilbereich mit der Flur. Nr. 167/2, eine kleine Teilfläche der Flur Nr. 167 und Teilflächen der Fl. Nrn. 173/1 und 173/3 liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Müllerfeld“, der am 07.06.1994 Rechtskraft erlangte. Dieser weist diese Fläche als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO aus.



Abb. 2: Planzeichnung Ur-Bebauungsplan „Müllerfeld, Altheim“, unmaßstäblich
Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans „Müllerfeld, 2. Änderung“ violett gestrichelt umrandet

Als Gebäude sind gemäß Bebauungsplan „Müllerfeld“ im Norden ein Pferdestall mit einer traufseitigen Wandhöhe von maximal 5,0 m und im Süden ein Wohngebäude als I+D – Haustyp (traufseitige Wandhöhe von maximal 4,5 m) zulässig. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß genehmigten Abweichungen ein Stallgebäude mit einer (einseitigen) traufseitigen Wandhöhe von 7,70 m und ein Wohngebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe von 6,45 m entstanden. Zudem wurde eine Garage und ein späterer Garagenanbau realisiert, die die zulässige Wandhöhe von 2,75 m um bis zu 2,56 m überschreiten.

Die landwirtschaftliche Bergehalle im Nordosten des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde im Rahmen landwirtschaftliche Privilegierung erstellt.

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Altheim und wird von landwirtschaftlichen Flächen und der Wolfgang-Zöttl-Straße begrenzt.

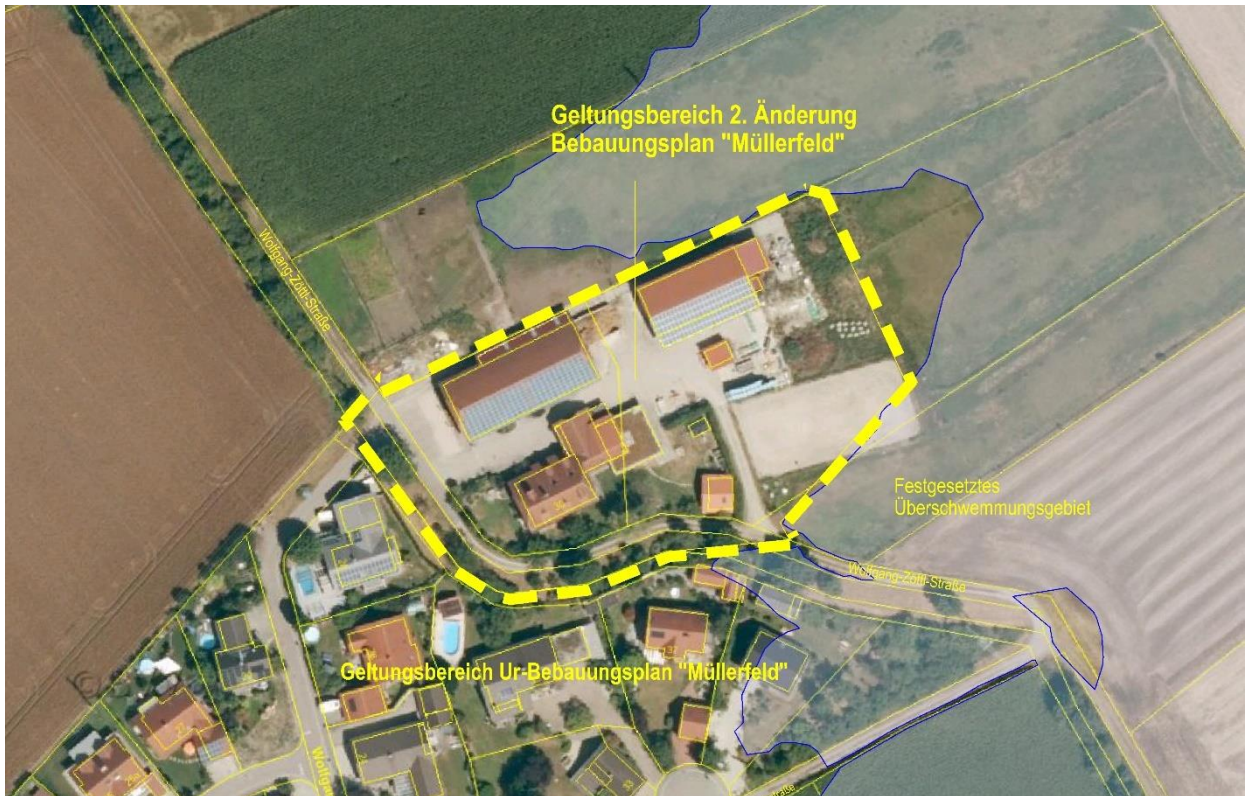


Abb. 2: Lage Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, gelb umrandet, unmaßstäblich,
Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Aufrufdatum 12.06.2024,
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7.247 m² = 0,7 ha und umfasst das Grundstück Fl. Nr. 167/2, sowie Teilbereiche der Fl.-Nrn. 167, 168 und 173/1 (Wolfgang-Zöttl-Straße) und 173/3, jeweils Gemarkung Altheim (6592).

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Nördlich durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- Im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- Im Süden durch Baugebiet: „Müllerfeld“, Altheim
- Im Westen durch Baugebiet: „Müllerfeld“, Altheim

Berücksichtigung und Bewertung der angrenzenden Bereiche:

Verträglichkeit mit bestehendem Allgemeines Wohngebiet (WA):

Im bestehenden Bebauungsplan „Müllerfeld“ ist der westliche Teilbereich als Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, hinsichtlich der Verträglichkeit für das südlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet ergaben sich bisher keine Bedenken. In einem Dorfgebiet sind neben Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe u.a. Wohnungen und Wohngebäude und sonstige Gewerbebetriebe zulässig, so dass die Umnutzung des bestehenden Pferdestalls in eine Lager- und Gewerbehalle in dieser Hinsicht zulässig wäre. Da jedoch zwischenzeitlich kein land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mehr vorliegt, sondern lediglich ein land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, muss für die geplante gewerbliche Nutzung der ehemaligen Reithalle die Art der baulichen Nutzung in ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO geändert werden. Hinsichtlich der Verträglichkeit zum angrenzenden Allgemeine Wohngebiet ergeben sich jedoch keine Änderungen, es bestehen weiterhin keine Bedenken.

Die Einschränkungen bezüglich der Gewerbenutzung, die hinsichtlich des Immissionsschutzes gegenüber dem angrenzenden WA zu berücksichtigen sind, sind in Ziffer 5.9 „Immissionen und Emissionen“ aufgeführt.

Verträglichkeit mit den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen:

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

3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65 nach Ssymank) sowie in der Untereinheit des Unteren Isartals (061 nach ABSP, Meynen/Schmithüsen).

Das Untersuchungsgebiet ist weitgehend eben mit einem leichten Gefälle in Richtung Südosten. Die Höhen bewegen sich dabei zwischen ca. 382,50 m üNN und 383,50 m üNN.

3.3 Vegetationsbestand, Schutzgebiete und schutzwürdige

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Auch sind keine kartierten Biotope zu finden. Das nächstgelegene Biotop befindet sich in ca. 400 m Entfernung nordöstlich entlang des Sendlbaches. (Biotopnummer 7439-0134)

Die Fläche südlich der Wolfgang-Zöttl-Straße befindet sich - ohne naturschutzrechtliche Verpflichtung - im Ökoflächenkataster der Flurbereinigung.

Die komplette Fläche der geplanten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird derzeit als privates Grundstück mit Wohngebäude, Garagen, Stall und Bergehalle, Nebengebäuden und -anlagen (z.B. Grillhäuschen, Spielhaus), Garten, versiegelte Erschließungs- und Lagerflächen und Reitplatz genutzt. Gehölzbestand (Zierapfel, Kirsche, Weide, Ziersträucher) ist lediglich auf den Gartenflächen südlich und westlich des Wohnhauses beschränkt.

3.4 Bodenbeschaffenheit

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt kein Bodengutachten vor.

Die digitale geologische Karte von Bayern (M 1:25.000, BayernAtlas\ Geologie/Boden) zeigt im nördlichen Bereich der Hallen als geologisches Ausgangsmaterial Niedermoortorf, holozän aus dem Quartär. Im südlichen Teil dagegen ist Sandlöß, pleistozän (Quartär) anzutreffen.

Als Boden ist laut UmweltAtlas Geologie, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum, zu erwarten.

Auf der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern (M 1:25.000) des BayernAtlas/ Umwelt/ Geologie/Boden finden sich im nördlichen Teilbereich als Baugrundtyp organische und biogene Lockergesteine, (z.B. Torf, Anmoor) mit einer sehr geringen mittleren Tragfähigkeit. Als allgemeine Baugrundhinweise werden folgende Attribute genannt: setzungsempfindlich, oft betonangreifendes Wasser, oft hoher Grundwasserstand, besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, meist eingeschränkt befahrbar. Im südlichen Bereich sind als Baugrundtyp Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, (z.B. Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen) mit einer geringen bis mittleren Tragfähigkeit. Als allgemeine Baugrundhinweise sind hier folgende Eigenschaften zu beachten: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar.

Laut UmweltAtlas Boden, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“, ist die betroffene Fläche mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit eingestuft, die anstehenden Böden weisen Bodenzahlen von 61 bis 75 Bodenpunkten auf. Diese Bewertung kennzeichnet zwar einen guten, tendenziell sehr guten Ackerboden, jedoch ist der Geltungsbereich keine landwirtschaftliche Produktionsfläche.

Die natürlich anstehenden Böden sind aufgrund der langjährigen Nutzung größtenteils anthropogen überprägt. Neben den versiegelten Flächen trifft dies insbesondere auch auf den ehemalige Reitplatz zu, dessen Bodengefüge bereits stark verändert wurde (Unterbau, Drainage) und der über keinen natürlichen Bodenaufbau mehr verfügt.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet wird, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgebracht werden. Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens bzw. dem Aufbringen auf einer Fläche mit mehr als 500 m² oder bei einer Auffüllung von mehr als 2 m

bedarf es einer baurechtlichen Genehmigung. Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Hinweise zur sachgerechten Verwertung von Bodenmaterial gibt die DIN 19731. In vorliegendem Fall kann das überschüssige, unbeeinträchtigte Bodenmaterial auf die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht werden.

3.5 Wasserverhältnisse und Grundwasser

Schutzgebiete

Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet des festgesetzten Wasserschutzgebietes Ohu des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isargruppe 1. Gemäß Schutzgebietsverordnung vom 12.04.2021 gehört das Planungsgebiet zur erweiterten Schutzzone W III B. Es wird insbesondere auf § 3 der Schutzgebietsverordnung verwiesen, welcher verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen in den entsprechenden Zonen regelt. So ist beispielsweise die Zulässigkeit von Eingriffen in den Untergrund oder der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen geregelt. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind daneben auch die Aussagen zu den baulichen Anlagen zu berücksichtigen. So ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nur zulässig, wenn in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird, was im Geltungsbereich der Fall ist. Zudem sind Unterkellerungen in der Regel nicht zulässig bzw. eine Unterkellerung ist nur nach Einzelfallprüfung mit positivem Ergebnis möglich.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Südlich entlang der Wolfgang-Zöttl-Straße verläuft ein Entwässerungsgraben, welcher von der Planung nicht betroffen ist. Er mündet ca. 200 m – 250 m südlich in den Sendlbach.

Überschwemmungsgebiete

Das Bebauungsplangebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, nicht jedoch das Umfeld. Gemäß Darstellung im BayernAtlas/ Naturgefahren/ Hochwasser befindet sich nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereichs ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Die Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebiets deckt sich weitgehend mit den dargestellten Hochwassergefahrenflächen HQ extrem, welche im Norden noch etwas darüber hinausragen.

Zudem ist der gesamte Geltungsbereich auch als wassersensibler Bereich verzeichnet, also als Gebiet, das durch den Einfluss von Wasser geprägt ist und in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Hang-, Schicht- und Grundwasser

Wegen der Lage im Isartal ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ hoch ansteht und somit im Plangebiet ein hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers besteht. Dem UmweltAtlas/ Geologie/ Hydrogeologie/ digitale Hydrogeologische Karte (1:100.000) können Grundwassergleichen (Quartär) von 381 mNN bis 382 mNN entnommen werden und somit muss – unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhen - von einem oberflächennahem Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Marktgemeindeverwaltung, liegen in diesem Bereich auch keinerlei Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, die zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und es ist eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich.

Kampfmittel

Da Essenbach im 2. Weltkrieg keinen starken Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich. Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Ausläufer der Bombardierung (z.B. Bahnhof Landshut und Mirskofen) bis in den hier zu bebauenden Bereich gegangen sind und ein Kampfmittelverdacht vorliegt. Vor

Beginn der Arbeiten ist deshalb eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittel oder Blindgängern durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Es wird zudem auf das Urteil des Oberlandesgericht Hamm, (OLG Hamm Aktenzeichen 24 U 48/20, Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit des Bodens) verwiesen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

3.7 Denkmalschutz

Laut der aktuellen Auswertung des Bayern-Atlas / Planen und Bauen/ Denkmaldaten ist im Planungsgebiet kein Bodendenkmal verzeichnet, allerdings befindet sich in ca. 30 m Entfernung ein Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7439-0218 und folgender Beschreibung: „*Siedlung der Altheimer Gruppe*“.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Bauwerber als Grundstücksbesitzer ist verpflichtet für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zu beantragen.

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

- | | | |
|-----------------|--|---------------------|
| • D-2-74-128-7 | Kath. Pfarrkirche St. Peter, Dorfstraße 80 | ca. 650 m entfernt |
| • D-2-74-128-13 | Wohnstallhaus, Zehnerstraße 3, Altheim | ca. 1,2 km entfernt |
| • D-2-74-128-1 | Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Rathausplatz 13 | ca. 1,5 km entfernt |
| • D-2-74-126-33 | Schloß, Schloßkapelle, Schloßstr. 20, Mirskofen | ca. 2,0 km entfernt |
| • D-2-74-128-29 | Kath. Kirche Maria Dolorosa, Unt. Sendlbachstr. 18 | ca. 2,2 km entfernt |

Die o.g. Baudenkmale bzw. die Sichtachsen auf diese Baudenkmale sind aufgrund der vorgelagerten Gebäude, Siedlungs- oder Vegetationsbereiche vom Plangebiet aus nicht sichtbar und werden von der Planung nicht berührt.

4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG

4.1 Planungskonzept

Ursächlicher Anlass und Hauptziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Nutzungsänderung des bestehenden landwirtschaftlich genutzten Pferdestalls durch eine Änderung der Art der baulichen Nutzung zu ermöglichen. Zudem soll unter Einbeziehung der weiterhin bestehenden landwirtschaftlich genutzten Bebauung im Ostteil des Geltungsbereichs Baurecht für ein weiteres Wohngebäude geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb der Geltungsbereich als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt, da eine Mischung aus landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung vorliegt.

Die Festsetzungen der geplanten 2. Änderung sollen die Befreiungen in den Genehmigungsbescheiden der vorhandenen Bebauung berücksichtigen und diese Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Müllerfeld“ entsprechend ändern. Die Festsetzungen der zusätzlich geplanten Bauzone für ein Wohngebäude im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs sollen sich dagegen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Müllerfeld“ orientieren. Die Erschließung des Geltungsbereichs bedarf keiner Änderung, sie ist bereits über die Wolfgang-Zöttl-Straße gesichert.

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

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

Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen im Bebauungsplan im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9 BauGB):

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“, gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen. In einem dörflichen Wohngebiet gem. § 5a Abs. 1 BauNVO müssen neben Wohngebäuden land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss. Da neben der zukünftig gewerblich genutzten Halle die landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle incl landwirtschaftliche Bergehalle weiterhin existiert und sich ein vorhandenes und ein geplantes Wohngebäude im Geltungsbereich befinden, ist die vorausgesetzte Nutzungsmischung erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe: zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe, beispielsweise für die Lagerung von Fahrzeugen und Gegenständen, Versand - und Internethandel oder Büroflächen.

Die Einschränkungen der Gewerbebetriebe, die sich hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben und zu berücksichtigen sind, sind in Ziffer 5.9 „Immissionen und Emissionen“ aufgeführt.

Die in § 5a Abs. 2 Nr. 3, 6 und 8 BauNVO genannten Nutzungen sowie die unter § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig. Aufgrund der Randlage des Planungsgebiets und des bestehenden benachbarten Allgemeinen Wohngebiets werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten (§ 5a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sowie Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden zusätzlichen Kundenverkehr mit entsprechendem Anfahrts- und Anlieferungsverkehr und Stellplatzbedarf verursachen. Zudem ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs bereits bebaut und weist eine Nutzung auf; die o. g. unzulässigen Nutzungen sind auch langfristig innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht vorgesehen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 5a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Gartenbaubetriebe (§ 5a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Eine Zielsetzung der Planung ist der Ausschluss der Wohnnutzung im nördlichen Teilbereich. Da in der nördlichen Bauzone 1 gewerbliche Nutzung einschließlich angrenzender Hackschnitzelheizung geplant ist und in der Bauzone 2 eine im landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzte Halle besteht, soll eine mögliche langfristige Umnutzung dieser vorhandenen Gebäude zu Wohnzwecken nicht zulässig sein. Um die Bauzonen entsprechend dem Bestimmtheitsgrundsatz eindeutig bestimmen zu können, werden sie unter Verwendung des Planzeichens unter Ziffer B.7.3 der Festsetzungen entsprechend getrennt und die zulässigen Nutzungen festgesetzt bzw. die Wohnnutzung im nördlichen Bereich der Bauzonen 1 und 2 ausgeschlossen. Der südliche Teilbereich mit den Bauzonen 3 und 4 ist allgemein für die Land- und Forstwirtschaft (Wohnhaus der Landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle) sowie für die Wohnnutzung zulässig.

Als weitere Einschränkung für die Art der baulichen Nutzung sind die Bestimmungen des § 3 der Verordnung des Wasserschutzgebiets Ohu vom 12.04.2021 zu berücksichtigen. Dies gilt v.a. für die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das dörfliche Wohngebiet wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, maximal zulässigen Geschossflächenzahl, maximal zulässigen Grundfläche eines Wohngebäudes in der Bauzone 3 und 4 sowie der Festsetzung der zulässigen maximalen traufseitigen Wandhöhe geregelt. Zusätzlich werden die Dachform und die maximal möglichen Dachneigungen festgesetzt, die dadurch die Firshöhen limitieren.

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Orientierungswert von § 17 BauNVO für das MDW mit 0,6 festgesetzt, darf jedoch durch die in Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,80 (=GRZ 2) überschritten werden.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Bauzone 3 und 4 mit 0,6 festgesetzt.

Zulässige Wandhöhe

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bestimmt sich aus dem Höhenunterschied zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachaußenhaut mit der Außenwand und ist je nach Bauzone differenziert festgesetzt, wobei die in den Genehmigungsbescheiden der bereits vorhandenen Gebäude erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Müllerfeld“ berücksichtigt wurden. Für das zusätzliche Gebäude der Bauzone 4 regelt ein Höhenbezugspunkt in Verbindung mit der Festsetzung D.7 die maximal mögliche Erdgeschosshöhe des Fußbodens, welche 384,00 m üNN nicht überschreiten darf.

5.3 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:

Wie im Ur-Bebauungsplan „Müllerfeld“ bereits festgelegt, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Zudem weisen die bestehenden Hallen Längen unter 50 m auf, so dass keine abweichende Bauweise erforderlich ist.

Zahl der Wohneinheiten

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist differenziert in Bauzone 3 (Bestandsgebäude) und 4 (geplantes Gebäude) geregelt. Je Wohngebäude als Einzelhaus sind in Bauzone 3 maximal 3 Wohneinheiten und in Bauzone 4 maximal 2 Wohneinheiten zulässig bzw. je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist in BZ 4 maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Das Bestandswohngebäude der Bauzone 3 weist eine große Grundfläche und in Verbindung mit den angrenzenden Garagen einen großzügig umbauten Raum auf, so dass hier 3 Wohneinheiten ermöglicht werden sollen, zumal der Nachweis von ausreichenden Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs problemlos geführt werden kann.

Die Anzahl der Wohneinheiten für das geplante Gebäude der Bauzone 4 richtet sich nach den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans.

Abstandsflächen

Der Markt Essenbach verfügt über eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 26. Januar 2021, zuletzt geändert durch 1. Änderungssatzung vom 09.03.2021. Die Tiefe der Abstandsflächen für geplante Gebäude richtet sich dieser Abstandsflächensatzung des Marktes Essenbachs in der dann jeweils gültigen Fassung.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster sind in Bauzonen eingeteilt. Die Bauzonen 1-3 beinhalten die vorhandene Bebauung, die Bauzone 4 begrenzt die mögliche zusätzliche Bebauung.

Die vorhandenen Vordächer der bestehenden Hallen sind in den Festlegungen (vgl. Ziffer D.2.4 und D.4.7) berücksichtigt. Aus diesem Grund wurde in einer Festsetzung gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 i.V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen der Bauzonen 1 und 2 durch Vordächer um bis zu 3,50 m ~~ist zulässig~~ ausnahmsweise durch die Genehmigungsbehörde / Bauaufsicht zugelassen werden kann.

Garagen/ Carports und Lagerflächen können nur innerhalb der Baugrenzen für die Hauptgebäude (vgl. Festsetzung Ziffer B.3.1) oder der Baugrenze gemäß Festsetzung Ziffer B.3.2 errichtet werden. Mit der Baugrenze für Stellplätze beabsichtigt der Markt Essenbach aber keinen generellen Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sondern es sollen auch ggf. isolierte Befreiungen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO möglich sein.

Baubeschränkungszone

Baubeschränkungszone sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Schutzstreifens mit Beschränkung der Bebauung und der

Pflanzhöhen - nicht vorhanden. Nordwestlich ragt ein knapp 4 m² große Fläche des 10 m breiten Schutzstreifens der bestehenden nördlichen 20 KV-Leitung in den Geltungsbereich. Dieser Streifen verfügt jedoch über kein Baurecht und ist aufgrund der Nutzung als Zuwegung zur Gewerbe- und Lagerhalle versiegelt. Zudem ist wegen des erforderlichen Pflanzabstandes zur Grundstücksgrenze keine Baum- und Strauchbepflanzung zulässig.

5.4 Gebäudegestaltung und Werbeanlagen

Bei der Gebäudegestaltung berücksichtigen die Festsetzungen dieser 2. Änderung die Befreiungen der Genehmigungsbescheide der vorhandenen Bebauung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Müllerfeld“

Es werden v.a. Festsetzungen zu wichtigen, höhenrelevanten Kriterien wie Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten etc. getroffen. Zudem sind die vorhandenen Vordächer der bestehenden Hallen in den Festlegungen berücksichtigt. (vgl. Ziffer D.4.7)

Es wird darauf verwiesen, dass aufgrund des Wasserschutzgebietes Ohu Unterkellerungen in der Regel nicht zulässig sind bzw. eine Unterkellerung nur nach Einzelfallprüfung mit positivem Ergebnis möglich ist (s.o. Ziffer 3.5 „Schutzgebiete“)

Hinsichtlich der Werbeanlagen ist zu beachten, dass freistehende Werbeanlagen und -pylone unzulässig sind. V.a. im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung sind beleuchtete Werbeanlagen so zu installieren, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

5.5 Erschließung und Verkehr

5.5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Wolfgang-Zöttl-Straße erschlossen. Um eine eigenständige Erschließung zur Bauzone 4 zu schaffen, wird der derzeit bestehende schmale südliche Zufahrtsweg verbreitert.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze KFZ

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen). In der Planzeichnung ist eine Baugrenze für Stellplätze dargestellt (Festsetzung B.3.2). Mit dieser Baugrenze beabsichtigt der Markt Essenbach aber keinen grundsätzlichen Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sondern es sollen ggf. isolierte Befreiungen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO möglich sein. Die Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen.

Öffentliche Stellplätze KFZ

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen.

5.6 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches liegt eine 20 KV-Freileitung und im Süden eine 110 KV-Freileitung. Die jeweils erforderlichen Schutzzonen liegen ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs bzw. tangieren nur sehr geringfügig den Bebauungsplan. (s.o. Ziffer 5.3 „Baubeschränkungszonen“ und s.u. Ziffer 5.6.3 „20 kV-Leitung“)

5.6.1 Trink- und Brauchwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe I erschlossen. Für die Bauzone 4 kann die Versorgung erweitert werden.

5.6.2 Brandschutz, Löschwasserversorgung

Der Brandschutz wird v.a. durch die örtliche Feuerwehr FFW Altheim und Essenbach sowie der weiteren Ortsteile sichergestellt. Die Wehren aller Ortsteile sind vom Markt Essenbach gut ausgestattet und können diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist für den bebauten, überwiegenden Teilbereich des Bebauungsplangebiets bereits durch den Markt Essenbach gesichert und erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe I. Ein Unterflurhydrant befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs an der Wolfgang-Zöttl-Straße. Die erforderliche Löschwassermenge orientiert sich an dem im DVGW- Arbeitsblatt W 405 genannten Grundschutzbedarf. Aufgrund der derzeit bestehenden Versorgungsleitung stehen durch die öffentliche Trinkwasserversorgung die Richtwerte von ca. 96m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden und ca. 1,5 bar Vordruck, sowie darüber hinaus durch Förderbetrieb in den Erdbehälter Mirskofen zur Verfügung.

Alle bestehenden baulichen Anlagen sind über befestigte Straßen und Wege erreichbar. Die bestehenden Gebäude verfügen über ausreichend Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen. In einem Ortstermin mit dem zuständigen Ortskommandanten wurden alle darüber hinaus gehenden erforderlichen Maßnahmen (u.a. die Beschilderung) abgestimmt. Im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Bauzone 4 ist zu prüfen, ob ggf. weitere Maßnahmen für die Löschwasserversorgung wie z. B. die Erweiterung des Hydratennetzes erforderlich sind.

5.6.3 Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Überlandzentrale Wörth / Altheim (ÜZW Netz). Die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit elektrischer Energie ist bereits in großen Teilen (Bauzonen 1-3) gesichert. Für die Bauzone 4 kann das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Sonstige Leitungsanlagen

110 kV-Leitung

Südlich des Geltungsbereichs ist eine 110-kV-Freileitung vorhanden, dessen Schutzzonen den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht tangieren.

20 kV-Leitung

Auf der nordwestlichen Ecke des Grundstücks mit der Fl.Nr. 167/2 der Gemarkung Altheim tangiert der Schutzstreifen der nördlich vorhandenen 20kV-Freileitung den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Schutzbereich einer 20 kV-Doppelfreileitung beträgt 15 m links und rechts der Leitungsachse. Zusätzlich ist das seitliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zu berücksichtigen. Ebenso ist zu beachten, dass der Seildurchhang und der damit verbundene Bodenabstand zur Freileitung witterungs- und belastungsabhängig sind und sich erheblich ändern können.

Baurecht für Gebäude besteht innerhalb dieser Schutzzone nicht. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist innerhalb dieses Schutzbereichs nicht vorgesehen, da dieser Bereich als interne Erschließungsfläche versiegelt ist und zudem der erforderliche Pflanzabstand zur Grenze einzuhalten ist.

Jede unzulässige Annäherung an die unter Spannung stehenden Mittelspannungsfreileitung ist mit Lebensgefahr verbunden und bei evtl. vorgezogenen Baumaßnahmen, insbesondere beim Einsatz eines Hochbaukranes, sind daher Maßnahmen zu treffen, welche jede unzulässige Annäherung an die Leitung unter 3,0 m ausschließen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Auskünfte über die Lage der Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die folgenden Hinweise und Merkblätter sind zu beachten:

“Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, das “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen” sowie die “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen”.

5.6.4 Gasversorgung

Der Markt Essenbach wird durch die Erdgas Südbayern GmbH versorgt.

Das Wohngebäude Nr. 30 (Bauzone 3) verfügt von der Wolfgang-Zöttl-Straße aus über eine Gasversorgung.

Eine evtl. erforderliche Erweiterung dieses Gasanschlusses für die Bauzone 4 ist im Rahmen der Bauplanung zu klären.

5.6.5 Telekommunikation- und Fernseekabel

Das Bebauungsplangebiet verfügt über einen Glasfaseranschluss. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen ist zu sichern und notwendige Veränderungen und Verlegungen so gering wie möglich zu halten. Im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen für die Bauzone 4 ist zu prüfen, ob darüber hinaus Maßnahmen hinsichtlich der Telekommunikation erforderlich sind.

5.7 Entsorgung

5.7.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

Die Befahrung des Bebauungsgebietes mit Müllfahrzeugen zur Leerung der Müllgefäße erfolgt bis zur nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs an der Wolfgang-Zöttl-Straße. Die Abfallgefäße werden am Tag der Abholung bis 6 Uhr morgens an diesem Bereich bereitgestellt. Die Abfallbehälter des Wohngebäudes der Bauzone 4 müssen zukünftig ebenfalls an dieser Fläche bereitgestellt werden.

5.8 Wasserwirtschaft

Schutzgebiete, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete und Grundlagen zu Grundwasser siehe Ziffer 3.5 („Wasserhältnisse und Grundwasser“)

5.8.1 Schmutzwasser- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Wässer erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Die bestehende Bebauung ist an die Schmutzwasserkanalisation des Marktes Essenbach angeschlossen. Es ist geplant, das zu erwartende Schmutzwasser aus der zusätzlichen Bebauung im Südosten an dieses Kanalsystem anzuschließen. Die Kläranlage des Marktes Essenbach ist aktuell für 15.000 EGW bzw. Einwohner ausgelegt und genehmigt. Somit sind die vorhandenen Kapazitäten der Kläranlage noch mehr als ausreichend bemessen, um das zusätzliche Schmutzwasser problemlos aufzunehmen und ordnungsgemäß zu verarbeiten.

Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung und Flächenversiegelung wird versickert. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine zusätzliche Bebauung im Südosten; es ist geplant, das zusätzliche Niederschlagswasser an die vorhandenen Versickerungsanlagen anzuschließen.

5.8.2 Hang-, Schicht – und Grundwasser

Es wird davon ausgegangen, dass keine Keller- oder Untergeschosse realisiert werden. Aufgrund des Wasserschutzgebietes Ohu sind Unterkellerungen in der Regel nicht zulässig bzw. eine Unterkellerung ist nur nach Einzelfallprüfung mit positivem Ergebnis möglich (s.o. Ziffer 3.5 „Schutzgebiete“).

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Planungsbegünstigten eigenverantwortlich zu treffen. Es wird empfohlen, die Ausführung mit bauwerksabdichtenden Maßnahmen (dichten und auftriebssicheren Wannen) im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. auszubilden.

5.9 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):

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

Schallimmissionsschutz

Einwirkende Lärmquellen sind v.a. der Verkehr der ca. 450 m südlich entfernt liegende Bundesautobahn A 92.

Bezüglich einer möglichen Wohnbebauung im Bauraums 4 ist der Verkehrslärm dieser A 92 zu berücksichtigen. Als Ergebnis einer überschlägigen Prognose kann der zulässige Wert der 16. BImSch ("Verkehrslärmschutzverordnung") für ein dörfliches Wohngebiet von 64 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) uneingeschränkt eingehalten werden, der zulässige Wert von 54 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) wird gerade noch eingehalten. Die WHO empfiehlt für die durchschnittliche nächtliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr einen L_{night} von 45 dB(A) nicht zu überschreiten, da nächtlicher Straßenverkehrslärm oberhalb dieses Dauerschallpegels mit Beeinträchtigungen des Schlafs verbunden ist. Um gesunden Schlaf zu ermöglichen, wird angeraten, Maßnahmen wie z.B. Schallschutz durch Grundrissorientierung (schutzbedürftige Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite, hier im Norden) oder Einbau von schallgedämmte Lüftungssysteme und -anlagen etc. zu ergreifen.

Hinsichtlich der Kosten für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes und Ihren Mitarbeitern.

Luftreinhaltung, Geruch-/Staubschutz:

Unzulässige Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Luftverunreinigungen, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Wärme und Strahlung sind nicht zu erwarten. Das Planungsgebiet ist im Westen, Norden und Osten von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, z.T. auch nachts und an Sonn- und Feiertagen im Zuge der ortsüblichen Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind zu tolerieren.

Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Schallschutz

In der relevanten Umgebung liegt nach derzeitigem Kenntnisstand als schutzbedürftige Nutzung die Wohnbebauung an der Wolfgang-Zöttl-Straße (Allgemeines Wohngebiet, WA, Bebauungsplan „Müllerfeld“) südlich des Geltungsbereichs. Bei der Realisierung der geplanten Umnutzung des landwirtschaftlichen Gebäudes in eine gewerblich genutzte Halle ist besonders darauf zu achten, dass geltende Immissionsgrenzwerte an den Immissionsorten, sowohl bei den innerhalb des Bebauungsplanes liegenden als auch die außerhalb gelegenen Immissionsorten (westliches WA) eingehalten werden. Beispielsweise können durch eine Kaffeerösterei schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruch, Luftschadstoffe und Lärm an den benachbarten Wohngebäuden entstehen. Auch Lärmbelastung durch Transport und Verladetätigkeiten bei Lagerhallen kann nicht ausgeschlossen werden. Die möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen der Gewerbebetriebe sind in der Planung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bauantrags ist nachzuweisen, dass die zulässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe (vgl. Festsetzung D.1), die zulässigen Werte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an den nächstliegenden maßgeblichen Immissionsorten einhalten können, d.h. weder 55 dB(A) während der Tagzeit (6.00 – 22.00 Uhr) noch 40 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Luftreinhaltung

Erhebliche Luftverunreinigungen, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Wärme und Strahlung sind nicht zu erwarten. Diesbezügliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind durch die Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Landshut, die immissionsschutzrechtlichen Belange zu prüfen.

Somit ist sichergestellt werden, dass an den relevanten Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

5.10 Erneuerbare Energien

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

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

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

einzuplanen und nachzuweisen.

Für Fragen und Anregungen bezüglich Maßnahmen und Fördermöglichkeiten von erneuerbaren Energien kann man sich an die Klimaschutzstelle des Marktes Essenbach wenden.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Festsetzungen von geplanten Bäumen und Ausgleichsflächen (Streuobstwiese) => klimatisch wirksame Elemente (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung).
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für offene Stellplätze - Bei bestehenden Gebäuden und Belagsflächen bereits realisierte Regenwasserversickerung, Erweiterung dieser Versickerungsanlagen für Bauzone 4 - Erdgeschosshöhe 50 cm über Höhenbezugspunkt des angrenzenden Geländes
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Solarenergienutzung (auf Hallendächern in BZ 1 und 2 vorhanden) - Einsatz regenerativer Energien (geplante Hackschnitzelheizung zur Versorgung des Geltungsbereichs)
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	
Bindung von CO ₂ -Emissionen	- Festsetzung von Pflanzung von Gehölzen - Festsetzung von Ausgleichsflächen mit Streuobstgehölzen - extensive Dachbegrünung bei Flachdächern

5.11 Grünordnung

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

Der nördliche Geltungsbereich ist bisher durch landwirtschaftliche Nutzung und zukünftig durch eine Mischung aus gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und durch Hallen und Beläge weitgehend versiegelt. Die Grünordnung konzentriert sich deshalb im Wesentlichen auf den südlichen Teilbereich. Die bestehenden Bäume des Privatgartens werden als zu erhaltend festgesetzt und müssen bei Ausfall ersetzt werden. In der geplanten privaten Freifläche südlich der Bauzone 4 ist die Bepflanzung landschaftsgerecht mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen durchzuführen. Zudem sind zusätzlich mindestens 2 standortgerechte Laubbäume der 2 oder 3. Ordnung als klimatisch wirksame Elemente (Feuchtigkeit, kühlender Effekt durch Verdunstung, Staubbindung, CO₂ Bindung) zu pflanzen. Zur möglichen Artenauswahl kann die in der Anlage beigefügte Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut Auskunft geben.

Die Festsetzungen zur extensive Dachbegrünung bei Flachdächern auf Garagen und Nebengebäuden und zur Verwendung von Belägen in wassergebundener Bauweise bzw. mit geringem Versiegelungsgrad sind wichtige Beiträge zur Minimierung der Flächenversiegelung. Die Festlegungen zu den Einfriedungen und Mauern orientieren sich an den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und sind relevante Aspekte für ein stimmiges Erscheinungsbild.

Ausgleichsflächen:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Form einer Streuobstwiese dargestellt. Die Maßnahmen zum Erreichen des Entwicklungsziels sowie Pflegemaßnahmen sind in der Ziffer D.9.3 festgesetzt.

Die Berechnung und der genaue Nachweis der Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht, Ziffer 5.2, dokumentiert.

5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist obligatorisch eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung separat beigefügt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Analyse, eine Aussage zu Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen. Weiterhin sind auch die ausführliche Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dokumentiert.

Im Umweltbericht, Kapitel 5.2, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausführlich behandelt und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen.

5.13 Artenschutz, Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Der Ausgangszustand des Gebiets ist aufgrund der umfangreichen Flächenversiegelung hinsichtlich seiner Strukturausstattung insbesondere im nördlichen Teil relativ verarmt und weist keine bzw. nur eine sehr untergeordnete Relevanz für potenziell mögliche relevante Tier- und Pflanzenarten auf. Der südwestlich liegende Gartenbereich ist dagegen für den Artenschutz aufgrund der vielfältigen Laubgehölze bedeutender, wird aber in seinem Bestand durch die Planung nicht verändert. Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung, für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen besonders seltener, geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt und sind auch nicht zu erwarten.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans entsteht im Hinblick auf die Notwendigkeit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) keine neue Faktenlage gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Müllerfeld“ und es ergeben sich keine erheblichen, zusätzliche Beeinträchtigungen für den Artenschutz. Zudem ist kein Abbruch von artenschutzrelevanten Gebäuden (Gebäudebrüter, Fledermäuse etc.) oder die Rodung von Gehölzen erforderlich. Weiterhin besteht innerhalb des Planungsgebiets (Garten) und in der Nachbarschaft (angrenzende Siedlungsgärten, Gehölze entlang der Wolfgang-Zöttl-Straße) ausreichende Ausweichräume zur Verfügung, so dass die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen sind. Zudem mindern die geplanten Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Streuobstwiese) die Eingriffe, die durch das zusätzlich geplante Wohnhaus entstehen.

Die Durchführung einer weitergehenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Bestandserhebung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb nicht erforderlich.

5.14 Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaft:

Die von der Planung betroffenen Flächen waren bisher mit Ausnahme der geplanten Ausgleichsflächen nicht landwirtschaftlich genutzt.

Wald:

Waldflächen grenzen nicht an oder sind nicht betroffen.

5.15 Geländemodellierungen

Aufgrund der vorhandenen, relativ ebenen Topografie sind keine erheblichen Geländemodellierungen erforderlich oder geplant. Aus diesem Grund wurden keine Festsetzungen hierzu getroffen.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist ein Ausschnitt der digitalen Flurkarte des Marktes Essenbach vom Juni 2023, im UTM- Format.

Die nachrichtliche Übernahme der bestehenden Höhenlinien erfolgte aus dem Ur-Bebauungsplan „Müllerfeld“, rechtskräftig seit 07.06.1994. Zudem wurden Bestandshöhen nachrichtlich übernommen aus Profilschnitten des BayernAtlas, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Bay. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie die Flächen mit HQ extrem wurden vom Bayernatlas\ Naturgefahren\ Hochwasser des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat mit Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung nachrichtlich übernommen.

Das Bodendenkmal Nr. D-2-7439-0218 wurde aus dem Bayernatlas\ Planen und Bauen\ Denkmaldaten des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat mit Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung nachrichtlich dargestellt.

Die Flächen des Ökoflächenkatasters aus der Flurbereinigung wurden vom Bayernatlas\ Umwelt\ Natur des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat mit Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung nachrichtlich übernommen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD aus dem Lageplan M=1:1000, Flächen gerundet, ca. Werte)

Bruttobaufläche	ca.	7.247 m²	100,0 %
abzüglich öffentliche Erschließungsflächen:	ca.	1.020 m ²	14,1 %
Nettobaufläche	ca.	6.227 m²	85,9 %

erstellt:

Landshut, den 24.09.2024, geändert 10.06.2025, redaktionell geändert 11.11.2025

EGL Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut

gezeichnet:

.....
Dipl. Ing. Eckhard Emmel,
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

.....
Dipl. Ing. Eva Weinzierl,
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

8 ANHANG

Anlagen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung

Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut:

Landratsamt Landshut

Untere Naturschutzbehörde

Veldener Straße 15
84036 Landshut

Bauplannummer:

Anlage: Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut

Die nachfolgende Liste gibt die seit alters her im Landkreis Landshut einheimischen Baum- und Straucharten wieder. Besonders bei Verwendung in der freien Natur ist darauf zu achten, dass für das Vorkommensgebiet Alpenvorland autochthones und entsprechend zertifiziertes Pflanzgut verwendet wird.

Bäume Wuchsklasse I (großkronig)	Botanischer Name	Herkunfts- angabe	Anmerkungen
Bergahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>	801 08 ¹ 801 09 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland – kolline Stufe bis 600m Süddeutsches Hügel- und Bergland – montane Stufe über 600 m
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	811 07 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland
Grauerle, Weißerle	<i>Alnus incana</i>	803 02 ¹	Alpen und Alpenvorland südlich der Donau
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	805 04 ¹	- West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland - Nur auf Niedermoorstandorten im Isartal
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	810 24 ¹	Alpenvorland
Schwarzerle, Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>	802 07 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland
Silberweide	<i>Salix alba</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	824 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	800 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	817 09 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland sowie Alpen
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	818 13 ¹	- Süddeutsches Mittelgebirgsland sowie Alpen - Nur auf gut durchlüfteten, basenarmen Standorten
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	851 21 ¹	Alpenvorland
Warzenbirke, Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	804 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Weißtanne, Edeltanne	<i>Abies alba</i>	827 11 ¹ 827 12 ¹	Alpen und Alpenvorland – submontane Stufe bis 900 m und hochmontane Stufe über 900 m
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	823 07 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland

Bäume Wuchsklasse II (kleinkronig)	Botanischer Name	Herkunfts- angabe ¹	Anmerkungen
Aspe, Espe	<i>Populus tremula</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Echte Eberesche	<i>Sorbus aucuparia s. str.</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	6.1. ²	Alpenvorland; nur in der Auwaldstufe des Isartals
Hainbuche, Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>	806 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Salweide	<i>Salix caprea</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	814 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland (außer zur Verwendung im Obstbau)

Mindestpflanzgröße Solitär bäume: H 3xv mDb 12-14 (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, 12 bis 14cm Stammumfang)

Mindestpflanzgröße von Bäumen im Verbund: StB/Hei 1+1 oB 50 – 80 (Stammbusch/Heister, 2-jährig verpflanzte Sämlinge, ohne Ballen/ Wurzelware, 50 – 80cm hoch)

¹ **Herkunftsangabe für forstliches Vermehrungsgut in Bayern:** Die vorliegenden Empfehlungen wurden vom Bayerischen Amt für forstliche Saat- und Pflanzenzucht in Teisendorf erarbeitet. Grundlage ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) in Umsetzung der EU-Richtlinie 1999/105/EG. Es soll bei der Auswahl der Herkunftsgebiete von Baumarten helfen. Nähere Informationen finden Sie unter:
<http://www.asp.bayern.de/074380/index.php>

Sträucher	Botanischer Name	Herkunfts- angabe ²	Anmerkungen
Aschweide	<i>Salix cinerea</i>	6.1.	Alpenvorland
Berberitze, Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>	6.1.	Alpenvorland
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	6.1.	- Alpenvorland - möglichst durch <i>Crataegus laevigata</i> oder <i>Crataegus rhipidophylla</i> ersetzen!
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	6.1.	Alpenvorland
Gekrümmtzähniger Weißdorn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>	6.1.	Alpenvorland
Gewöhl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	6.1.	Alpenvorland
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	6.1.	Alpenvorland
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>	6.1.	Alpenvorland
Heidewacholder	<i>Juniperus communis</i>	6.1.	Alpenvorland

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	6.1.	Alpenvorland
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	6.1.	Alpenvorland
Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>	6.1.	Alpenvorland
Lederblättrige Rose	<i>Rosa caesia</i>	6.1.	Alpenvorland
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	6.1.	Alpenvorland
Mandelblättrige Weide	<i>Salix triandra</i>	6.1.	Alpenvorland
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>	6.1.	Alpenvorland
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6.1.	Alpenvorland
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	6.1.	Alpenvorland
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea ssp. sanguinea</i>	6.1.	Alpenvorland
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	6.1.	- Alpenvorland - nur auf Schotterstandorten im Isartal
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	6.1.	Alpenvorland
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>	6.1.	Alpenvorland
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	6.1.	Alpenvorland
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	6.1.	Alpenvorland
Traubenholunder, Roter Holunder	<i>Sambucus racemose</i>	6.1.	Alpenvorland
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	6.1.	Alpenvorland
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	6.1.	Alpenvorland
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>	6.1.	Alpenvorland
Zweigriffiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	6.1.	Alpenvorland

Mindestpflanzgröße Sträucher: Str 2xv 60-100 (Sträucher, zweimal verpflanzt, 60-100cm Höhe)

² **Herkunftsangabe für gebietseigene Gehölze:** Die vorliegenden Empfehlungen wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt erarbeitet. Grundlage ist der § 40 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG. Es soll bei der Auswahl der Herkunftsgebiete von gebietseigenen Gehölzen helfen. Nähere Informationen finden Sie unter: http://www.lfu.bayern.de/natur/gehoeelze_saatgut/gehoeelze/index.htm



Projekt:

**Bebauungsplan Markt Essenbach
„Müllerfeld Deckblatt Nr. 2“ in Altheim**

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB
als Teil der Begründung zur Endfassung vom 11.11.2025**

Auftraggeber / Bauherr:

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

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Dipl. Ing. Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Beschreibung der Planung	4
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung).....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	4
1.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	4
2	Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde	4
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	4
2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	5
2.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ...	5
3	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Prognose über die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	5
3.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	5
3.1.1	Beschreibung (Basisszenario)	5
3.1.2	Auswirkungen	6
3.1.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	7
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	7
3.2.1	Beschreibung (Basisszenario)	7
3.2.2	Auswirkungen	8
3.2.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	8
3.2.4	Aspekte des Artenschutzes, Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz	9
3.3	Schutzgut Fläche und Boden	10
3.3.1	Beschreibung (Basisszenario)	10
3.3.2	Auswirkungen	11
3.3.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	13
3.4	Schutzgut Wasser	13
3.4.1	Beschreibung (Basisszenario)	13
3.4.2	Auswirkungen	13
3.4.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	14
3.5	Schutzgut Klima/Luft.....	14
3.5.1	Beschreibung (Basisszenario)	14
3.5.2	Auswirkungen	14
3.5.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	15
3.6	Schutzgut Landschaft	15
3.6.1	Beschreibung (Basisszenario)	15
3.6.2	Auswirkungen	16
3.6.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	16
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	16
3.7.1	Beschreibung (Basisszenario)	16

3.7.2	Auswirkungen	16
3.7.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	17
3.8	Biodiversität und Wirkungsgefüge	17
4	Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	17
4.1	Baubedingte Wirkfaktoren	17
4.2	Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren	18
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	19
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter	19
5.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	19
5.1.3	Schutzgut Boden	19
5.1.4	Schutzgut Wasser	19
5.1.4	Schutzgut Klima, Luft	19
5.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	19
5.2	Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	19
6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	22
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
8	Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen	23

UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Im Einzelnen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan die folgenden Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als dörfliches Wohngebiet (MDW)
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzung zur GRZ und Wandhöhen
- Darstellung und Festsetzung von Baugrenzen für Stellplätze
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebiets.
- Festsetzung von Ausgleichsflächen

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen werden nachstehende Ziele verfolgt:

- Schaffung einer möglichen Umnutzung der vorhandenen Halle für eine gewerbliche Nutzung
- Integration des geplanten Gebäudes in den Siedlungszusammenhang
- städtebaulich und landschaftlich verträgliche Situierung und Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation
- Sicherung der funktionalen Belange wie Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehrssicherheit.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan und Flächennutzungsplanung mit Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet liegt im allgemein ländlichen Raum der Region 13 (Landshut).

Aus der Regionalplanung ist ein Vorranggebiet Wasserversorgung (T 64, Trinkwasserschutzgebiet Ohu) zu beachten. Weitere einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. So findet sich beispielsweise kein Vorranggebiet für Bodenschätze oder es wird kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet berührt.

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Essenbach im westlichen Teil als Bebauung im Außenbereich, im östlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin tangiert im nordwestlichen Bereich eine 20 kV-Leitung das Plangebiet.

Die Darstellung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung entspricht somit nicht der geplanten Entwicklung, der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung wird im Parallelverfahren geändert.

Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Für das Planungsvorhaben haben die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz Bedeutung. Weiterhin sind aufgrund der Ausgangssituation und der vorgesehenen Nutzung die Bodenschutz-, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Planung von Relevanz.

1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Standortprüfung / Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebietes erfolgte nicht, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung, hier speziell um die Änderung der baulichen Nutzung bereits bestehender Gebäude handelt. Zudem wird südlich der vorhandenen landwirtschaftlichen Halle eine Einbeziehung der Erweiterungsfläche bis zur Wolfgang-Zöttl-Straße vorgenommen. Somit wird eine Prüfung von prinzipiell anderweitigen Planungsmöglichkeiten gegenstandslos.

2 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich folgende Abgrenzung für den Umweltbericht:

Räumlich

- Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans
- Erweiterung des Untersuchungsbereiches um Randbereiche beim Thema Landschaftsbild und Klima entsprechend den Gegebenheiten.

Inhaltlich

Für die inhaltliche Abgrenzung ergeben sich die folgenden wesentlichen Untersuchungsschwerpunkte:

- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Boden/ Fläche

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und der Bewertung des Planungsgebietes wurden die Unterlagen und Quellen der Referenzliste (vgl. Kapitel 8) für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gilt der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" Vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr als Grundlage. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Eine Liste der verwendeten Unterlagen und Quellen siehe Kapitel 8.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorhandenen Daten und Untersuchungen wurden für die Aufgabenstellung analysiert und bewertet. Kenntnislücken aufgrund derzeit fehlender Unterlagen, Erhebungsdaten und Untersuchungen bestehen jedoch insbesondere zu:

- evtl. bestehenden Kampfmittelverdachtsflächen und Altlastenverdachtsflächen.
- spezifischen, aktuellen Aussagen oder Kartierungen zu Flora und Fauna im Gebiet,
- detaillierte Aussagen und Daten zum Grundwasserstand

Zu diesen Themen kann der Umweltbericht deshalb lediglich allgemein gültige Annahmen oder Auswirkungsvermutungen stellen.

3 **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Prognose über die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Hinweis: Grundsätzlich ist die Bebauung im westlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs bereits weitgehend vorhanden und die Umweltauswirkungen sind erfolgt. Die baubedingte sowie anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose erfolgt deshalb insbesondere für den südöstlichen Bereich und die geplante Nutzungsänderung des ehemaligen Pferdestalls.

3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

3.1.1 Beschreibung (Basisszenario)

Erholungsnutzung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der bestehenden privaten Gebäude und Nutzung kein Naherholungspotenzial für die Öffentlichkeit auf. Auch existiert keine Durchquerungsmöglichkeit.

Emissionen

Derzeit ist das Planungsgebiet als privates Wohnhaus mit angeschlossenem landwirtschaftlichem Nebenerwerbsbetrieb genutzt; die ursprüngliche Pferdehaltung mit Stall und Reitplatz wurde aufgegeben. Relevante Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen konnten vor Ort nicht festgestellt werden und sind auch nicht zu erwarten.

Immissionen

Schall-Immissionen und Luftreinhaltung:

Das Untersuchungsgebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Es sind die üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen, zu erwarten. Trotz gesetzlich vorgeschriebener Technik und bei Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis ist eine mögliche Abdrift von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht grundsätzlich auszuschließen.

Immissionen aufgrund angrenzender Gewerbebetriebe sind nicht gegeben.

Als weitere Schallquelle ist der Verkehrslärm der Bundesautobahn A 92 zu berücksichtigen, deren Trasse in ca. 450 m Entfernung verläuft. Im BayernAtlas/Umwelt/Lärm ist ein Pegelraster LDEN von ca. 57 dB(A) (tags) angegeben und keine Angabe für den Pegelraster Lnight für den Geltungsbereich dargestellt. (Kartierung 2017, Lärm an Hauptverkehrsstraßen). Diese Grafik stellt Werte bis ca. 50 dB(A) dar und erst südlich des Geltungsbereichs werden Werte von ca. 50 dB(A) (nachts) angegeben.

Als Ergebnis einer überschlägigen Prognose kann der zulässige Wert der 16. BImSch ("Verkehrslärm-schutzverordnung") für ein dörfliches Wohngebiet von 64 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) uneingeschränkt eingehalten werden, der zulässige Wert von 54 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) wird gerade noch eingehalten.

Prüfung von „Störfallbetrieben“ in der Nachbarschaft

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

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte WirkungsprognoseErholungsnutzung

Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

Immissionen/ Emissionen

Während der Bauphase ist mit geringfügigen, zeitlich begrenzten Emissionen aus Baustellenverkehr, Abgase und Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen zu rechnen. Abbruchsarbeiten von vorhandenen Gebäuden sind nicht erforderlich.

Anlage- und betriebsbedingte WirkungsprognoseErholungsnutzung

Da das Untersuchungsgebiet kein Naherholungspotenzial und keine erholungsrelevanten Strukturen besitzt, sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten.

Immissionen/ Emissionen

In der Betriebsphase kann eine geringfügige Mehrung der verkehrs- und maschinenbedingten Emissionen (v.a. Staub- und Lärmbelastung) entstehen (z.B. durch Gewerbenutzung).

Lärmschutz:

Eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich ist nur insoweit zulässig, als geltenden Immissionsgrenzwerte an den Immissionsorten, sowohl bei den innerhalb des Bebauungsplanes liegenden als auch die außerhalb gelegenen Immissionsorten (westlich angrenzendes Allgemeines Wohngebiet WA) eingehalten werden. Dies wird im Rahmen des Bauantrags (Genehmigungsplanung) geprüft.

Die Verträglichkeit der Planung mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist gewährleistet.

Der von der Bundesautobahn A 92 ausgehende Verkehrslärm ist bei einer Wohnnutzung im Bauraum 4 zu berücksichtigen. Da nach einer überschlägigen Prognose nachts Werte von bis zu 54 dB(A) erreicht werden (s.o.), kann laut Empfehlung der WHO eine Beeinträchtigung des Schlafs gegeben sein. Die WHO empfiehlt für die durchschnittliche nächtliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr einen Lnight von 45 dB(A) nicht zu überschreiten, um gesunden Schlaf zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden Maßnahmen wie z.B. Schallschutz durch Grundrissorientierung (schutzbedürftige Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite, hier im Norden) oder Einbau von schallgedämmte Lüftungssysteme und -anlagen etc. angeraten.

Luftreinhaltung:

Umweltauswirkungen durch Geruch (z. B. bei Kaffeerösterei) sind nicht grundsätzlich auszuschließen, erhebliche vorhabenbedingte Luftverunreinigungen, Luftschadstoffe oder Geruchsbelastungen, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Wärme und Strahlung sind nicht zu erwarten. Diesbezügliche Festsetzung sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahren werden die immissionsschutzrechtlichen Belange durch die Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Landshut, geprüft.

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung. Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch als gering zu beurteilen.

3.1.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten:

- weiterhin Nutzung als private Frei-, Lagerfläche und Grünfläche bzw. Leerstand des ehemaligen Pferdestalls
- keine zusätzliche Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- keine zusätzlichen Lärm-, Staub-, Schadstoff-, Geruchsemissionen
- kein Materialverbrauch für Gebäude bzw. Notwendigkeit zur Entsorgung oder Abfallbeseitigung entfällt

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

3.2.1 Beschreibung (Basisszenario)

Es gibt keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope im Geltungsbereich. Auch existieren dafür keine Schutzgebietsvorschläge. Das nächste Biotop mit der Nr. 7439-0134 mit folgender Beschreibung: „Ufervegetation entlang des Sendlbachs bei Koislhof“ liegt ca. 400 m nordöstlich des Geltungsbereichs. Diese linienartigen, naturnahen Strukturen werden von der Planung nicht berührt.

Südlich entlang der Geltungsbereichsgrenze befindet sich auf der Fl. Nr. 173/3 eine Fläche des Ökoflächenkatasters der Flurbereinigung, jedoch sind dies Flächen ohne naturschutzfachliche Verpflichtung. Diese Fläche ist von der Planung nicht betroffen.

Laut ABSP Landkreis Landshut zählt das Gebiet des Bebauungsplans nicht zu einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes, allerdings grenzt im Südosten das ABSP-Schwerpunktgebiet „Niedermoorlandschaften im Unteren Isartal“ an.

In der Schutzgutekarte Arten und Lebensräume (LEK Region Landshut) wird die aktuelle Lebensraumqualität mit überwiegend sehr gering und das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume mit überwiegend hoch bezeichnet.

In der Artenschutzkartierung (ASK) ist auf dem Plangebiet und in direkter Nähe kein Eintrag zu finden.

Reale Vegetation und Nutzung

Das Planungsgebiet wird als privates Grundstück mit Wohngebäude, Garagen, Stall und Bergehalle, Nebengebäuden und -anlagen (z.B. Grillhäuschen, Spielhaus), Garten, versiegelte Erschließungs- und Lagerflächen und Reitplatz genutzt. Der Gehölzbestand beschränkt sich auf den Gartenteil entlang des südlichen Grenzverlaufs.

Lediglich die Fläche des geplanten Ausgleichsflächennachweises ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Da sie direkt an den Betrieb angrenzt, wurde hier teilweise Oberboden aufgetragen, was zu vermehrtem Wachstum von krautigen Pflanzen führte.

Der nördliche Teil des Untersuchungsgebiets stellt aufgrund der Versiegelung durch Gebäude und Beläge weder für Pflanzen noch für Tiere einen attraktiven oder relevanten Lebensraum dar. Der südliche Gartenbereich ist insgesamt aus floristisch-faunistischer Sicht attraktiver und struktureicher.

3.2.2 Auswirkungen

Vorbelastungen

Die zusätzliche bauliche Entwicklung findet auf der Fläche des ehemaligen Reitplatzes statt, welcher durch den Ausbau bereits stark verändert wurde (Entfernung des Oberbodens, Unterbau, Drainage) und derzeit über keine Vegetationsschicht mehr verfügt. Die Empfindlichkeit dieser Fläche für Eingriffe ist geringer und auch die Auswirkungen auf das Schutzgut sind in ihrer Erheblichkeit gemindert.

Baubedingte Wirkungsprognose

Da sich die Baumaßnahmen auf den südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans begrenzen und hier überwiegend der ehemalige Reitplatz betroffen ist, ist für die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) keine großflächige Baufeldräumung erforderlich. Für die Umsetzung der Baumaßnahme ist keine Rodung von Bäumen oder Sträuchern erforderlich.

Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr erzeugt Emissionen durch Maschinenlärm, Staub, Abgase und Erschütterungen, die die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen und stören.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die überwiegenden Flächenversiegelungen durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen sind bereits erfolgt. Darüber hinaus sind v.a. im Südosten bei Erstellung eines Wohngebäudes weitere Flächenversiegelungen zu erwarten. Da in diesem Bereich derzeit der ehemalige Reitplatz liegt, sind hier v.a. Standortveränderungen und weniger der Verlust von Lebensräumen/ Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) zu erwarten.

Hinsichtlich der Fauna werden sich keine wesentlichen Veränderungen der Wanderungsbeziehungen ergeben, da derzeit nur der eigentliche Gartenbereich eingezäunt ist, die übrigen Betriebsbereiche jedoch nicht. Da hier auch künftig keine Einfriedung geplant ist, schließt die umgebenden Landschaft direkt z. B. an die geplante Streuobstwiese an. Zudem verhindern Einschränkungen bei der Sockelhöhe der Zäune und ein Verbot von Mauern (Verbot von tiergruppenschädigenden Bauteilen) bei den rückwärtigen Begrenzungen Barrierewirkungen und vermeiden Beeinträchtigungen bei möglichen Wanderkorridoren.

Die Strukturanreicherung durch den geplanten Garten südlich des Bauraums 4 und die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bedingen eine Erhöhung der biologischen Vielfalt gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Reitplatz. Auch die Ausgleichsflächen verbessern die Ausstattung mit Grünstrukturen und führen zu einer geeigneten Ortsrandeingrünung.

Die von der Beleuchtung und Glasflächen ausgehenden Lichtemissionen können zudem eine Lockwirkung für Insekten und Fledermäuse darstellen, evtl. Tierverluste könnten die Folge sein. Visuelle Störungen durch Blendung oder durch Spiegelung - ausgehend von der Beleuchtung und den Glasflächen an den Gebäuden – können weitestgehend ausgeschlossen werden oder treten als Auswirkungen mit sehr untergeordneter Bedeutung auf, da die Hallen und Gebäude keine großflächigen Fensterelemente aufweisen.

Die Störung der Fauna durch den Lärm, der vom zusätzlich erzeugten Verkehr ausgeht, ist als äußerst geringe Auswirkung einzustufen.

Damit sind hinsichtlich des Schutzguts Arten- und Lebensräume geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten und die anlagebedingten Auswirkungen der Planung mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

3.2.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten:

- weiterhin Versiegelung im Norden, Garten im Südwesten und aufgegebener Reitplatz im Südosten des Geltungsbereichs
- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- keine zusätzlichen Baumpflanzungen und Strukturanreicherung durch weiteren geplanten Garten

3.2.4 Aspekte des Artenschutzes, Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz

Entsprechend der Rechtsprechung und Richtlinien sind europarechtlich geschützte Arten und streng geschützte Arten nach nationalem Recht einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu unterziehen.

Dabei sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

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

Der Ausgangszustand des Gebiets ist v.a. im nördlichen Bereich hinsichtlich seiner Strukturausstattung relativ verarmt. Die bestehende, umfangreiche Flächenversiegelung (Gebäude, Hallen, Reitplatz, Erschließung, Stellplätze sowie Lagerflächen) sowie die Nutzung und der Betrieb durch Fahrzeuge und Maschinen verursachen Störungen durch den Menschen. Lediglich der südwestlich liegende Garten mit seinen Laubgehölzen sowie die angrenzende Fläche südlich der Wolfgang-Zöttl-Straße mit den Bäumen und Sträuchern (Ökokatasterfläche der Flurbereinigung) haben eine Relevanz für den Artenschutz. Diese Bereiche werden in ihrem Bestand erhalten und in der Planung nicht verändert. Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung, für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen besonders seltener, geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bekannt, mit einem Vorkommen ist auch nicht zu rechnen. Bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten handelt es sich i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten.

Wegen der teils strukturarmen Ausgangssituation und der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen (Versiegelung) hat das Plangebiet keine bzw. eine nur sehr untergeordnete Relevanz für potenziell mögliche relevante Tierarten. Zudem ist kein Abbruch von artenschutzrelevanten Gebäuden (Gebäudebrüter, Fledermäuse etc.) oder die Fällungen von Gehölzen erforderlich.

Fledermäuse:

Im Planungsgebiet sind in den relevanten beiden Hallen im Norden keine Fledermäuse gesichtet worden und vermutlich keine Fledermausquartiere (Bruthabitate) vorhanden. Evtl. vorkommende Fledermausquartiere werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da an den genannten beiden Hallen an der Dachaußenhaut, bei der Dachkonstruktion und an der Außenfassade keine Veränderungen vorgenommen werden. Lediglich im Innenraum des ursprünglichen Pferdestalls werden Umbaumaßnahmen (Zwischenwände im Erdgeschoss) durchgeführt, die jedoch keine Einschränkungen für Fledermäuse mit sich bringen. Evtl. vorhandene Spalten in der Außenfassade und im Dach werden nicht verschlossen und können weiterhin genutzt werden. Das Planungsgebiet kann auch weiterhin als Überfliegungsraum und als zur Jagdhabitat dienen.

Eine evtl. Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell vorkommender Fledermausarten durch die geplante Nutzungsänderung des ehemaligen Pferdestalls und zusätzlichen Bebauung kann ausgeschlossen werden. Lichtemissionen durch nachts beleuchtete Hallen, die dazu führen, dass Fledermäuse diese Flächen meiden, sind kaum zu erwarten.

Avifauna:

Die Waldvogelarten sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

Die potenziell vorkommenden Vogelarten mit Brutplätzen bevorzugt in Gehölzen, Heckenstrukturen und Siedlungsbereichen können die Gehölze des Gartenbereichs als Bruthabitat nutzen. Die Bereiche des vorhandenen Gartens werden jedoch von der Planung nicht verändert, die Bäume werden erhalten und es werden keine Rodungen erforderlich. Die Situation wird sich durch die Planung verbessern, da im südlichen Teil des ehemaligen Reitplatzes ein Gartenbereich mit Gehölzpflanzung entsteht, wodurch sich der Lebensraum für diese Vögel erweitert. Deshalb sind diese Arten durch die Planung bau- als auch anlagebedingt nicht betroffen, zumal ausreichende Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung (Siedlungsgärten, Gehölze entlang der Wolfgang-Zöttl-Straße) bestehen.

Für Gebäudebrüter (z.B. Schwalben) werden keine Verbotstatbestände ausgelöst, da die vorhandenen Gebäude, insbesondere die offene landwirtschaftliche Bergehalle in ihrer äußeren Erscheinung, der Fassade oder dem Dachaufbau nicht verändert werden.

Für die Vogelarten mit Brutplätzen bevorzugt in offenen Flächen ergibt die Ausgangssituation nur eine unterdurchschnittliche Standortgunst bzw. Bedeutung. Dies gilt insbesondere für das Rebhuhn und die Feldlerche, für welche die Flächen, hier speziell der ehemalige Reitplatz zu kleinflächig sind und die v.a.

aufgrund der nahen Bebauung im Rahmen ihrer Fluchtdistanz liegen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass ein potenzielles Vorkommen dieser Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gegeben ist und diese Arten nicht durch die Planung betroffen sind.

Das Vorkommen weiterer prüfungsrelevanter Artengruppen kann aufgrund der vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden.

Während der Bauzeit können sich für alle Tiergruppen temporäre Störungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen ergeben, diese zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen gehen jedoch nicht über das normale Maß in Siedlungsbereichen hinaus und führen zu keinen Schädigung- oder Tötungstatbeständen.

Zusammenfassend ist somit für die potenziell möglichen Fledermausarten als auch für die potenziell relevanten Vogelarten die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorkommenden Populationen ist nicht zu erwarten.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans entsteht im Hinblick auf die Notwendigkeit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) keine neue Faktenlage gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Müllerfeld“ und es ergeben sich keine erheblichen, zusätzliche Beeinträchtigungen für den Artenschutz. Zudem ist kein Abbruch von artenschutzrelevanten Gebäuden (Gebäudebrüter, Fledermäuse etc.) oder die Rodung von Gehölzen erforderlich. Weiterhin bestehen in der Nachbarschaft (Garten, angrenzende Siedlungsgärten, Gehölze entlang der Wolfgang-Zöttl-Straße) ausreichende Ausweichräume zur Verfügung, so dass die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen sind. Zudem mindern die geplanten Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Streuobstwiese) die Eingriffe, die durch das zusätzlich geplante Wohnhaus entstehen.

Die Durchführung einer weitergehenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Bestandserhebung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb nicht erforderlich.

3.3 Schutzgut Fläche und Boden

3.3.1 Beschreibung (Basisszenario)

Topografie

Das weitgehend ebene Untersuchungsgebiet erreicht Höhen zwischen ca. 382,50 m üNN und 383,50 m üNN). Das Gelände fällt leicht in Richtung Südosten ab.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65 nach Ssymank) sowie in der Untereinheit des Unteren Isartals (061 nach ABSP, Meynen/Schmithüsen).

Die digitale geologische Karte von Bayern (M 1:25.000) zeigt im Planungsgebiet geologisches Ausgangsmaterial aus dem Quartär: Niedermoortorf, holozän im nördlichen Teil und Sandlöß, pleistozän im südlichen Bereich.

Bodenaufbau

Das geologische Ausgangsmaterial führt zu entsprechenden Bodenverhältnissen. Gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) gemäß UmweltAtlas/ Boden, Bayerisches Landesamt für Umwelt, lassen sich auf dem Gebiet vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum, erwarten. Die Moorbodenkarte Bayern (Quelle fis natur) zeigt vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert. Allerdings ist aufgrund der langjährigen Nutzung davon auszugehen, dass die natürlich anstehenden Böden größtenteils anthropogen überprägt wurden.

Neben den versiegelten Flächen trifft dies insbesondere auch auf den ehemalige Reitplatz zu, dessen Bodengefüge bereits stark verändert wurde (Unterbau, Drainage) und der über keinen natürlichen Bodenaufbau mehr verfügt.

In der Schutzgutkarte Boden (LEK Region Landshut) wird das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe mit überwiegend sehr gering bewertet.

Aus der Konfliktkarte „Boden, Luft / Klima“ des LEK Region Landshut wird ersichtlich, dass im Untersuchungsgebiet eine großflächige Entwässerung von Niedermoorböden zu verzeichnen ist mit überwiegend hohen Profil- und Strukturveränderungen. In der o.g. Konfliktkarte wird die mögliche Beeinträchtigung bzw. der Verlust der Bodenfunktion durch Stoffeinträge mit „überwiegend hoch“ angegeben.

Erosionsgefährdung

In der Schutzgutekarte Boden des LEK Region Landshut ist die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wind in dem Untersuchungsgebiet mit überwiegend hoch dargestellt, eine potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser dagegen nicht dargestellt.

Altlasten-Verdachtsflächen, Kontaminationen

Der Markt Essenbach verfügt über keine Unterlagen oder Erkenntnisse über Altlasten-Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der bisherigen Nutzung und der allgemeinen Datenlage ist davon auszugehen, dass ein Altlasten-/ Kontaminationsrisiko auf dem Planungsgebiet nicht gegeben ist.

Kampfmittel

Da das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg vermutlich keinen starken Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich. Weitere Hinweise dazu sind der Begründung Kapitel 3.6 zu entnehmen.

3.3.2 Auswirkungen

**Schutzgut Fläche
Flächenverbrauch/Versiegelung**

Bei der Gegenüberstellung von Bestand zu Planung ergibt sich folgender Vergleich:

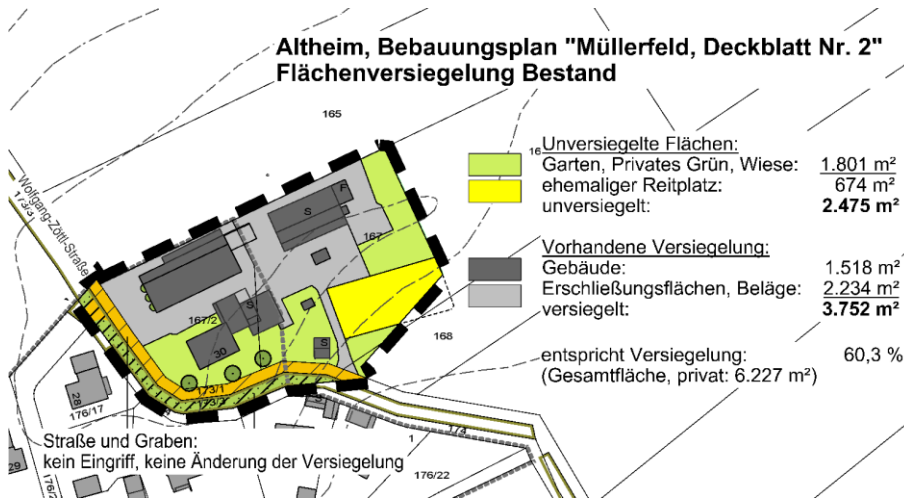


Abb. 1: Flächenversiegelung Bestand, EGL, 26.08.2024 unmaßstäblich

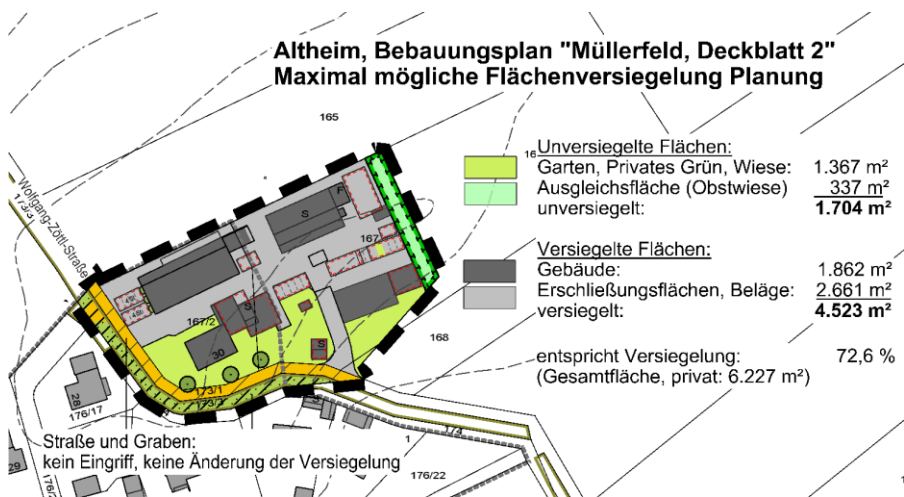


Abb. 2: Flächenversiegelung Planung, EGL, 26.08.2024 unmaßstäblich

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7.247 m². Die südliche Wolfgang-Zöttl-Straße sowie die angrenzende Grünfläche und der Graben, der als Fläche des Ökoflächenkatasters aus der Flurbereinigung gewidmet ist, bleiben unverändert, so dass die private Grundstücksfläche 6.227 m² beträgt.

Insbesondere der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist mit Ausnahme der geplanten Ausgleichsflächen am östlichen Rand größtenteils versiegelt. Bezogen auf die private Fläche des Bebauungsplans beträgt der Versiegelungsgrad derzeit ca. 60,3 %.

Die Planung geht von einer maximalen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 aus, so dass mit Erschließungsflächen, Wege und Stellplätzen etc. bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden können.

Für den zusätzlichen Flächenverbrauch durch zusätzliches Wohngebäude, Garagen, Zufahrten und Stellplätze ergibt sich eine Fläche von ca. 770 m², der Versiegelungsgrad steigt um ca. 12,3 % von 60,3 % auf 72,6 %. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die überwiegende, neu zu versiegelnde Fläche auf dem Bereich des ehemaligen Reitplatzes stattfindet, welcher durch den Ausbau bereits im Bodengefüge stark verändert wurde (Unterbau, Drainage) und über keinen natürlichen Bodenaufbau mehr verfügt.

Zusammenfassend lässt sich ein Anstieg der (maximal möglichen) Versiegelung um ca. 770 m² feststellen. Dies entspricht einer Erhöhung des Versiegelungsgrads um ca. 12 %.

Vorbelastungen

Die zusätzliche bauliche Entwicklung findet auf der Fläche des ehemaligen Reitplatzes statt, welcher durch den Ausbau bereits im Bodengefüge stark verändert wurde (Entfernung des Oberbodens, Unterbau, Drainage) und über keinen natürlichen Bodenaufbau mehr verfügt.

Baubedingte Wirkungsprognose

Die bereits im Vorfeld der Planungen durchzuführenden Voruntersuchungen und Grabungen zum Denkmalschutz bedingen eine beträchtliche Störung des Bodengefüges.

Oberboden wird voraussichtlich nur in sehr geringem Maße anfallen, da die überwiegenden geplanten Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Reitplatz stattfinden werden. Für dennoch anfallenden Oberboden ist vorgesehen, das unbelastete, anfallende Oberbodenmaterial auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unter Beachtung der Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO bzw. DIN 19731 aufzubringen.

Da für die Baustelleneinrichtung ausreichend befestigte Flächen im Norden zur Verfügung stehen, ist eine großflächige Baufeldräumung nicht erforderlich. Gründungsmaßnahmen und erforderlicher Bodenaustausch können theoretisch zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial führen. Allerdings ist im vorliegenden Fall das Bodengefüge bereits durch die Herstellung des ehemaligen Reitplatzes stark verändert worden, so dass hier nur sehr geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Einsatz von Baumaschinen kann eine Verdichtung des Bodens zur Folge haben und eine Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Unfälle können zu evtl. Kontaminationen und Verunreinigungen des Bodens führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die zusätzliche Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion), zur Veränderung der Bodenstruktur und Verdichtung.

Die zu erwartende Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß, Betriebsstoffe für Fahrzeuge und Maschinen) durch zusätzlich entstehenden Verkehr kann als gering angenommen werden. Unfälle können zu evtl. Kontaminationen und Verunreinigungen des Bodens führen.

Im bebauten Bereich wird das anfallende Niederschlagswasser bereits versickert. Es ist geplant, dass diese Versickerung im Erweiterungsbereich fortgeführt wird.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die überwiegende Versiegelung bereits erfolgt ist und deshalb zu erwarten ist, dass die Umsetzung der Planung insgesamt zu einer geringen baubedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sowie zu geringen bis mittleren anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen führen wird.

Erosionsgefährdung

Maßnahmen zum Schutz vor Erosion sind nicht erforderlich.

Altlasten, Auswirkung Boden – Mensch

Das Planungsgebiet ist wohl altlastenfrei, deshalb ist eine Gefährdung sehr unwahrscheinlich. Sollten im Zuge von weiteren Erdarbeiten Hinweise auf organoleptisch auffällige Böden oder schädliche

Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist dies bei zuständigen Behörden (Landratsamt Landshut) zu melden.

Kampfmittel

Diesbezüglich sind keine Auswirkungen zu erwarten. Weitere Hinweise dazu sind der Begründung Kapitel 3.6 zu entnehmen.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden - v.a. auch wegen der Vorbeeinträchtigung der zu bebauenden Fläche - geringe baubedingte und geringe anlagebedingte Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.3.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Fläche und Boden, zu erwarten:

- weiterhin bestehende Nutzungen und unversiegelter ehemaliger Reitplatz
- keine zusätzliche Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- Erhalt der vorhandenen Bodenstruktur und Erhalt der Bodenfunktionen

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Beschreibung (Basisszenario)

Schutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im festgesetzten Wasserschutzgebietes Ohu des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isargruppe 1.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich der Wolfgang-Zöttl-Straße verläuft ein offener, teilweise Wasser führender Graben.

Grundwasser

Aufgrund der Lage im Isartal ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ hoch ansteht und somit im Plangebiet ein hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers besteht.

Amtliche Messungen der Grundwasserstände liegen nicht vor.

Gemäß UmweltAtlas/ Geologie/ Hydrogeologie/ digitale Hydrogeologischen Karte (1:100.000), Bayerisches Landesamt für Umwelt, lassen sich auf dem Planungsgebiet Grundwassergleichen von 381 mNN bis 382 mNN finden (Quartär). Bei Geländehöhen zwischen 382,50 bis 383,50 mNN kann von oberflächennahem Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

In der Schutzgutekarte Wasser (LEK Region Landshut) wird die relative Grundwasserneubildung mit überwiegend sehr gering angegeben, das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe mit überwiegend hoch bewertet.

Die Zielekarte Wasser (LEK Region Landshut) stellt den Untersuchungsbereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe dar.

Überschwemmungsbereiche

Dem BayernAtlas/ Naturgefahren/ Hochwasser ist zu entnehmen, dass in der direkten nördlichen, östlichen und südlichen Umgebung des Planungsgebiets ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) zu verzeichnen ist. Die Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebiets deckt sich weitgehend mit den dargestellten Hochwassergefahrenflächen HQ extrem, welche im Norden noch etwas darüber hinausragen.

Zudem ist der gesamte Geltungsbereich auch als wassersensibler Bereich verzeichnet, also als Gebiet, das durch den Einfluss von Wasser geprägt ist (hier speziell hoch anstehendes Grundwasser) und in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose

Da die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) voraussichtlich auf bereits versiegelten Flächen erfolgt, ist dafür keine Inanspruchnahme von unversiegelten Bereichen erforderlich, so dass keine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten ist. Der Einsatz von Baumaschinen bedingt eine

evtl. Schadstoffbelastung oder -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) und Unfälle verursachen evtl. Verunreinigungen oder Kontaminationen, insbesondere bei temporär hohen Grundwasserständen mit erhöhtem Kontaminationsrisiko.

Besonders zu beachten ist das Wasserschutzgebiet Ohu, aufgrund dessen Kellergeschosse in der Regel nicht zulässig sind bzw. eine Unterkellerung ist nur nach Einzelfallprüfung mit positivem Ergebnis möglich.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die zusätzliche Flächenversiegelung durch die Bebauung und Belags- und Erschließungsflächen im südöstlichen Teilbereich erhöht den Oberflächenwasserabfluss und verändert die Wasserbilanz in jeweils geringem Maße. Da das anfallende Niederschlagswasser im bebauten Bereich bereits versickert wird und geplant ist, diese Versickerung im Erweiterungsbereich fortzuführen, wird die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt und die Wassermenge, die oberirdisch abfließen und damit zu Überflutungen führen kann, deutlich begrenzt.

Eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeinträge, v.a. aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

Die entstehenden Eingriffe werden durch Minimierungsmaßnahmen wie z.B. extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern und Versickerung des Niederschlagswassers reduziert.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind geringe baubedingte und geringe anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu prognostizieren.

3.4.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten:

- weiterhin bestehende Nutzungen und Weiterbestand des ehemaligen Reitplatzes
- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf nicht überbauten Flächen

3.5 Schutzgut Klima/Luft

3.5.1 Beschreibung (Basisszenario)

Klimatisch kommt es im unteren Isartal im Herbst und Winter zu Kaltluftansammlungen verbunden mit starker Nebelbildung. Das Isartal, aber ebenso die feuchten Talmulden, sind merklich stärker spätfrostgefährdet als das Hügelland. Im weiten Isartal bildet sich in klaren Nächten eine ausgesprochene Inversion, d. h. eine starke Kaltluftschicht mit Temperaturzunahme mit zunehmender Höhe. In dieser Schicht bilden sich Boden- und Wiesennebel besonders häufig und lösen sich im Winter infolge der windgeschützten Lage oft nur schwer auf.

Die Jahresmitteltemperatur liegt im unteren Isartal bei 8 C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 750 bis 800 mm, wobei niederschlagsreiche Sommer (Juni) und niederschlagsarme Winter (November bis März, Februar als niederschlagsärmster Monat) dominieren.

Kaltluft, Durchlüftung

Die Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des LEK Region Landshut bewertet die Inversionsgefährdung im gesamten Untersuchungsgebiet als hoch und die Kaltluftgefährdung als vorhanden; die Wärmeausgleichsfunktion ist mit „sehr hoch“ angegeben. Nördlich außerhalb des Planungsgebiets ist ein wichtiger Frischlufttransportweg (zwischen Altheim und Essenbach) dargestellt, das Planungsgebiet selbst hat keine derartige Funktion.

Aus der Konfliktkarte „Boden, Luft / Klima“ des LEK Region Landshut wird ersichtlich, dass zeitweilig höhere Schadstoffbelastungen in stark inversionsgefährdeten Gebieten auftreten können.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine niedrige Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose

Baubedingt sind kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr kann temporär zu vermehrter Schadstoffbelastung (Abgasemissionen, lokale Staubemissionen) führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Aus klimatischer Sicht geht durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung eine Fläche für die Frischluft- und Kaltluftproduktion bzw. nachrangiger Klimaausgleichsfunktion verloren. Dies führt zur sehr geringfügigen Verstärkung der stadtklimatischen Effekte (Erhöhung der Lufttemperatur, untergeordnete Aufheizung, Erwärmung des Standortes, erhöhte Wärmeaufnahme und Speicherung durch Gebäude und Beläge) und insgesamt zu sehr geringfügiger Veränderung des Mikroklimas. Weitere Auswirkungen von sehr untergeordneter Bedeutung sind: eine geringfügige Verringerung der Windgeschwindigkeit, die Ablenkung und Reduzierung von Luftströmungen, Verschlechterung der Durchlüftung und zusätzliche, geringfügige Gas- und Staubemissionen durch zusätzliche Heizung.

Der durch die Planung zusätzlich entstehende Verkehr führt zu sehr geringfügiger zusätzlicher Schadstoffbelastung (Abgasemissionen, Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß).

Die Durchgrünung mit Laubbäumen, Garten- und Vegetationsflächen und evtl. extensive Dachbegrünung stellen Minimierungs- und Klimaschutzmaßnahmen dar und reduzieren die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima (kleinklimatisch wirksame Begrünung und Bepflanzung führt zu Beschattung, Verdunstung, Abkühlung, CO₂-Bindung).

Klimafreundliche energieeffiziente Bauweise, ressourcenschonender Materialumgang

Bei der Errichtung der Gebäude sollte besonderes Augenmerk auf die Berücksichtigung einer nachhaltigen, energieeffizienten und zukunftsfähigen Bauweise sowie geringe Verbrauchs-, Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs gelegt werden.

Diese Maßnahmen stellen weitere Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen im Sinne einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima dar.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch die Neuplanung mit einer sehr geringen Erheblichkeit zu klassifizieren sind.

3.5.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten:

- weiterhin vorhandene Nutzungen und Erhaltung des ehemaligen Reitplatzes
- keine zusätzliche Überbauung und Flächenversiegelung
- Erhalt der unversiegelten Fläche des ehemaligen Reitplatzes zur Kalt- und Frischluftproduktion
- keine Veränderung der Standortverhältnisse durch Überbauung / Beschattung
- Keine Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung aufgrund der Nutzung zu erwarten (ohne Betrachtung evtl. Klimawandel)

3.6 Schutzgut Landschaft

3.6.1 Beschreibung (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Unteres Isartal“ (061). Es zählt gemäß LEK Landshut hinsichtlich des Landschaftsbildraumes zu dem siedlungsüberprägten Teil des Isartales nördlich der Autobahn A 92, der zunehmend von Siedlung, Industrie, Gewerbe und Infrastruktureinrichtungen vereinnahmt ist, und nur eine geringe Eigenart und eine sehr geringe Reliefdynamik aufweist.

Der Untersuchungsraum wird gemäß LEK Landshut, Konfliktkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben, hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit als visuell belastet durch bestehende Freileitungen eingestuft.

Der Geltungsbereich selbst ist wenig strukturiert, die Naturausstattung ist v.a. im nördlichen Bereich defizitär. Das Planungsgebiet bildet derzeit einen Teil des östlichen Ortsrands von Altheim und ist kaum einsehbar. Eine Fernwirkung bzw. eine hohe Einsehbarkeit des Plangebiets aus der Ferne sind nicht gegeben.

Der optische Eindruck des Gebiets ist durch die vorhandenen Hallen mit umgebenden Belags- und Lagerflächen geprägt. Die Blickbeziehung in die umgebende Landschaft wird durch die vorhandenen Strommasten und -leitungen und das Hochregallager des Gewerbegebiets Essenbach beeinträchtigt.

Wendet man die Parameter visueller Eindruck, Eigenart und Schönheit, Vielfalt, Ausstattung mit typischen Elementen, typische Nutzungen, Unverwechselbarkeit des Landschaftsbildes auf das Planungsgebiet an, so erhält es trotz der Ortsrandlage eine niedrige Bewertung.

3.6.2 Auswirkungen

Vorbelastungen

Vorbelastung durch Störfaktoren in angrenzender Landschaft (Stromleitungen, Gewerbehallen)

Baubedingte Wirkungen

Baubedingt führt die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) und die Baumaschinen (Kräne) zu einer visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes. Gründungsmaßnahmen und Baugruben (Hinweis zu Unterkellerungen im Wasserschutzgebiet Ohu gemäß Ziffer 3.4.2) können eine temporäre Veränderung der Topografie bedingen. Die im Vorfeld der Planungen durchzuführenden Voruntersuchungen und Probeschürfen zum Denkmalschutz beeinträchtigen zudem das Ortsbild in geringem Maß.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu einer sehr geringen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes. Das zusätzliche Wohngebäude fügt sich durch annähernd gleiche Festsetzungen wie im Ur-Bebauungsplan in die unmittelbare Umgebung bzw. in das Ortsbild ein.

Die geplante Pflanzung einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme führt zu einer Verbesserung des Ortsrandes.

Langfristige, grundlegende Veränderungen in der Topografie sind nicht zu erwarten.

Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht berührt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen von sehr untergeordneter Bedeutung entstehen zudem durch Blendung der Beleuchtung (visuelle Störung). Die Spiegelung von Glasflächen ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung sind im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild die bau- und anlage-/betriebsbedingten Umweltauswirkungen, die sich durch den Bebauungsplan ergeben, als sehr gering einzustufen.

3.6.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten:

- keine zusätzliche Überbauung zu erwarten
- keine Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

3.7.1 Beschreibung (Basisszenario)

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich gemäß Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege in ca. 30 m Entfernung vom Planungsgebiet das Bodendenkmal Nr. D-2-7439-0218 mit folgender Beschreibung: „*Siedlung der Altheimer Gruppe*“.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sind die Baudenkmale in der Umgebung im Kapitel 3.7 der Begründung beschrieben.

Das Untersuchungsgebiet hat v.a. aufgrund der vermuteten Bodenfunde/ Siedlungsspuren insgesamt eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter.

3.7.2 Auswirkungen

Die potenzielle Gefahr der Zerstörung oder Beeinträchtigung des oben erwähnten Bodendenkmals durch Bauarbeiten ist als hoch einzustufen. Aufgrund dessen ist gemäß Art. 7.1 BayDSchG für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Nach durchgeführten Grabungen und erfolgter Sicherung von evtl. Bodenfunden sowie Freigabe der Flächen zur baulichen Nutzung ist dem Belang der Denkmalschutzes Rechnung getragen und keine Beeinträchtigung oder Schädigung des Bodendenkmals zu erwarten.

Von dem geplanten Gebäude ist keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmäler zu erwarten, da keine relevanten Blickbeziehungen bestehen. Es lässt sich festhalten, dass aufgrund der topografisch weitgehend ebenen Lage des Plangebiets und der vorgelagerten Gebäude und Vegetation keine Blickbeziehungen vom Plangebiet auf Baudenkmalen vorhanden sind.

Insgesamt sind im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter baubedingt mittlere bis hohe und anlagebedingt keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.7.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind keine Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter zu erwarten:

- keine zusätzliche Überbauung zu erwarten
- keine Veränderung der Sichtbeziehungen, Fernblicke bleiben unverändert
- keine Eingriffe in Bodendenkmale

3.8 Biodiversität und Wirkungsgefüge

Unter biologischer Vielfalt (Biodiversität) versteht man die Vielfalt von Ökosystemen, Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, von Arten sowie die genetische Vielfalt zwischen und innerhalb von Arten. Die biologische Vielfalt ist maßgeblich vom Strukturreichtum einer Landschaft abhängig. Je mehr Strukturen vorhanden sind, desto verschiedene Biotope existieren in einer Landschaft und bieten Lebensraum für eine große Anzahl von Tier- und Pflanzenarten.

Der Begriff „Naturhaushalt“ kann als Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen definiert werden. Er umfasst das Zusammenspiel von biotischen und abiotischen Faktoren, wobei vielfältige Wechselwirkungen bestehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Prinzipiell können zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen auftreten. Bei der vorliegenden Planung treten Funktions- und Flächenverluste durch die zusätzliche Versiegelung bei den Pflanzen und Tieren auf, es gehen gleichzeitig Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird geringfügig reduziert.

Die Wechselwirkungen sind in der Summe sehr gering und werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.

4 **Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

Im Folgenden werden die projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form zusammenfassend dargestellt und ihre Relevanz für die Schutzgüter abgeleitet.

4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit auftreten können. Sie sind zeitlich begrenzt, weiterhin besteht die Möglichkeit, die Auswirkungen ggf. zu verringern:

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche baubedingte Wirkfaktoren
Mensch, Erholung, Gesundheit, Immissionschutz	gering	- Emissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Abgase, Staub- und Lärmbelastung. - Flächeninanspruchnahme, Baustelleneinrichtung voraussichtlich auf bereits versiegelter Fläche, - Erholungseignung der privaten Fläche nicht gegeben
Pflanzen und Tiere	gering	- Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Beeinträchtigung und Störung von Individuen, - Standortveränderungen, Lebensraumverlust, Flächeninanspruchnahme - streng und besonders geschützte Arten nicht bekannt - keine Rodungen erforderlich
Boden	gering	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung durch Gründungsmaßnahmen - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt, - Kellergeschosse genehmigungspflichtig wegen Wasserschutzgebiet Ohu - Veränderung des Bodengefüges durch Einbau von Fremdmaterial und Verdichtung - im Vorfeld der Planungen durchzuführende Voruntersuchungen und Probegrabungen zum Denkmalschutz führen zu Störung des Bodengefüges.

		- Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) möglich
Wasser	gering	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - evtl. bei Unfällen Verunreinigungen oder Kontamination - mögl. Kontaminationsrisiko bei temporär hohen Grundwasserständen - mögl. temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen
Klima	sehr gering	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - lokale Staubemissionen durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr
Landschaft	sehr gering	- Baumaßnahmen, Baumaschinen führen zu einer visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes - Gründungsmaßnahmen, temporäre Veränderung der Topografie durch Abgrabungen, Baugruben
Kultur- und Sachgüter	gering-mittel	- Gefahr der Zerstörung von Bodendenkmal - evtl. vorhandene Bodenfunde/ Siedlungsspuren müssen sondiert und gesichert werden. - keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmalern zu erwarten

4.2 Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren

Diese sind von Dauer und umfassen die Beeinträchtigungen, welche das fertige Vorhaben und deren Betrieb an sich verursacht. Da bei dem Vorhaben sich die betriebs- und anlagebedingten Faktoren kaum unterscheiden, werden Sie hier zusammengefasst:

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche anlage-/ betriebsbedingte Wirkfaktoren
Mensch, Erholung, Gesundheit, Immissionsschutz	gering	- geringe zusätzliche Emissionen durch zusätzlichen Erschließungsverkehr, Staub- und Lärmbelastung - keine immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen zu erwarten
Pflanzen und Tiere	gering	- Vorbeeinträchtigung durch Nutzung und Ausbau der Baufläche als Reitplatz (Entfernung Oberboden, derzeit keine Vegetationsschicht) - Flächeninanspruchnahme, Versiegelung führen zu dauerhaften Standortveränderungen und Lebensraumverlust - Beeinträchtigung und Störung von Individuen, - Verlust von Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) - Unterbrechung von Wanderkorridoren, Barrierewirkung. - visuelle Störung von Fauna aufgrund Blendung und Spiegelung durch Glasflächen und Beleuchtung möglich - Lichtemissionen bewirken Lockwirkung für Insekten, Tierverluste - Strukturanreicherung durch Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung, positive Auswirkung - Begrenzung der Sockelhöhe von Einfriedungen und Verbot von Mauern zur Landschaft hin, positive Auswirkung
Boden	gering	- Vorbeeinträchtigung durch Nutzung und Ausbau der Baufläche als Reitplatz (Entfernung Oberboden, Unterbau, kein natürliches Bodengefüge) - dauerhafter Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt durch zusätzliche Gebäude und Beläge - evtl. Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß, Betriebsstoffe für Maschinen und Geräte)
Wasser	gering	- zusätzliche Flächenversiegelung führt zu Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - Nur sehr geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, da Versickerung des Niederschlagswassers - Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss, Veränderung der Wasserbilanz - Gefährdung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeinträge ist nicht auszuschließen - Barrierewirkung auf das Grundwasser unwahrscheinlich
Klima	sehr gering	- sehr geringfügige Verstärkung der stadtklimatischen Effekte durch zusätzliche Bebauung (Erhöhung der Lufttemperatur, untergeordnete Aufheizung, Erwärmung des Standortes etc.) - geringfügig Gas- und Staubemissionen durch Heizung, Verkehr - geplante Hackschnitzelheizung (Einsatz regenerativer Energien)

		- geringfügige Veränderung des Mikroklimas - Fläche für Frischluft- und Kaltluftproduktion minimiert - Pflanzmaßnahmen minimieren die Auswirkungen, kleinklimatisch wirksame Begrünung führt zu Beschattung, Verdunstung, Abkühlung.
Landschaft	sehr gering	- keine langfristige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes aufgrund Erweiterung mit ähnlichen Gebäudetypen zu erwarten - geringe Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit gegeben - keine langfristige Veränderung der Topografie - Ortsrandeingrünung durch Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese)
Kultur- und Sachgüter	keine	- keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmäler zu erwarten

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

Zur Reduzierung von weitgehend vermeidbaren Eingriffen werden im Bebauungsplan die folgenden Vermeidungsmaßnahmen verfolgt:

5.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt und Pflanzungen von Bäumen
- Pflanzung einer Streuobstwiese im Osten
- Extensive Dachbegrünung bei Flachdächern bei Nebengebäuden
- Verbot von Mauern und Begrenzung der Sockelhöhe von Einfriedungen zur Landschaft hin

5.1.3 Schutzgut Boden

- Minimierung des Versiegelungsgrads bei Stellplätzen
- Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer

5.1.4 Schutzgut Wasser

- Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer
- Minimierung des Versiegelungsgrads bei Stellplätzen
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern mit Reinigungswirkung zur Verminderung und zeitlichen Verzögerung des Niederschlagswasser-Abflusses

5.1.4 Schutzgut Klima, Luft

- Staub- und CO₂-bindung durch Baumpflanzungen
- Pflanzungen und Grünflächen als klimatisch wirksame Elemente (Feuchtigkeit, kühlender Effekt durch Verdunstung, Staubbindung, Schattenwurf, CO₂-Bindung)
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern von Nebengebäuden
- Einsatz regenerativer Energien (Photovoltaik, Hackschnitzelheizung)

5.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Limitierung der Wandhöhen entsprechend der benachbarten Baugebiete => Einfügen in Umgebung
- Eingrünung mit Streuobstwiese (Ausgleichsmaßnahme) im Osten

5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Ermittlung im Rahmen des Regelverfahrens wurde der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr verwendet.

5.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Eingriffsschwere

Aufgrund der vereinfachten Erfassung, Beschreibung und Einordnung anhand der Listen 1 der Anlage muss keine weitergehende Differenzierung vorgenommen werden. Die Bewertung des Ausgangszustands der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) in Wertpunkten (WP) erfolgt entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen. Im vorliegenden Fall der BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste wird die Fläche pauschal mit 3 WP bewertet. (Vgl. o.g. Leitfaden, Abb. S. 15) Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Für die Ermittlung der Eingriffsschwere dient hierzu die Grundflächenzahl (GRZ).

5.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Aufgrund des bereits vorhandenen Bebauungsplans „Müllerfeld, Altheim“ und der Genehmigungsbescheide für das ehemaligen Stallgebäude, der landwirtschaftlichen Bergehalle und dem Wohnhaus mit Garagenanbau ist das Baurecht für den überwiegenden Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans bereits vorhanden bzw. umgesetzt und nicht mehr ausgleichspflichtig.

Für das zusätzliche Baurecht im Südosten des Geltungsbereichs sind dagegen Ausgleichsflächen nachzuweisen.

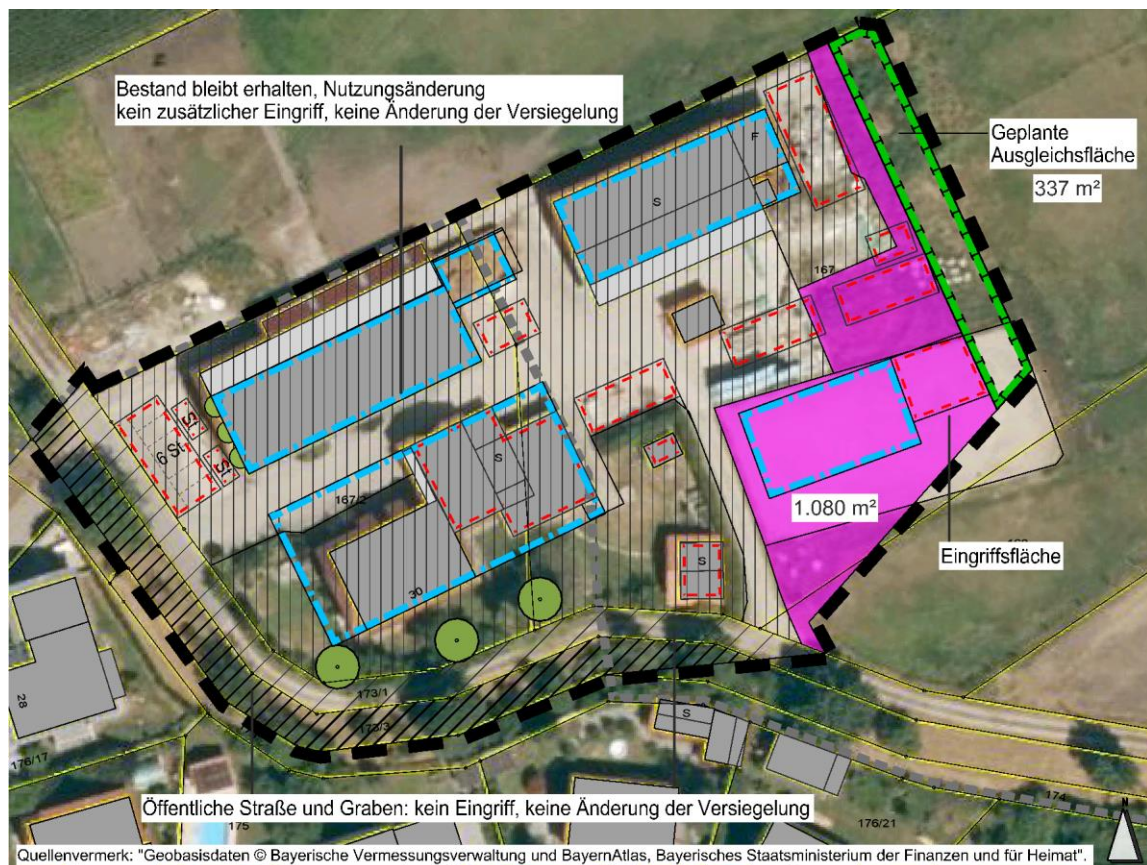


Abb. 3: Darstellung der Eingriffsfläche zur Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche, EGL, 12.08.2024
unmaßstäblich

Gemäß Abb. 8 des Leitfadens wird der Ausgleichsflächenbedarf wie folgt ermittelt:

Eingriffsfläche x $\frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}}$ x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) – Planungsfaktor = Ausgleichsflächenbedarf

$$1.080 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP/m}^2 \times 0,6 \text{ (GRZ)} = 1.944 \text{ WP}$$

5.2.3 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsflächennachweis erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans östlich im Anschluss an den bebauten Bereich des Flurstücks Nr. 167, Gemarkung Altheim.



Abb. 4: Lage der externen Ausgleichsfläche, EGL 12.08.2024, unmaßstäblich

Das vorgesehene Grundstück liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65 nach Ssymank, Unteres Isartal 061 nach Meynen/Schmithüsen) und liegt somit im selben Naturraum wie die Eingriffsfläche.

Laut Arten und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landshut grenzt die Fläche an das Schwerpunktgebiet des Naturschutzes: „Niedermoorlandschaften im Unteren Isartal“.

Als Ausgangszustand sind der ehemalige Reitplatz und die angrenzende intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, (A-Acker) zu nennen. (Ausgangswert klassifiziert mit 3 WP je m²)

Als Entwicklungsziel wurde die Herstellung einer Streuobstwiese im Komplex mit einem intensiv bis extensiv genutztem Grünland (BNT B432, mittlere bis alte Ausbildung, entspricht 10 WP) festgelegt und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen dieser Zielsetzung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes festgesetzt. Es werden mindestens 6 Obsthochstämme gepflanzt und eine extensive Grünlandwiese angesät. Aufgrund des timelag ist ein Abzug von 1 Wertepunkt vorzunehmen, so dass sich eine Bewertung des Zielzustands mit 9 Wertepunkte je m² ergibt. Abzüglich des Ausgangszustands (3 WP/m²) ergibt sich eine Aufwertung von 6 WP/m².

Zusammenfassend ergibt sich folgende Berechnung:

Fläche x (WP Prognosezustand nach BNT-Liste – WP Ausgleichszustand nach BNT-Liste – WP timelag) = Wertepunkte Ausgleichsfläche

$$337 \text{ m}^2 \times (10-3-1) \text{ WP/m}^2 = 337 \text{ m}^2 \times 6 \text{ WP/m}^2 = 2.022 \text{ WP}$$

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf wird dem durch die Aufwertung der Maßnahmenflächen rechnerisch ermittelten Ausgleichsumfang anhand einer Wertpunktbilanz der Biotop- und Nutzungstypen bilanzierend gegenübergestellt.

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und werden durch den Planungsbegünstigten bzw. Grundstücksbesitzers durchgeführt und - zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan - im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz")

auszugleicher Bedarf an Wertepunkten	1.944 WP
minus Wertepunkte in Ausgleichsfläche Fl. Nr. 167 und 168, Gemarkung Altheim	- 2.022 WP

Ergebnis **+78 WP**

Der Eingriff kann damit als ausgeglichen gelten.

6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für die Überwachung der Umweltauswirkungen hat der Markt Essenbach einen Gestaltungsspielraum. Empfehlenswert ist eine einmalige routinemäßige Kontrolle auf Umsetzung der wichtigsten festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans nach spätestens 7 Jahren nach Satzungsbeschluss. Im Rahmen des Monitorings ist dabei auch zu überprüfen, ob sich die Pflanzungen hinsichtlich Dichte, Qualität und Ausprägung ausreichend entwickelt haben.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsanlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Müllerfeld, Altheim“ ist die Aufgabe der Pferdewirtschaft und die geplante Nutzungsänderung der vorhandenen Halle auf der Flur Nr. 167/2, Gemarkung Altheim. Zudem soll die östlich bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebsfläche als Erweiterung in den Bebauungsplan miteinbezogen werden. Die vorhandene und geplante Nutzungsmischung (landwirtschaftlicher Nebenerwerb, Gewerbe und Wohnen) bedingt eine Ausweisung des Untersuchungsgebiets als Dörfliches Wohngebiet (MDW).

Der Standort liegt im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Essenbach als Bebauung im Außenbereich und als Fläche für die Landwirtschaft klassifiziert und wird in einem parallelen Verfahren (26. Änderung) in ein Dörfliches Wohngebiet geändert.

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da es sich um eine Nutzungsänderung bzw. die Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgten in Anlehnung an die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Müllerfeld“ bzw. der genehmigten Befreiungen von diesen Festsetzungen. Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandene Wolfgang-Zöttl-Straße.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind für die überwiegenden Schutzgüter mit geringer oder sehr geringer Intensität zu erwarten. Lediglich die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit gering- mittel zu bewerten, da evtl. Funde eines Bodendenkmals zu erwarten sind. Diese müssen im Vorfeld erkundet und gesichert werden, um eine Gefahr der Zerstörung auszuschließen.

Die bauliche Entwicklung erfolgt auf einer vorbeeinträchtigten Fläche, die wenig empfindlich gegenüber Eingriffe ist, so dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter in ihrer Erheblichkeit gemindert sind. Aufgrund der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die Auswirkungen nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur. Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts ebenso als zulässig einzustufen.

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Planung insgesamt als umweltverträglich einzustufen ist.

Für die unvermeidbaren Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ausgleichsflächen in Form einer Streuobstwiese nachgewiesen.

Die in Ziffer 5.1 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen minimieren die Auswirkung auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter.

Durch das Monitoring gemäß Ziffer 6 sollen unerwartete oder nachteilige Effekte auf die Schutzgüter dauerhaft vermieden werden.

Die folgende Tabelle fasst die Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Immissionen	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	keine	keine	keine
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima	sehr gering	sehr gering	sehr gering
Landschaft	sehr gering	sehr gering	sehr gering
Kultur- u. Sachgüter	gering - mittel	keine	gering

8 Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes wurden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 13 (Landshut).
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK13) Region Landshut, Bayer. Landesamt für Umwelt
- BayernAtlas, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Landshut (ABSP)
- UmweltAtlas Boden Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- UmweltAtlas Geologie Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- UmweltAtlas Natur Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Geologischer Übersichtskarte von Bayern, 1.200.000, Bayerisches Geologisches Landesamt
- Bayerischer Denkmal-Atlas mit Liste der Boden- und Baudenkmale, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Essenbach

Landshut, 24.09.2024, geändert 10.06.2025, redaktionell geändert 11.11.2025

gez. Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin