B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

AUENWEG

MARKT ESSING

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

PLANUNGSTRÄGER:

VG Ihrlerstein
Markt Essing
Marktplatz 1
93343 Essing

_____
1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

_____

Stand: 22.02.2023 – Entwurf

Projekt Nr.: 22-1394_BBP

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM 5

2 INSTRUKTIONSGEBIET 6

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 7
3.1 Veranlassung 7
3.2 Bestand 7
3.3 Entwicklung 9

4 VERFAHRENSVERMERKE 10

5 RAHMENBEDINGUNGEN 11
5.1 Rechtsverhältnisse 11
5.2 Umweltprüfung 11
5.3 Planungsvorgaben 12
5.3.1 Landesentwicklungsprogramm 12
5.3.2 Regionalplan 13
5.3.3 Flächennutzungsplan 14
5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm 14
5.3.5 Biotopkartierung 14
5.3.6 Artenschutzkartierung 14
5.3.7 Schutzgebiete 14
5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben 14
5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz 14
5.5 Wasserhaushalt 16
5.5.1 Grundwasser 16
5.5.2 Hochwasser 16
5.6 Altlasten 16
5.7 Denkmalschutz 17
5.7.1 Bodendenkmäler 17
5.7.2 Baudenkmäler 17

6 KLIMASCHUTZ 18

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 19

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN 20
8.1 Vorbemerkung 20
8.2 Nutzungskonzept 20
8.3 Höhenentwicklung 20
8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 20
8.5 Örtliche Bauvorschriften 22
8.6 Innere Verkehrserschließung 23
8.7 Grünflächen 23
8.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft 23

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 24
9.1 Verkehr 24
9.1.1 Bahnanlagen 24
9.1.2 Straßenverkehr 24
9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr 24
9.1.4 Geh- und Radwege 24
9.2 Abfallentsorgung 24
9.3 Wasserwirtschaft 24
9.3.1 Wasserversorgung 24
9.3.2 Abwasserbeseitigung 24
9.4 Energieversorgung 25
9.5 Telekommunikation 27

10 BRANDSCHUTZ 27

11 IMMISSIONSSCHUTZ 28
11.1 Verkehrslärm, Gewerbelärm 28
11.2 Sport- und Freizeitlärm 29
11.3 Landwirtschaftliche Immissionen 30
11.4 Luftreinheit 30

12 FLÄCHENBILANZ 31

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 31

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG 32

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES 32
15.1 Naturräumliche Lage 32
15.2 Geländeverhältnisse 32
15.3 Potentielle natürliche Vegetation 32
15.4 Reale Vegetation 32
15.5 Biotopausstattung 32
15.6 Boden 33
15.7 Wasser 33
15.8 Klima/ Luft 33
15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung 33

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 33

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN 34
17.1 Verkehrsflächen 34
17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 34
17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen 34
17.3.1 Öffentliche Grünflächen 34
17.3.2 Private Grünflächen 34

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG) 35
18.1 Bestandserfassung und Bestandsbewertung 35
18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität 35
18.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter 36
18.2 Ermittlung der Eingriffsschwere 37
18.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors 37
18.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept 38
18.5 Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen 38
18.6 Aussagen zur Bereitstellung und Umsetzung der Kompensationsflächen 38

19 QUELLEN 41

ANLAGE

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Auenweg“ des Marktes Essing, Landkreis Kelheim, Büro C. HENTSCHEL CONSULT, Freising, Stand: September 2022

Ausgleichsflächenplan, M 1:1000, Büro KOMPLAN, Landshut

Bodengutachten, Untersuchungsbericht Essing, Verisckerung Auenweg, Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser; Bad Abbach, Stand: Februar 2023

HINWEIS:
Aufgrund der erheblichen Datengröße wird die zuvor aufgelistete ANLAGE in einer separaten PDF-Datei zur Verfügung gestellt. Die Anlage ist als Bestandteil der Begründung zu betrachten.

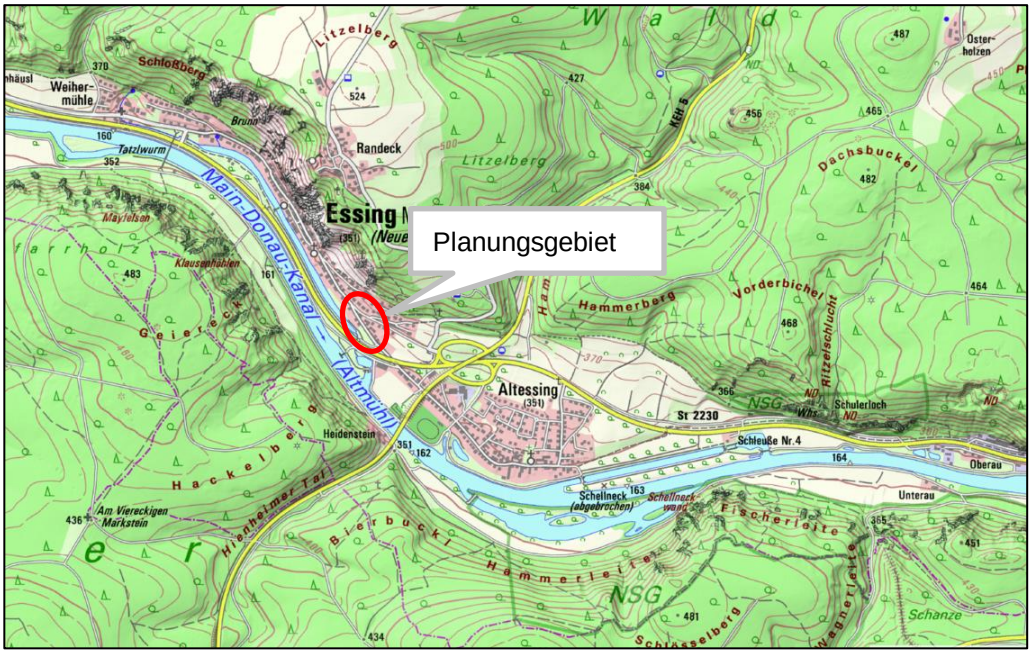
EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Der Markt Essing liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim, ca. 20 km südwestlich von Regensburg und ist raumordnerisch der Region 11 - Regensburg zugeordnet.

Über die Staatsstraße St 2230 besteht Anbindung an die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg und weiter an die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg). Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Essing im Ortsteil Neuessing.

Übersichtskarte



Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Auenweg“

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Auenweg“ erstreckt sich über das Grundstück mit der Flurnummer 87/3, 87/4, 87/14, und 87/16 der Gemarkung Neuessing mit einer Fläche von 5.493 m².

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Wohngebiet Fl.Nrn. 87/15 und 86/13 der Gemarkung Neuessing,
im Süden: Fl.Nrn. 87/5 und 87/6 der Gemarkung Neuessing,
im Osten: Auenweg Fl.Nrn. 87/2 der Gemarkung Neuessing,
im Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.Nrn. 127 der Gemarkung Neuessing.

Lage des Geltungsbereiches

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Der Markt Essing beabsichtigt im Ortsteil Neuessing am *Auenweg* die Weiterentwicklung von baulichen Nutzungen am südwestlichen Ortsrand. Geplant ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO in Fortführung der hier vorhandenen Siedlungsentwicklung, auch entsprechend den Ausweisungen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes.

Im Ergebnis ist hierdurch das Entwicklungsgebot gewahrt und somit wird den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung uneingeschränkt Rechnung getragen.

Ziel des Vorhabens ist die Fortführung der Siedlungsentwicklung am vorhandenen Ortsrand zur abschließenden Ortsrandausbildung.

Anlass des Vorhabens ist die aktuell im gesamten Gemeindegebiet hohe Nachfrage an Bauland. Hierdurch kann der Markt einen Anteil zur Entlastung beitragen und zusätzliche Entwicklungsflächen für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe schaffen.

Um am Standort erforderliche und maßgebliche Belange des Schallimmissionsschutzes klären zu können, wurde bereits im Vorfeld eine entsprechende Untersuchung beauftragt mit dem Ergebnis, dass sich eine Umsetzung für eine Mischgebietsentwicklung ermöglichen lässt.

Darüber hinaus kann die Gemeinde die Flächen am Markt direkt aufgrund der erworbenen Grundstücksflächen zur Verfügung stellen.

Im Ergebnis ist die Gemeinde zur Schaffung und Weiterentwicklung von Siedlungsflächen an der Ausweisung dieses Standortes gebunden, da gegenwärtig keine alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Innerhalb des Gemeindegebietes ist der Markt Essing aufgrund seiner örtlichen Gegebenheiten sowie den im Umfeld vorhandenen Restriktionen, grundsätzlich in seiner Entwicklungsfähigkeit sehr eingeschränkt. Zusammenhängende Entwicklungsperspektiven sind gegenwärtig nicht vorhanden. Aus diesem Grund ist es für den Markt von maßgeblicher Bedeutung, den vorliegenden Standort zu entwickeln und auch abrundende Siedlungstätigkeiten zu vollziehen.

Der Standort ist dabei sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell durch den *Auenweg* angebunden und stellt eine Entwicklungsmöglichkeit sicher. Städtebaulich kann diesem Vorhaben somit problemlos zugestimmt werden.

Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben zudem auch nicht entgegen.

3.2 Bestand

Das Planungsgebiet ist im Nordosten bereits zum Teil bebaut und wird im Norden und Osten her von weiterer Mischgebietsbebauung gerahmt.

Der Geltungsbereich selbst weist neben der Bebauung mit zugehörigen Hausgärten vorwiegend Intensivgrünland auf. Im Süden grenzen ein Grünweg an und anschließend die Altmühl. Auf der Fl. Nr. 87/3 verläuft ein Trampelpfad, der den sogenannten Kunstweg weiter südlich mit dem Auenweg im Nordosten verbindet.

Entlang des südwestlichen Ortsrandes verläuft zudem die Staatsstraße 2230 als überörtliche Verkehrserschließung.

Fotodokumentation

Altmühl mit Fl. Nr. 87/4 (vorhandene Bebauung Hausgarten) und Fl. Nr. 87/16 (Intensivgrünland) im Hintergrund

Blick auf Fl. Nr. 87/14 (vorhandene Bebauung Hausgarten) und Fl. Nr. 87/16 (Intensivgrünland) von Westen

Trampelpfad über Fl. Nr. 87/3 zum Auenweg

Blick auf den Geltungsbereich von Südosten

Blick auf Fl. Nr. 87/3 von Nordwesten

Blick auf den Geltungsbereich von Südosten, Altmühl im Vordergrund

Quelle: KomPlan, Ortseinsicht Frühjahr 2022

3.3 Entwicklung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt der Markt Essing eine städtebauliche Weiterentwicklung randlich des Ortsteils Neuessing. Hier sollen teilweise bereits bebaute und landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden.

Im Ergebnis soll hierdurch dem bestehenden Wohnungsdruck entgegengewirkt und zusätzlich bauliches Potential für eine Mischnutzung in der Marktgemeinde geschaffen werden. Hier ist der Markt Essing bestrebt, dem Bedarf angepasste Flächen zu schaffen.

Dabei werden sechs Parzellen ausgewiesen, welche eine je zweigeschossige Bebauung entlang der Erschließungsstraße Auenweg vorsehen. Die Parzellen werden durch Baum-/ Strauchpflanzungen gegliedert und eingegrünt. Entlang des Auenweges finden sich straßenraumwirksame Einzelgehölzpflanzungen.

Um am Standort erforderliche und maßgebliche Belange des Schallimmissionsschutzes klären zu können, wurde bereits im Vorfeld eine entsprechende Untersuchung beauftragt mit dem Ergebnis, dass sich eine Umsetzung für eine Mischgebietsentwicklung ermöglichen lässt. Die südliche Ecke des Geltungsbereiches ist bis zu einer Tiefe von ca. 10 m von schutzbedürftiger Bebauung freizuhalten. Möglich wäre hier die Errichtung gewerblicher Einheiten, wobei Büroräume wiederrum nur nördlich der Isophone entstehen sollen. Entlang der südlich orientierten Fassaden werden aufgrund des Verkehrslärms passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Belüftungsanlagen und eine Luftschalldämmung der Außenbauteile der neu entstehenden Gebäude notwendig. Diese Maßnahmen sind in den Festsetzungen durch Text und in dem begleitenden Gutachten verankert und als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu werten.

In der Planung werden folgende städtebauliche und grünordnerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Sicherstellung der Ein- und Durchgrünung des Gebietes,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Auenweg“ wurde am 21.12.2022 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Auenweg“ in der Fassung vom 21.06.2022 wird in der Zeit vom 04.11.2022 bis einschließlich 05.12.2022 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Auenweg“ in der Fassung vom 22.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 28.03.2023 bis 28.04.2023 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am __.__.____.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauplanungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspfleg
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallwirtschaft - kommunal
  - Abteilung Abfallwirtschaft - staatlich
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Regensburg – Region 11
- Staatliche Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Zweckverband Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe

Nachbarkommunen:

- Stadt Kelheim
- Gemeinde Ihrlerstein
- Stadt Riedenburg

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen eingeführt.
Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).
Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen betreffen u. a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung. Zusätzlich soll durch die Novelle das Zusammenleben in Städten und Gemeinden gestärkt werden.

Baurechtliche Situation:
Der Geltungsbereich liegt teilweise im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit für den östlichen Teil kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Zudem soll das Baurecht im westlichen Teil erweitert werden. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes des Marktes Essing ist nicht erforderlich, da das Gebiet im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet dargestellt ist. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer *5.3.3 Flächennutzungsplan* verwiesen.

5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Auenweg“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Auenweg“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet den Markt Essing nach den Gebietskategorien einem *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* zu.

Dem Markt Essing ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

3 Siedlungsstruktur

3.2 ***Innenentwicklung vor Außenentwicklung***

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Flächen befinden sich in Ortsrandlage. Ein entsprechendes Potenzial der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung.

3.3 ***Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot***

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebundenen Standort.

5.4.1 ***Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen***

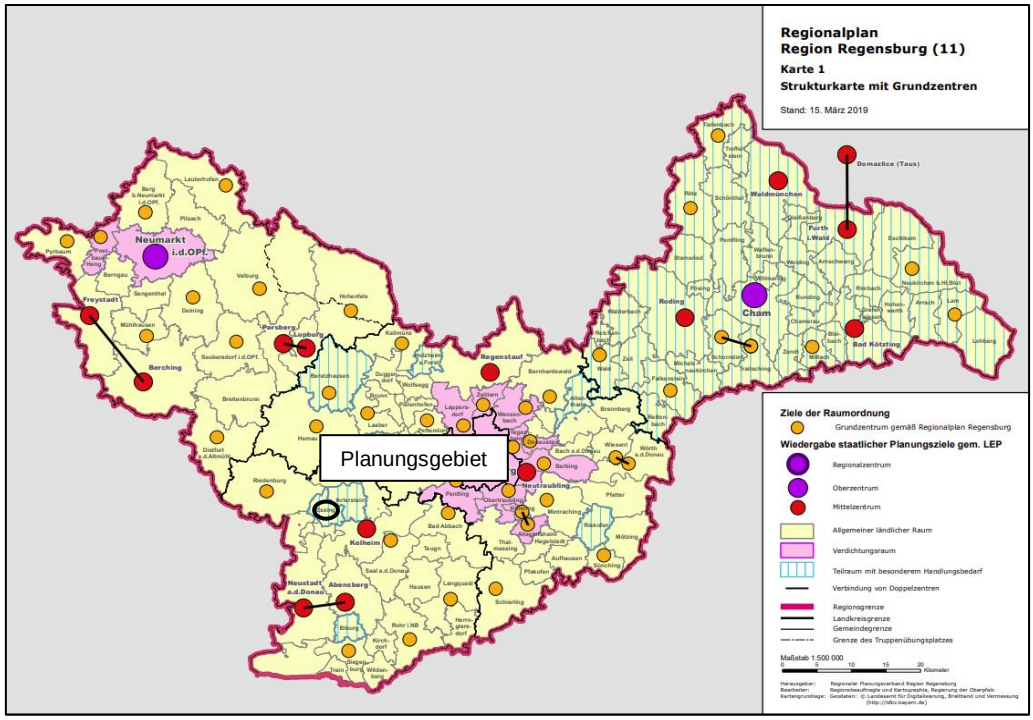
(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit einer Ackerzahl von 43, sowie Grünlandzahlen zwischen 43 und 56, die somit zum Teil deutlich unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (Durchschnitt Ackerzahl 51), zum Teil aber auch darüber (Durchschnitt Grünlandzahl 43) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.
Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit, der sinnvollen Anbindung des Planungsgebietes an Verkehrserschließung und bestehende Siedlungsflächen, tatsächlichen Flächenverfügbarkeiten sowie fehlender Alternativstandorte kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden.

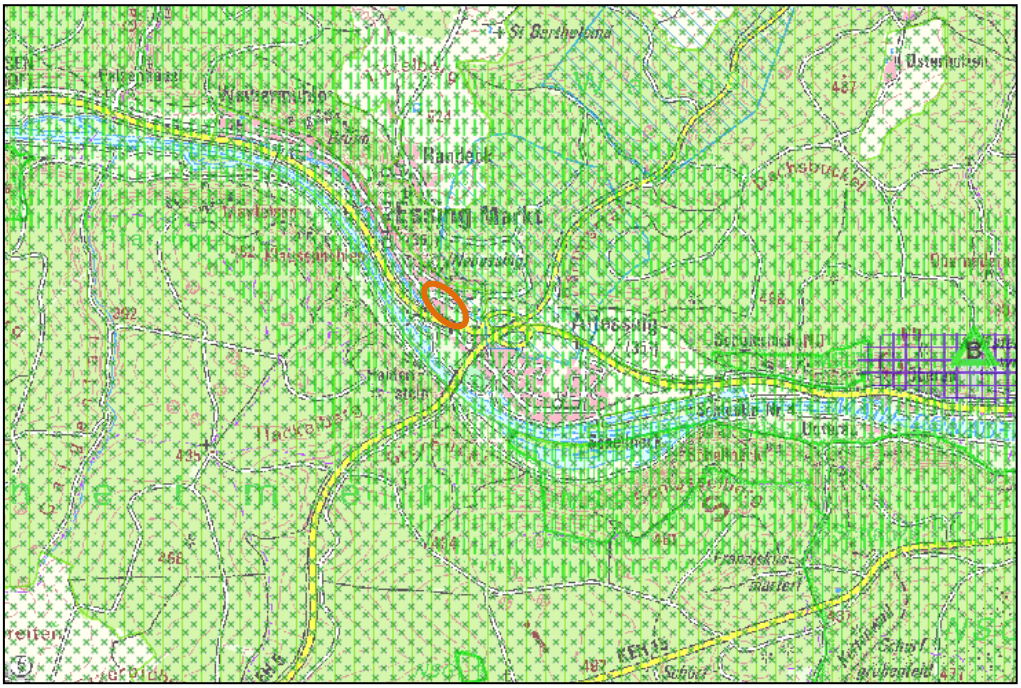
5.3.2 Regionalplan

Der Markt Essing befindet sich in der Region 11 – Regensburg, wobei die Kommune zu einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf zählt.



Quelle:
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/strukturkarte_03_2019.pdf

Das Planungsgebiet liegt im Regionalen Grünzug Altmühltal und in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

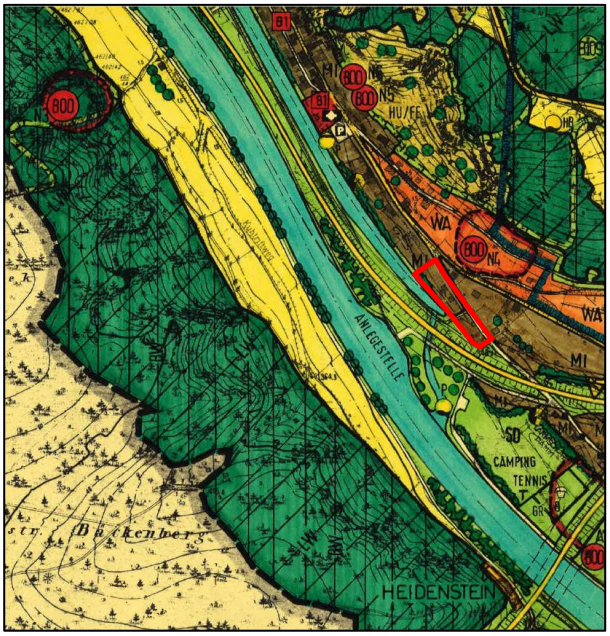


Quelle: https://risby.bayern.de

5.3.3 Flächennutzungsplan

Der Markt Essing besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der vorliegende Planungsbereich bereits als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt ist.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:



Quelle: Markt Essing

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für vorhandene Altwasser extensiv genutzte Pufferstreifen empfohlen. Gemäß Unterhaltungsplan des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Donau MDK sollen entlang des Altwassers Ufergehölze erhalten und Röhrichtzonen zur Strukturaufwertung und zur Reduzierung der bestehenden Nährstoffproblematik entwickelt werden, weshalb ein 10 m breiter Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

5.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung bekannt.

5.3.7 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Altmühltal.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben sind nicht bekannt.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Am Altwasser ist ein Biberrevier. Daher sind ggf. besondere Schutzmaßnahmen für Gehölzpflanzungen erforderlich.

Aufgrund des teilweise zu entfernenden Gehölzbestandes im Planungsgebiet ist unbedingt darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und vor dem 1. März erfol-

gen, da die Gehölzbestände durchaus ein potentielles Nahrungs- und Bruthabitat für Baum- und Heckenbewohner darstellen.

Bei Einhaltung dieser Rodungszeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund der Nähe zum Main-Donau-Kanal ist jedoch, zumindest zeitweise, mit höher anstehendem Grundwasser zu rechnen. Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich, auch bauzeitlich, fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Werden wassergefährdende Stoffe verwendet, so ist dies anzuzeigen.

5.5.2 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* liegt das Planungsgebiet jedoch in einem wassersensiblen Bereich.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres zu veranlassen.

5.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bislang nicht bekannt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Bereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf diesen Flächen ebenfalls zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Abfallrecht, Bodenschutzrech zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

5.7 Denkmalschutz

5.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches kein Bodendenkmal:
Da jedoch in unmittelbarer Nähe, mehrere Bodendenkmäler vorzufinden sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch, nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Deshalb sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.
In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Stadtgebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutz-Ziele bei:

- Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung).
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut.
- In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung wird grundsätzlich empfohlen.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf Ziffer *8.4 Energieversorgung* der Begründung verwiesen.

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die planerische Intention baut auf der grundsätzlichen Anforderung auf, innerhalb des Geltungsbereiches eine für den Ortsteil Neuessing verträgliche Weiterentwicklung der Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Aspekte zu ermöglichen.

Zielsetzung der Gemeinde ist es dabei, am Standort primär eine Fortentwicklung der vorhandenen Strukturen zu ermöglichen. Dabei wurde eine Gebietsabgrenzung des Geltungsbereiches vorgenommen, die zu einem die bauliche Entwicklung vorhandener Grundstücksflächen regelt und zum anderen neue Flächen vorsieht, die sich bis Dato am Ortsrand im Außenbereich befinden.

Aus diesem Grund ist es städtebaulich erforderlich und sinnvoll, die beiden bestehenden und bebauten Grundstücke des Auenweges 4 und 6 in die Planung einzubeziehen und entsprechend mit zu überplanen. Hierzu haben über die Gemeinde im Vorfeld entsprechende Abstimmungsgespräche stattgefunden.

Im Ergebnis können somit insgesamt 6 Baugrundstücke entwickelt werden, die grundsätzlich auf eine bis zu 2-geschossigen Bebauung ausgerichtet sind.

Zur baulichen Entwicklung werden hierfür ausreichend dimensionierte überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen ausgewiesen, die insgesamt eine flexible Entwicklung ermöglichen.

Gekennzeichnet sind dabei die südwestlichen Fassadenflächen mit einer Lärmvorbelastung durch die Staatsstraße 2230, die Auswirkungen durch den Straßenverkehr auf den Standort hervorruft.

Im Ergebnis ist es die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde am Standort eine verträgliche Entwicklung zu ermöglichen, die sich problemlos in das Umfeld integrieren lässt.

Die Baukörper orientieren sich dabei straßenraumbezogen entlang des Auenweges und führen die vorhandenen Strukturen sinnvoll weiter.

Um eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung der Baukörper sowie dem Bauwerber möglichst viel Entscheidungsspielraum zu ermöglichen, wird die Ausführung der Bebauung als eingeschossige Bebauung sowie zweigeschossige Bebauung in der Form, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss oder als Obergeschoss ausgebildet werden kann, ermöglicht.

Zudem lässt sich durch die vorhandene Erschließungsstraße mit wenig zusätzlichem Aufwand eine kostengünstige Erschließung zur baulichen Arrondierung umsetzen.

Durch die vorgesehene Grünordnung soll das Planungsgebiet in Form von Hausgärten und Straßenbegleitgehölzen bestmöglich durch- und eingegrünt werden.

Begleitet wird das Konzept mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen. Siehe hierzu ZIFFER 16 dieser Begründung.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Weiterentwicklung von baulichen Nutzungen am südwestlichen Ortsrand im Ortsteil Neuessing. Geplant ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO in Fortführung der hier vorhandenen Siedlungsentwicklung.
Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig im Mischgebiet erklärt werden:

- Vergnügungsstätten aller Art,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlagen.

Die unzulässigen Nutzungen stellen nach Ansicht des Marktes Essing keine geeignete Entwicklung an dem vorliegenden Standort im Gemeindegebiet dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. All diese Nutzungsausschlüsse unterliegen dem Gewerbecharakter und befinden sich vorwiegend außerhalb von Gemeindegebieten bzw. an Standorten an denen sie sich als erträglich erweisen. Am vorliegenden innerörtlichen Standort hingegen gelten sie als störend und städtebaulich unverträglich.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt wird dabei eine GRZ von maximal 0,5 und eine GFZ von maximal 0,8. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

8.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zubehöranlagen, also Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von max. 3,00 m ausgeführt werden. Die Wandhöhe der Wohngebäude auf max. 6,50 m.

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen, also die des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG), bezieht sich auf das Niveau der Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt liegt im Zufahrtsbereich und ist gemäß Planzeichen festgesetzt. Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

Private Verkehrsflächen
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 BayBO.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude sowie sonstiger Zubehöranlagen
Die Gestaltung der baulichen Anlagen teilt sich in zwei Kategorien, die der Zubehöranlagen und die der Wohngebäude.

Nebengebäude
Für Zubehöranlagen sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Pult- und Flachdach zulässig. Als Dachdeckung ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ortgang und Traufe sind mit einem Dachüberstand von 1,00 m zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

Wohngebäude und sonstige Gebäude und bauliche Anlagen
Hierbei handelt es sich um die Ausführung des Baukörpers als erdgeschossige Bebauung oder als mit Erdgeschoss und Dach- bzw. Obergeschoss. Als Dachform ist Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig. Als Dachdeckung können Biberschwanzziegel verwendet werden. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig.

Dachgaupen sind bis 1,0 m² Vorderfläche zulässig, der Kniestock darf nicht über 0,45 m, betragen, die Sockelhöhe nicht über 0,30 m ab fertigem Terrain. Der Ortgang darf von 0,20 – 0,40 m, die Traufe: von 0,50 – 0,60 m betragen.

Regenerative Energien
Zur Förderung regenerativer Energiegewinnung sind Solar- und Photovoltaikmodule innerhalb des Geltungsbereiches auf den Dachflächen der jeweiligen Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Bei geneigten Dachformen sind Anlagen ausschließlich entsprechend der ausgebildeten Dachneigung zu errichten. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich bei Flachdachausbildung mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind straßenseitig Holzlattenzäune mit einer Höhe der Einfriedung von max. 1,00 m möglich. Sockel sind straßenseitig zulässig bis max. 0,15 m ab OK Gehsteigoberkante, am Baugebietsrand zur freien Landschaft sowie zu öffentlichen Grünflächen sind sie unzulässig, um Wanderbewegungen von Kleinsäugern zu ermöglichen.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen sind bis max. 0,50 m und Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m erlaubt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab natürlichem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeveränderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen.

Firstrichtung

Eine verbindliche Firstrichtung wird nicht vorgegeben, sie hat vorzugsweise parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen (Traufseite).

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an den Fassadenflächen der Gebäude errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestehlen oder Fahnenmasten sind dabei nicht erlaubt. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

8.6 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung der Parzellen erfolgt direkt vom Auenweg.

8.7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden.

8.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die privaten Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und Biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote. Auf den Teil B Grünordnungsplan der Begründung wird verwiesen.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden.

9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in südlicher Ortslage. Übergeordnete Verkehrsstraße ist die Staatsstraße St 2230 im Süden, die östlich an die Kreisstraße KEH 5 anbindet.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Markt Essing ist durch die Buslinien 1, 8 und 10a der Verkehrsgemeinschaft Kelheim (VLK) angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 80 m südöstlich an Staatsstraße Abzweigung Kreisstraße.

9.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind nicht vorgesehen.

9.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zudem hat der Markt Essing einen Wertstoffhof eingerichtet, um Wertstoffe ordnungsgemäß zu entsorgen und wenn möglich, einem Recyclingprozess zuzuführen.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den Zweckverband zur Wasserversorgung „Jachenhausener Gruppe“ geregelt und insgesamt durch die bereits vorhandenen Einrichtungen als gesichert zu betrachten.
Die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten sowie vorhandene und erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim.

Schmutzwasserwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
Das gesammelte Schmutzwasser der bestehenden Kanaltrasse im Auenweg zugeführt und dort weiterbehandelt. Ausreichende Reserven sind hier vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung
Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist eine dezentrale Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben; vorrangig über Mulden, Teichanlagen oder Zisternen. Dadurch soll der natürliche Wasserhaushalt weitestgehend erhalten bleiben.
Am Standort liegen jedoch keine geeigneten Untergrundverhältnisse für eine vollständige und ausreichende Versickerung dezentral auf den jeweiligen Bauparzellen vor. Eine direkte Einleitung in das Altwasser der Altmühl ist außerdem aufgrund der topographischen Verhältnissen und des hohen Grundwasserstandes nicht zu empfehlen. Weshalb ein Anschluss, zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung, an den bestehenden Mischwasserkanal am Auenweg erfolgt.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Hinweise
Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln und zur Brauchwassernutzung heranzuziehen. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist auf eine punktuelle, zentrale Versickerung zu verzichten. In diesem Fall ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und abzuleiten.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

9.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Der Markt Essing beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB). In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:
— Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
— Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).
Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrizität

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 KV) ist die:

Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Parsberg, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

Eine Abstimmung in Bezug auf vorhandene Leitungstrassen der Bayernwerk Netz GmbH in Essing erfolgt im Zuge des Verfahrens.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Es ist erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen eingeholt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Laut Bayernwerk Netz GmbH ist die Versorgung am Standort sichergestellt.

Allgemeine Hinweise

Nach §123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal einholen. https://meine-planauskunft.de/LineRegsiter/extClient?theme=bag.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Bayernwerk weißt auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hin.

9.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Telekom bittet, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Laut der Deutschen Telekom Technik GmbH ist die Versorgung im Gebiet sichergestellt.

10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.
Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.
Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll im Bereich 150 m nicht überschreiten.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Verkehrslärm, Gewerbelärm

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Auenweg“ sollen auf der Ebene der Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebiets (MI) nach § 6 BauNVO am südlichen Ortseingang von Essing westlich des Auenwegs geschaffen werden. Das Gebiet beinhaltet insgesamt sechs Parzellen. Ziel der städtebaulichen Planung ist eine Nachverdichtung auf teilweise bereits bebauten bzw. als Hobbygärten genutzten Flächen (Parzellen 1 – 3). Weiterhin soll ein bislang als Grünfläche genutztes Flurstück am Auenweg einer Mischnutzung zugeführt werden (Parzellen 4 – 6).

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	**Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)**		**Neubau/Änderung von Verkehrswegen**		**Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)**	
Vorschrift	**DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Ausgabe 2002**		**16. BImSchV Ausgabe 1990/2014**		**TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)**	
Nutzung	**Orientierungswert**		**Immissionsgrenzwert**		**Immissionsrichtwert**	
	Tag	**Nacht***	**Tag**	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**
Allg. Wohngebiete	55	45 (40)	59	49	55	40
Misch-/Dorfgebiete	**60**	**50 (45)**	**64**	**54**	**60**	**45**
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50

():..... Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 09.09.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr.: Z-2336-2022 V01). Darin wurden die auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der westlich und südlich vorbeiführenden St 2230 einerseits und aus dem Betrieb der im Osten der Planung ansässigen Mechanischen Werkstätte Schmidt e.K. andererseits ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung aus dem Verkehr auf der St 2230

Tagsüber kann der zulässige Orientierungswert bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung der im Gebiet geplanten Gebäude) lediglich auf den Parzellen 1 – 2 weitestgehend eingehalten werden. Während auf den Parzellen 3 – 4 zumindest im nördlichen Bereich der Baufelder eine Einhaltung gewährleistet ist, sind die Parzellen 5 – 6 flächendeckend von Überschreitungen betroffen. Nachts ist nahezu im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen zu rechnen. Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert kann tagsüber nahezu durchgängig eingehalten werden, wohingegen nachts auf den Parzellen 5 – 6 Überschreitungen auftreten. Die Immissionsbelastungen liegen bei maximal 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts.
Unter Berücksichtigung der Baukörpereigenabschirmung zeigt sich, dass die städtebaulichen Schallschutzziele auf den Parzellen 1 - 4 überwiegend eingehalten werden. Überschreitungen sind tags wie auch nachts hauptsächlich vor den Südwestfassaden zu erwarten, welche der St 2230 zugewandt sind. Auf den Parzellen 5 – 6 wird der Orientierungswert in der kritischen Nachtzeit zusätzlich auch vor den Nordwest- und Südostfassaden um 1 – 5 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert wird zur Tagzeit nahezu durchgehend und nachts auf den Parzellen 1 – 4 eingehalten. Die Parzellen 5 – 6 sind nachts vor den Südwest- und/oder Südostfassaden von Überschreitungen um 1 – 3 dB(A) betroffen.
Ein Abrücken der Baugrenzen von der St 2230 wäre nicht zielführend, weil der Orientierungswert nachts nahezu flächendeckend überschritten wird. Die Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der St 2230 (z.B. von 100 km/h auf 80 km/h) liegt ebenso wenig im Zuständigkeitsbereich des Planungsträgers, wie die Errichtung einer Lärmschutzwand direkt an der Quelle, und kann daher nicht eingefordert werden, auch wenn sich mit einer derartigen aktiven Maßnahme unter den örtlichen topografischen Verhältnissen (St 2230 liegt um ca. 2 m höher, als das Plangebiet) weitaus höhere Pegelminderungen herbeiführen ließen, als wenn am West- und Südrand des Plangebiets eine Lärmschutzwand errichtet werden sollte.
Im Umgang mit den Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte muss somit neben der Festlegung einer – baurechtlich ohnehin erforderlichen - ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis nach DIN 4109) auf eine sogenannte architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Mit diesen beiden Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet. Im Freien können ohne jegliche aktiven Maßnahmen auf allen Parzellen ausreichend ruhige Außenwohnbereiche verwirklicht werden.

Auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung aus der Werkstätte

Laut dem Genehmigungsbescheid vom 09.09.1993 darf der Betrieb der Werkstätte die geltenden Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Nachbarschaft ausschöpfen. Die Umrechnung der entsprechenden Immissionsschutzauflage über einen vereinfachten flächenhaften Emissionsansatz zeigt, dass die in einem Mischgebiet anzustrebenden Orientierungswerte bzw. die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags wie auch nachts flächendeckend eingehalten bzw. unterschritten werden. Demnach sind keine Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor dem Anlagenlärm der Werkstätte notwendig.

Aufgrund der Schallschutztechnischen Untersuchung durch das Sachverständigenbüro Hentschel Consult vom September 2022, kommt der Markt Essing zu dem Ergebnis, dass verbindliche Auflagen für Festverglasungen bzw. für nicht zu öffnende Fenster und Türen zur Lärmquelle als nicht vertretbar und unzumutbar gelten. Es soll den künftigen Bewohnern freigestellt werden, ob und in welchem Umfang Lüftungsmaßnahmen vorgenommen werden. Zudem bringt dies Probleme beim Reinigen und den Instandhaltungsmaßnahmen.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

11.4 Luftreinheit

Auswirkungen auf die Luftreinhaltung werden im Geltungsbereich nicht erwartet. Grund hierfür ist die Situation, dass sich am Auenweg 1 ein bestehendes Wohnhaus als schutzwürdige Nutzung befindet, das im Ergebnis näher an der bereits bestehenden benachbarten Mechanischen Werkstätte Schmidt e.K. angrenzt und etwa die gleiche Schutzwürdigkeit hervorruft.
Aus diesem Grund ist der Betrieb durch diese Vorbelastung bereits entsprechend beschränkt in der Nutzung. Zusätzliche Einschränkungen durch die vorliegende Planung sind daher nicht zu erwarten bzw. planungsrechtlich auch nicht erforderlich.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG		FLÄCHE IN M^2	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches			**5.495**
Nettobaufläche		**100 %**	**5.495**
- Parzelle 1	1.040 m²		
- Parzelle 2	930 m²		
- Parzelle 3	1.200 m²		
- Parzelle 4	680 m²		
- Parzelle 5	665 m²		
- Parzelle 6	980 m²		

Einwohnerentwicklung

Der Punkt Einwohnerentwicklung soll eine erste Einschätzung hinsichtlich einer zukünftigen, möglichen Entwicklung aufzeigen. Es wird darauf verwiesen, dass nachfolgend Annahmen, auch in Bezug möglicher Nutzungen, getroffen werden, welche zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend sind. In Summe sind demnach 18 Einwohner zu erwarten.

Anzahl der angesetzten Wohnungen: 6 Wohnungen
Anzahl der angesetzten Einwohner pro Wohnung: 3,0 E
6 Wohnungen x 3,0 E = **18 Einwohner**

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.
Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

Markt Essing

- Öffentliche Verkehrsflächen,
- Abwasserbeseitigung für Schmutzwasser,
- Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser,
- Wasserversorgung.

Bayernwerk Netz GmbH

- Stromversorgung.

Deutsche Telekom AG

- Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands ist der Markt Essing vollständig der naturräumlichen Haupteinheit *082 – Südliche Frankenalb* zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der Untereinheit *082-D Altmühltal (mit Seitentälern)*.

15.2 Geländeverhältnisse

Das Planungsgebiet fällt von Nordwesten von ca. 348,6 m ü. NN nach Südosten hin um ca. 1 m ab auf ca. 348,6 m ü NN. Zudem fällt das Gelände von Nordosten nach Südwesten zum Gewässer hin von ca. 348,8 m ü NN um ca. 2,3 m auf ca. 346,5 m ü NN.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Im Planungsgebiet würde sich ein *Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald* ausbilden.

15.4 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Frühjahr 2022 statt. Der Geltungsbereich selbst weist neben der Bebauung mit zugehörigen Hausgärten vorwiegend Intensivgrünland auf. Im Süden grenzen ein Grünweg an und anschließend die Altmühl.

15.5 Biotopausstattung

Es sind keine im Sinne des Naturschutzes wertigen Flächen vorhanden.

15.6 Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte1:25.000 ist im Gebiet *Fast ausschließlich kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelettführendem) Carbonatschluff bis -lehm, selten aus Carbonatsand (Auensediment)* ausgebildet. Bei den betroffenen Flächen im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit einer Ackerzahl von 43, sowie Grünlandzahlen zwischen 43 und 56, die somit zum Teil deutlich unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (Durchschnitt Ackerzahl 51), zum Teil aber auch darüber (Durchschnitt Grünlandzahl 43) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

15.7 Wasser

Permanent wasserführende Oberflächengewässer fehlen im Geltungsbereich. Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet, jedoch liegt das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich. Für Details wird auf die Ziffer *5.5.2 Hochwasser* hingewiesen.

15.8 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Merkmale der Kontinentalprägung sind die vielfach strengen Winter mit mehrmals unterbrochener Schneedecke, sowie die mäßig heißen, gewitterreichen Sommer. Der Geltungsbereich hat zwar in den unversiegelten Bereichen grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder –sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich wird geprägt durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten. Zudem grenzt im Südwesten im Anschluss an einen Grünweg das reizvolle Altmühltal an.

Aussichtspunkte fehlen innerhalb des Geltungsbereiches, auch kulturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung. Zur ruhigen, naturbezogenen Erholung ist er wenig geeignet, wohl aber dem im Südwesten gegenüber der Altmühl verlaufenden sog. Kunstweg.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, so dass die geplante Nachverdichtung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

Es handelt sich um Hausgartenbereiche, welche durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün gegliedert und eingegrünt werden.

Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung der Hausgartenbereiche durch Baum-/ Strauchbepflanzung sowie mittels Einzelgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten.
- Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege, Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

In vorliegendem Geltungsbereich finden sich keine öffentlichen Grünflächen, es handelt sich ausschließlich um private Grundstücksflächen.

17.3.2 Private Grünflächen

— **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die privaten Hausgärten werden mit Baum-/ und Strauchhecken sowie Einzelgehölzen eingefasst und eingegrünt. Zusätzlich werden stellenweise straßenwirksame Einzelgehölze festgesetzt.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

18.1 Bestandserfassung und Bestandsbewertung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren bzw. die dem Innenbereich zuzuordnen sind (bestehende Bebauung mit zugehörigen Hausgärten) bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB erforderlich ist.

Das Eingriffsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume als strukturarme Grünlandflächen, keine bedeutsamen Artvorkommen mit 3 WP (Wertpunkte) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen.

Zudem wird auf die Abbildung auf der nachfolgenden Seite verwiesen, welche die Bestanderfassung und -bewertung des Ausgangszustandes anschaulich aufzeigt.

Abbildung: Darstellung der ausgleichspflichtigen Flächen, Komplan; Darstellung nicht maßstäblich.

18.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen der Wohnbebauungen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

18.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für diese Flächen für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

18.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

AUSGLEICHS-BEDARF	=	EINGRIFFS-FLÄCHE	X	WERTPUNKTE BNT / M² EIN-GRIFFSFLÄCHE	X	BEEINTRÄCH-TIGUNGS-FAKTOR (GRZ)	-	PLANUNGS-FAKTOR

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 15% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5% für das Planungsgebiet wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Naturnahe Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke mit Festsetzung von autochthonen Bäumen und Sträuchern.
- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen.
- Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT	x	EINGRIFFS-FLÄCHE (M2)	x	FAKTOR/ GRZ
Intensivgrünland	3	x	3.851	x	0,5

=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)	-	PLANUNGSFAKTOR (%)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
=	5.777	-	5 *(-289 WP)*	=	5.488

Der Ausgleichsbedarf von in Summe **5.488 WP** wird außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt. Die dafür erforderliche Fläche wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

18.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 5.488 WP wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

18.5 Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsumfang erfolgt für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume ebenfalls in Wertpunkten. Der Ausgleichsumfang ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten, welche sich aus der Subtraktion des Ausgangszustandes vom Prognosezustand ergibt.

Erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Anlage 3, Tab. 5 des Leitfadens, so ist bei der Berechnung des Ausgleichsumfangs Anlage 3, Tab. 6 maßgebend, wonach für die Einstufung des Ausgangs- und Prognosezustandes nun keine Pauschalierung erfolgt, sondern die BNT-Liste nach der Bayerischen Kompensationsverordnung anzuwenden ist.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Ausgleichsbedarf von 5.488 WP wird auf einer Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 255/0 (Teilfläche), Gemarkung Essing, mit ca. 2.750 m², bereitgestellt.

Der Ausgangszustand ist hier ein extensiv genutztes Grünland. Gemäß BNT-Liste entspricht dies dem Code G212. Der Lebensraum wird mit 8 Wertpunkten eingestuft.

Als Entwicklungsziel wird die Ausbildung eines intensiv bis extensiv genutzten Grünlands mit Streuobstbeständen, das 10 WP erreicht.

Damit stehen dem Ausgleichsbedarf bzw. dem Flächenbedarf für die Kompensation von 5.488 WP, 5.500 WP gegenüber. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen, es verbleibt ein Überschuss von 12 WP.

AUSGANGSNUTZUNG BNT			PROGNOSEZUSTAND BNT			AUSGLEICHSMASSNAHME			
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche m²	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleich WP
G212*	Mäßig, extensiv genutztes, artenreiches Grünland*	8	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10	2.750	2	1	5.500

*zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme (15.03.23) handelte es sich um kein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG.

18.6 Aussagen zur Bereitstellung und Umsetzung der Kompensationsflächen

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsfläche und außerhalb des Geltungsbereiches auf der Grundstücksfläche Flurnummer 255/0 (Teilfläche), Gemarkung Essing, mit ca. 2.750 m².

Bestand

Der Bereich wird landwirtschaftlich in Form von extensivem Grünland genutzt.

Maßnahme

Im Detail sind hier folgende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Maßnahme bzw. der Beginn der Nutzung als Streuobstwiese der Kompensationsfläche der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Anlage und Förderung einer Streuobstwiese (B432 nach BayKompV) außerhalb des Geltungsbereiches

Es erfolgt eine Pflanzung von regionaltypischen Obstbaumsorten, die den örtlichen Standortansprüchen entsprechen. Die Sortenauswahl ist vor der Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kelheim abzustimmen.
Pflanzqualität: H., 2xv., o.B., 8-10. Ein Verbissschutz sowie eine Baumverankerung sind zwingend erforderlich. Der Pflanzabstand beträgt 15 m.
Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen.

Sortenauswahl Äpfel*:
Croncels, Remo, Retina, Gravensteiner, Jakob Fischer, Reglindis, Dülmener Rosenapfel, Prinz Albrecht, Schöner aus Boskoop, Kaiser Wilhelm, Wiltshire, Danzinger Kantapfel, Brettacher, Welschnisner, Ontario, Fromms Goldrenette, Rote Sternrenette, Rewena, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Loherer Rambur, Roter Eiserapfel, Bohnapfel, … usw.

Sortenauswahl Birnen*:
Bunte Julibirne, Frühe v. Trevoux, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Doppelte Philipps, Köstliche von Carneux, Conference, Alexander Lucas, Mollebusch, Josefine von Mecheln, … usw.

*Sortenempfehlung für Streuobstpflanzungen (Äpfel, Birnen und Steinobst) im Landkreis Kelheim (Kreisfachberatung f. Gartenkultur und Landespflege, Landratsamt Kelheim)

Die Pflege der Streuobstwiese erfolgt durch eine zweischürige Mahd, wobei der erste Schnitt ab Mitte Juni und der zweite Schnitt mind. 8 Wochen später erfolgt.
Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.
Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind zu unterlassen.
Bei jeder Mahd sind jeweils wechselnde Brachstreifen von 10-20% der Fläche zu belassen.
Wässern der Pflanzung in den ersten 2 Jahren. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Der Verbissschutz kann nach 7 Jahren rückgebaut werden.
Regelmäßiger, fachgerechter Obstbaumschnitt durch Fachfirma die ersten 10 – 15 Jahre.

Zudem sollten für die geplanten Mahdflächen folgende Maßnahmen angestrebt werden:

- Mahd von innen nach außen,
- Mahd mit Messermähwerk.

Entwicklungsziel:

- Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichen, extensiven Grünland, mittlerer bis alter Ausprägung (Biotoptyp B432 nach BayKompV)

Zielerreichung:
Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt nach 26 - 35 Jahren. wobei eine konsequente Maßnahmendurchführung unabdingbar ist. Dies ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:

- Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfblättriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.

— Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.

— Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

Sicherung der Kompensationsflächen

Die Zuordnung der, nach § 1a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag. Die Ausgleichsfläche – wie im Fall auf dem Flurstück 255/0, Gemarkung Essing – ist dabei durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kelheim, rechtlich abzusichern.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kelheim. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I, S. 3634], das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 [BGBl. I S. 674] geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl I S. 3786], die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 [BGBl. I S. 1802] geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B], die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 [GVBl. S. 286] geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 [GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I], die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 [GVBl. S. 74] geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3908] geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 [GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3901] geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 [GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9.11.2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-K] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 [GVBl. S. 199] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U] die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG [UVPG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 [BGBl. IS. 540] das zuletzt durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 [BGBl. I S. 4147] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 12.07.1999 [BGBl. I S. 1554], die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 [BGBl. I S. 1328] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23.02.1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9.12.2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23.12.1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20.09.1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26.03.2019 [GVBl. S. 98] geändert worden ist

GUTACHTEN

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG: Bebauungsplan „Auenweg“ des Marktes Essing, Landkreis Kelheim, Schalltechnische Untersuchung, Büro C. HENTSCHEL CONSULT, Freising, Stand September 2022

BODENGUTACHTEN, Untersuchungsbericht Essing, Verisckerung Auenweg, Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser; Bad Abbach, Stand: Februar 2023

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):
https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/

BAYERNATLAS: *http://geoportal.bayern.de/bayernatlas*

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: *http://risby.bayern.de*

UMWELTATLAS BAYERN: *https://www.umweltatlas.bayern.de*

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: *http://www.region11.de*