



Projekt:

**Markt Essenbach
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan – 26. Änderung
(„Müllerfeld, Deckblatt Nr. 2“ in Altheim)**

**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
landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE, ZWECK	2
1.1	Städtebauliche Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets	2
2	ANGABEN ZUM PLANUNGSGBIET	3
2.1	Lage und Größe.....	3
2.2	Denkmalschutz.....	3
2.3	Schutzgebiete	3
2.4	Wasserwirtschaft	3
2.5	Bodenbeschaffenheit.....	3
3	INHALT DER 26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS	4
3.1	Planungskonzeption	4
3.2	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	5

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Für den Markt Essenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LSP) in der Fassung vom 08.02.2000.

Für den Geltungsbereich nordöstlich von Altheim soll der Bebauungsplan „Müllerfeld, Altheim“ geändert und entsprechend der vorhandenen Bebauung erweitert werden, um die geplante Nutzungsänderung der bestehenden Halle zu ermöglichen. Das von der Änderung betroffene Gebiet auf den Flur Nrn. 167/2, 167 und 168, Gemarkung Altheim, ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan derzeit als Bebauung im Außenbereich und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll nun in ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauGB geändert werden. Deshalb hat der Markt Essenbach am 14.05.2024 einen Aufstellungsbeschluss für die 26. Flächenutzungs- und Landschaftsplanänderung gefasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Müllerfeld“, Altheim wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.1 Städtebauliche Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets

Eine Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebietes bzw. innerhalb von Altheim wurde im vorliegenden Fall nicht vorgenommen, da es sich um die Nutzungsänderung eines vorhandenen Gebiets handelt und zudem bereits vorhandene Bebauung in den Geltungsbereich mitaufgenommen werden soll.

Lediglich im Südosten wird ein bisher unbebauter Bereich als Erweiterungsfläche in den Geltungsbereich mit einbezogen. Da diese Fläche überwiegend bisher als Reitplatz genutzt wird und bereits teilversiegelt ist, wird diese ursprünglich landwirtschaftliche Fläche umgewandelt. Der Marktgemeinderat wägt die geschützten Belange des Bodenschutzes, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und der Erhaltung

landwirtschaftlicher Flächen (Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB) gegen den Belang der Wohnbauentwicklung ab und kommt zu dem Ergebnis, dass die Umwandlung der ursprünglichen landwirtschaftlichen Fläche in diesem Fall angemessen und sinnvoll ist. Dem Belang Schaffung von Wohnraum wird der Vorzug gegeben.

2 ANGABEN ZUM PLANUNGSGBIET

2.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich betrifft die Flur-Nummer 167/2, sowie Teilflächen der Flurnummern 167 und 168, Gemarkung Altheim. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6.252 m². Dies entspricht ca. 0,63 ha. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortsteils Altheim an der Wolfgang-Zöttl-Straße.

2.2 Denkmalschutz

Nach Auswertung des Denkmatalas des Landesamtes für Denkmalschutz sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt, allerdings befindet sich in ca. 30 m Entfernung ein Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7439-0218 und folgender Beschreibung: „*Siedlung der Altheimer Gruppe*“ Da aufgrund des o.g. Bodendenkmals eine Denkmalvermutung besteht, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.3 Schutzgebiete

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

Die Fläche südlich der Wolfgang-Zöttl-Straße (Fl. Nr. 173/3) befindet sich - ohne naturschutzrechtliche Verpflichtung - im Ökoflächenkataster der Flurbereinigung.

Der Planbereich liegt in der erweiterten Schutzzone W III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Ohu des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isargruppe 1. Für Vorhaben aller Art ist insbesondere der § 3 der Schutzgebietsverordnung vom 12.04.2021 zu beachten, welcher verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen in den entsprechenden Zonen regelt.

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich 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 Standort, der durch den Einfluss von Wasser geprägt ist und Nutzungen dadurch (z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohem Wasserabfluss oder hoch anstehendem Grundwasser) beeinträchtigt werden können.

2.5 Bodenbeschaffenheit

Für den Änderungsbereich liegt kein Baugrundgutachten vor.

Laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist folgende Bodenbeschaffenheit zu erwarten: vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum.

Laut UmweltAtlas Boden, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“, ist die betroffenen Fläche mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit eingestuft, jedoch ist der Geltungsbereich keine landwirtschaftliche Produktionsfläche mehr. Bodenschutzrechtliche Belange sind deshalb nur untergeordnet betroffen, da aufgrund der deutlichen Vorbeeinträchtigung eine starke Störung des Bodengefüges vorliegt. Das überschüssige, unbeeinträchtigte Bodenmaterial kann zudem auf die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keine Altlasten-Verdachtsflächen vor.

3 INHALT DER 26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS

3.1 Planungskonzeption

Das für die Änderung vorgesehene Planungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungs- und im Landschaftsplan jeweils als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Bebauung im Außenbereich dargestellt. In der 26. Flächennutzungsplanänderung sowie innerhalb des überwiegenden Geltungsbereichs der Landschaftsplanänderung wird die Fläche als „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“, gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen, um die baurechtliche Voraussetzung für die geplante Nutzungsänderung des ehemaligen Pferdestalls bzw. den nachrangigen Bebauungsplan zu schaffen. Die geplante Nutzung des Planungsgebiets weist eine Mischung aus gewerblich genutzter Halle, im landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzte Gebäude und Wohngebäude auf und entspricht somit den Kriterien für ein dörfliches Wohngebiet.

Zusätzlich zur Änderung der Art der baulichen Nutzung werden in der 26. Landschaftsplanänderung die geplanten erforderlichen Ausgleichsflächen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen sind, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze dargestellt.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs ist durch die bestehende Anbindung an die Wolfgang-Zöttl-Straße gesichert.

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Wässer erfolgt im Trennsystem.

Das Gebiet des Geltungsbereichs der 26. Änderung des Flächennutzungs- und Grünordnungsplanes ist bereits an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Diese wird für die mögliche südöstliche Bebauung entsprechend erweitert. Die vorhandenen Kapazitäten der Kläranlage sind noch mehr als ausreichend bemessen, um das zusätzlich zu erwartende Schmutzwasser aus der geplanten Flächennutzung ordnungsgemäß zu verarbeiten.

Hinsichtlich der Behandlung des Niederschlagswassers ist festzuhalten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus der vorhandenen Bebauung versickert wird. Es ist vorgesehen, das zusätzliche Niederschlagswasser der geplanten Bebauung an diese Versickerungsanlage anzuschließen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A92 ist der Geltungsbereich evtl. erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Dies ist neben dem evtl. entstehenden Gewerbelärm bei der Planumsetzung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Kosten für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes und Ihren Mitarbeitern. Die Immissionsschutzrechtlichen Belange sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zeitweise bedingte Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) von den Anwohnern zu tolerieren, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

Im Landschaftsplan wird als Ziel die Begrenzung der Siedlungsentwicklung entlang der Wolfgang-Zöttl-Straße formuliert. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nördlich dieser Straße hält der Markt Essenbach diese Zielsetzung in diesem Bereich für obsolet, zumal durch die 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes lediglich eine sehr geringfügige bauliche Arrondierung ermöglicht wird. Zudem ist aufgrund des angrenzenden festgesetzten Überschwemmungsgebiets eine über dem Geltungsbereich der vorliegenden 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hinaus gehende weitere Bebauung nicht möglich.

Die vorhandene 20 KV- Doppelfreileitung, die das Plangebiet im Nordwesten tangiert, bleibt in ihrer Lage unverändert und wird von der Planung nicht berührt. Die ca. 400 m östlich des Geltungsbereichs führende Richtfunkstrecke wird von der Planung ebenfalls nicht tangiert.

Amtlich kartierte Biotope, Schutzgebiete mit zu erhaltenden Vegetationsbeständen sowie die in Ziffer 2.3 genannten Flächen des Ökoflächenkatasters der Flurbereinigung werden von der Planung nicht berührt.

3.2 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 26. Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung separat angefügt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Weiterhin ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung behandelt und die Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsflächenbedarf dokumentiert. Der Nachweis des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfes erfolgt über interne Ausgleichsflächen (dargestellt in der 26.Landschaftsplanänderung). Die detaillierte Eingriffsermittlung und der genaue Ausgleichsflächennachweis erfolgen im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz

Detaillierte Aussagen zum Artenschutz werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan getroffen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die vorbereitende Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Landshut, 24.09.2024, geändert 10.06.2025, redaktionell geändert 11.11.2025

gez. Dipl. Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Anlage: Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 26. Änderung des
Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes



Projekt:

**Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Essenbach
26. Änderung**

**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 der 26. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung (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	4
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	7
3.2.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	8
3.2.4	Aspekte des Artenschutzes, Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz	8
3.3	Schutzgut Fläche und Boden	10
3.3.1	Beschreibung (Basisszenario)	10
3.3.2	Auswirkungen	10
3.3.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	12
3.4	Schutzgut Wasser	12
3.4.1	Beschreibung (Basisszenario)	12
3.4.2	Auswirkungen	12
3.4.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	13
3.5	Schutzgut Klima/Luft.....	13
3.5.1	Beschreibung (Basisszenario)	13
3.5.2	Auswirkungen	13
3.5.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	14
3.6	Schutzgut Landschaft	14
3.6.1	Beschreibung (Basisszenario)	14
3.6.2	Auswirkungen	14
3.6.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	15
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	15
3.7.1	Beschreibung (Basisszenario)	15

3.7.2	Auswirkungen	15
3.7.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	15
3.8	Biodiversität und Wirkungsgefüge	15
4	Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	16
4.1	Baubedingte Wirkfaktoren	16
4.2	Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren	16
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	17
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter	17
5.2	Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	17
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
7	Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen	20

UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt der 26. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung (Kurzdarstellung)

Im Einzelnen werden in der 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans die folgenden Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als dörfliches Wohngebiet (MDW)
- Festsetzung von Ausgleichsflächen (nur Landschaftsplan)

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.

Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Für das Planungsvorhaben haben die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz und Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Bedeutung.

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 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 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
- Erweiterung des Untersuchungsbereiches um Randbereiche beim den Themen 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 im westlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs die Bebauung 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) und ein Pegelraster Lnight für den Geltungsbereich nicht angegeben ist (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 Wirkungsprognose

Erholungsnutzung

Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

Immissionen/ Emissionen

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

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Erholungsnutzung

Da das Untersuchungsgebiet kein Naherholungspotenzial und keine erholungsrelevanten Strukturen be-sitzt, 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 Emissio-nen (v.a. Staub- und Lärmbelastung) entstehen (z.B. durch Gewerbenutzung).

Lärmschutz:

Eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich ist nur soweit zulässig, als die relevanten Werte der TA Lärm bei den nächstliegenden Immissionsorten des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet 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.

Aufgrund der voraussichtlichen Überschreitung der durchschnittlichen nächtlichen Lärmbelastung durch Straßenverkehr (südlich liegende A92) des Lnight von 45 dB(A) (S.O.) sind bei einer geplanten Wohnnut-zung innerhalb des Geltungsbereichs nach Empfehlung der WHO im Rahmen der nachrangigen Baupla-nung Maßnahmen wie z.B. Schallschutz durch Grundrissorientierung (schutzbedürftige Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite) oder Einbau von schallgedämmten Lüftungssystemen und -anlagen etc. zu ergreifen, um einen gesunden Schlaf zu ermöglichen.

Luftreinhaltung:

Erhebliche vorhabenbedingte Luftverunreinigungen oder Geruchsbelastungen, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Wärme und Strahlung sind nicht zu erwarten.

Diesbezügliche Festsetzung sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen und für das Schutzgut Mensch keine erhebli-chen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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 Biotop 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 Wolfgang-Zöttl-Straße 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) voraussichtlich 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.

Die Strukturanreicherung durch private Freiflächen im Zusammenhang mit dem geplanten zusätzlichen Wohngebäude im südöstlichen Geltungsbereich bedingen eine Erhöhung der biologischen Vielfalt gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Reitplatz. Auch die geplanten Ausgleichsflächen (Landschaftsplan) 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 bestehende Bebauung keine großflächigen Fensterelemente aufweist.

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 aufgegebenen 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 hinsichtlich seiner Strukturausstattung v.a. im nördlichen Bereich 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 sind Umbaumaßnahmen (Zwischenwände im Erdgeschoss) geplant, 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 Überfliegsraum 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 Umsetzung der Planung voraussichtlich 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 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ergeben sich im Hinblick auf die Notwendigkeit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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 die zusätzlich geplante Wohnbebauung entstehen.

Die Durchführung einer weitergehenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Bestandserhebung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 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 (Entfernung Oberboden, 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 Schutzgutkarte 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 der 26. Änderung. 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.

3.3.2 Auswirkungen

Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch/Versiegelung

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.227 m².

Insbesondere der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist mit Ausnahme der geplanten Ausgleichsflächen am östlichen Rand größtenteils versiegelt, der Versiegelungsgrad beträgt derzeit ca. 60,0 %.

Die Planung geht von einer maximalen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 für ein MDW aus, so dass mit Erschließungsflächen, Wege und Stellplätzen etc. bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden können. Für den zusätzlichen Flächenverbrauch durch zusätzliche Bebauung mit Garagen, Zufahrten und Stellplätze ergibt sich eine Fläche von ca. 770 m², der Versiegelungsgrad steigt um ca. 12 % auf ca. 72 %. 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.

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 der 26. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung liegt im festgesetzten Wasserschutzgebietes Ohu des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isargruppe 1.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich 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 Schutzgutkarte 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 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.

Die Jahresmitteltemperatur liegt im unteren Isartal bei 8 C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 750 bis 800 mm.

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).

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 in Sichtweite)

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.

Die geplante Pflanzung auf der Ausgleichsfläche (vgl. Landschaftsplan) 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). Eine 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*“.

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 der geplanten Bebauung 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 verschiedenere 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 Bauwasserhaltungmaßnahmen
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, Immissionschutz	gering	- geringe zusätzliche Emissionen durch zusätzlichen Erschließungsverkehr, Staub- und Lärmbelastung - keine immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen zu erwarten

Pflanzen und Tiere	gering	<ul style="list-style-type: none"> - 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 und Ausgleichsflächen, positive Auswirkung
Boden	gering	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - geringfügige Veränderung des Mikroklimas - Fläche für Frischluft- und Kaltluftproduktion geringfügig minimiert - Pflanzmaßnahmen und Ausgleichsflächen minimieren die Auswirkungen, kleinklimatisch wirksame Begrünung führt zu Beschattung, Verdunstung, Abkühlung.
Landschaft	sehr gering	<ul style="list-style-type: none"> - keine langfristige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes zu erwarten - geringe Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit gegeben - keine langfristige Veränderung der Topografie - Ortsrandeingrünung durch Ausgleichsmaßnahme
Kultur- und Sachgüter	keine	<ul style="list-style-type: none"> - 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 nachrangigen Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter getroffen.

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 voraussichtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Bei der Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsflächenbedarfs muss das bereits bestehende Baurecht aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans „Müllerfeld, Altheim“ und der Genehmigungsbescheide für das ehemaligen Stallgebäude, der landwirtschaftlichen Bergehalle und dem Wohnhaus mit Garagenanbau berücksichtigt werden. Diese Bereiche mit bereits bestehendem Baurecht sind nicht mehr ausgleichspflichtig.

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



Abb. 3: Darstellung der voraussichtlichen Eingriffsfläche zur überschlägigen Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche, EGL, 29.08.2024, unmaßstäblich

Damit ergibt sich folgender vorläufiger Ausgleichsflächenbedarf:
(Ermittlung gemäß Abb. 8 des Leitfadens wie folgt)

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

$$1.0 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP/m}^2 \times 0,6 \text{ (GRZ)} = 1.800 \text{ WP}$$

Je nach Festsetzungen im nachrangigen Bebauungsplan (rechtlich verbindlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen) kann dieser Ausgleichsflächenbedarf durch den Planungsfaktor bis zu minus 20 % reduziert werden.

5.2.3 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsflächennachweis erfolgt voraussichtlich innerhalb des Geltungsbereichs des nachrangigen Bebauungsplans östlich im Anschluss an den bebauten Bereich des Flurstücks Nr. 167, Gemarkung Altheim und wird im Landschaftsplan dargestellt.

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

Je nach im Bebauungsplan festzulegenden Entwicklungsziel (sowie zeitlicher Ausprägung bzw. evtl. Abzug durch „timelag“) sind für den Prognosezustand nach der Entwicklungszeit Wertepunkte zu vergeben. Der Grundwert der Biotopnutzungstypen (Prognosezustand) kann theoretische eine Spannweite von 5 (bis 5 niedrig) bis 15 (11-15 hoch) betragen. Meist kann durch entsprechende Maßnahmen ein Prognosezustand im mittleren Wertebereich (6-10 WP) entwickelt werden.

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

Zusammenfassend ergibt sich folgende Berechnung:

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

Bei einer Aufwertung von 6 WP/m² auf einer Fläche von 300 m² könnte beispielsweise der voraussichtlich nachzuweisende Ausgleichsflächenbedarf von 1.800 WP erreicht werden.

Zum Erreichen des Prognosezustandes sind im Bebauungsplan Festsetzungen für die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen zu treffen und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu sichern.

Die detaillierte Ausgleichsflächenberechnung, der Flächennachweis und die Beschreibung der Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche erfolgt im Umweltbericht des Bebauungsplanes.

Der Eingriff kann damit als ausgeglichen gelten.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Absicht des Marktes Essenbach ist für den Geltungsbereich eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Müllerfeld“ in Altheim durch ein Deckblatt Nr. 2 zu erstellen, um nach Aufgabe der Pferdewirtschaft eine Nutzungsänderung der vorhandenen Halle auf der Flur Nr. 167/2, Gemarkung Altheim zu ermöglichen. Durch die 26. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird der Geltungsbereich als Dörfliches Wohngebiet (MDW) dargestellt und somit für den nachrangigen Bebauungsplan die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die geplante Nutzungsmischung (landwirtschaftlicher Nebenerwerb, Gewerbe und Wohnen) realisieren zu können.

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

Die Erschließung des Geltungsbereichs kann über die vorhandene Wolfgang-Zöttl-Straße erfolgen.

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 werden. 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 Landschaftsplans sowie des nachrangigen Bebauungs- und Grünordnungsplans Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Die folgende Tabelle fasst die Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter 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

7 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