

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GE LANGWEID II BA I

GEMEINDE

ELSENDORF

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
Gemeinde Elsendorf
Regensburger Straße 1
84048 Mainburg

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Projekt-Nr.: 18-1054_BBP

Stand: 08.09.2020



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN.....	5
-------------------------	---

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand.....	7
3.3	Entwicklung.....	7
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
4.1	Rechtsverhältnisse	8
4.2	Umweltbericht.....	8
4.3	Planungsvorgaben.....	9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
4.3.2	Regionalplan.....	11
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	12
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	13
4.3.5	Landschaftsentwicklungskonzept.....	13
4.3.6	Biotopkartierung.....	14
4.3.7	Artenschutzkartierung	14
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	14
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	15
5	VERFAHRENSHINWEISE.....	16
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	17
6.1	Vorbemerkung.....	17
6.2	Nutzungskonzept.....	17
6.3	Höhenentwicklung	18
6.4	Überbaubare Flächen	18
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	18
6.6	Verkehrerschließung	18
6.7	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse	19
7	ERSCHLIESSUNG	20
7.1	Verkehr	20
7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr.....	20
7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen.....	20
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV	20
7.2	Wasserwirtschaft	20
7.2.1	Wasserversorgung.....	20
7.2.2	Abwasserbeseitigung	22
7.2.3	Grundwasser	23
7.2.4	Hochwasser.....	23
7.3	Abfallentsorgung.....	24
7.4	Energie	24
7.4.1	Energieversorgung.....	24
7.4.2	Regenerative Energienutzung	26
7.5	Telekommunikation.....	27
8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	29
8.1	Verkehrslärm.....	29
8.2	Gewerbelärm.....	29
8.3	Sport- und Freizeitlärm.....	30
8.4	Geruchsimmissionen	30
9	ALTLASTEN.....	30
10	DENKMALSCHUTZ.....	31
10.1	Bodendenkmäler	31
10.2	Baudenkmäler	31
11	BRANDSCHUTZ	32
12	FLÄCHENBILANZ	33
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	33

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	ANLASS.....	34
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG.....	34
15.1	Naturräumliche Lage.....	34
15.2	Geländeverhältnisse.....	34
15.3	Potentielle natürliche Vegetation.....	34
15.4	Reale Vegetation.....	34
15.5	Biotopausstattung.....	35
15.6	Boden.....	35
15.7	Wasser.....	35
15.8	Klima.....	36
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	36
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	36
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	38
17.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	38
	17.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs.....	38
	17.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	38
	17.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors.....	39
	17.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen.....	40
	17.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	40
17.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	40
18	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	41

ANHANG 1

Städtebaulicher Rahmenplan, KomPlan, Landshut, Stand: 03.04.2020

ANHANG 2

Baugrundgutachten, BGI Baugrundinstitut Stephan, Bad Abbach, Stand: 17.12.2019

ANHANG 3

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner, Landshut, Stand: 23.03.2020

ANHANG 4

Kommunales Ökokonto, Gemeinde Elsendorf

ANHANG 5

Merkblatt Schutzanweisung, Energienetze Bayern

HINWEIS:

Aufgrund der erheblichen Datengröße werden die zuvor aufgelisteten ANHÄNGE in einem separaten PDF-Dokument zur Verfügung gestellt. Die ANHÄNGE 1 bis 5 sind als Bestandteil der Begründung zu betrachten.

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

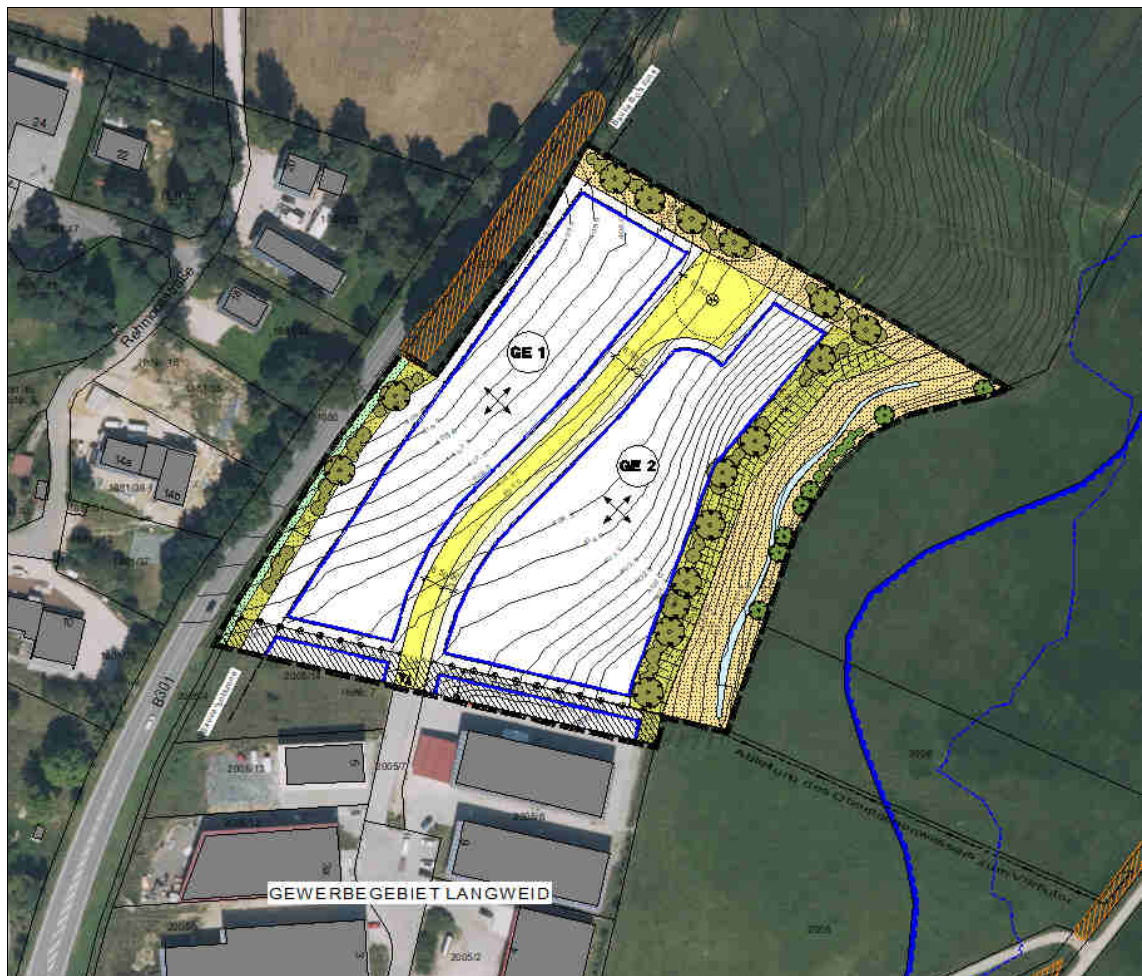
Lage des Planungsgebietes



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Ausschnitt aus der Plandarstellung

Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“:



Quelle: KomPlan; www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; Darstellung nicht maßstäblich.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Elsendorf ist raumordnerisch der Region 13 – Landshut zuzuordnen und befindet sich gleichzeitig im Einzugsbereich der Stadt Mainburg, die nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft ist.

Durch die vorhandene Infrastruktur (Bundesautobahn A 93 München - Regensburg mit Anschlussstelle Elsendorf und Bundesstraße B 301 als überregionale Verkehrswege) hat die Gemeinde Elsendorf innerhalb des Raumes Mainburg und Kelheim mit Entwicklungssteigerungen zu rechnen. Die Gemeinde ist dem Landkreis Kelheim zugeordnet, Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Elsendorf. Zusammen mit den Gemeinden Aigsbach, Attenhofen und Volkenschwand bildet die Gemeinde die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg.

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Ortschaft Elsendorf, direkt an der Bundesstraße B 301 im unmittelbaren Anschluss an bestehende Gewerbeflächen. Weiterhin grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“ befindet sich folgendes Grundstück: Flurnummer (Fl.-Nr.) 2007 (Teilfläche), Gemarkung Ratzenhofen.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 2,44 ha, der folgendermaßen begrenzt wird:

- im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen Fl.-Nr. 2007,
- im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen Fl.-Nr. 2005, 2006, 2008,
- im Süden bestehende Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Fläche Fl.-Nr. 2005, Fl.-Nr. 2005/4, Fl.-Nr. 2005/6, Fl.-Nr. 2005/7, Fl.-Nr. 2005/14,
- im Westen Bundesstraße 301, öffentliche Grünfläche Fl.-Nr. 1880, Fl.-Nr. 2007/1.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die vorliegende Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Langweid in nördlicher Ortsrandlage von Elsendorf an der *B 301* auf Grund konkreter Nachfragen aus dem bestehenden Gewerbegebiet und nach langen Vorabstimmungen auch hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit. Damit werden der Ausbau des zentralen Gewerbegebietsstandortes der Gemeinde Elsendorf und eine langfristige Entwicklungsperspektive möglich.

Der Standort ist prädestiniert, da er an ein vorhandenes Gewerbegebiet anbindet, welches bereits infrastrukturell auf eine Erweiterung ausgelegt wurde. Zudem besticht die Fläche durch ihre unmittelbare Lage an der Bundesstraße *301* und der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Elsendorf zur *A 93*. Weitere Standortvorteile sind, dass der An- und Abfahrtsverkehr keine Wohnsiedlungsbereiche durchqueren muss und letztlich keine naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen werden.

3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen mit Grünlandnutzung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keinerlei geschützte Flächen (amtlich kartierte Biotope) oder Schutzgebiete (NSG, LSG, Natura-2000-Gebiete) sowie wasserwirtschaftliche Schutzzonen von dem Vorhaben betroffen.

3.3 Entwicklung

Die Planung beinhaltet die Ausweisung eines Gewerbegebietes, dessen Abgrenzung unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und dadurch bedingten entwässerungstechnischen Möglichkeiten, sowie der Zielsetzungen der Raumordnung (siehe Ziffer *4.3 Planungsvorgaben* der vorliegenden Begründung) erfolgte.

In der vorliegenden Planung wird der erste Bauabschnitt eines Gesamtkonzeptes aufgezeigt, das mittel- bis langfristig einen weiteren Bauabschnitt vorsieht. Damit kann in Abhängigkeit der Nachfrage das Gewerbegebiet abschnittsweise realisiert und eine verträgliche, bedarfsgerechte Entwicklung gewährleistet werden.

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches erfolgt zunächst aus Richtung Süden über das bestehende Gewerbegebiet *Langweid* und künftig – im zweiten Bauabschnitt – zusätzlich über die Bundesstraße *301* im Nordwesten. Der erste Bauabschnitt wird über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit – in Fortführung der Straße *Langweid* – erschlossen. An die Wendeanlage kann dann im Weiteren der spätere Bauabschnitt mit einer Erschließungsstraße nach Norden angeschlossen werden.

Die beabsichtigte Gesamtentwicklung kann dem Städtebaulichen Rahmenplan im Anhang 1 der vorliegenden Begründung entnommen werden.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Mit Datum vom 20.07.2004 ist die Neufassung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien in Kraft getreten. Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie gilt hierbei als inhaltlicher Schwerpunkt der Novelle 2004, und stellt eine umweltpolitische Ergänzung in der Bauleitplanung dar. Daraus resultierend leitet sich für (fast) alle Bauleitplanungen die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung ab, die in einem eigenständigen Umweltbericht zu dokumentieren ist und dieser wiederum Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird.

Die zwischenzeitlich am 01.01.2007 in Kraft getretene erneute Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Des Weiteren wurden allerdings auch eine Reihe weiterer Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen, die vorhabenbezogene Planungen, zentrale Versorgungsbereiche, Vorhaben im nicht beplanten Bereich sowie abweichende Tiefen bei Abstandsflächen beinhalten.

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden, wobei im Parallelverfahren auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Elsendorf über das Deckblatt Nr. 12 erfolgt.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Langweid Deckblatt Nr. 01“ wird teilweise von der vorliegenden Planung überlagert. Für den betreffenden Bereich erfolgt daher eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Langweid Deckblatt Nr. 01“. An seine Stelle tritt nun der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“. Es handelt sich hierbei um private Grünflächen, welche nun durch überbaubare Grundstücksflächen ersetzt werden. Die bisherige Ortsrandeingrünung ist damit an dieser Stelle nicht mehr möglich und verlagert sich entsprechend weiter nach Norden.

4.2 Umweltbericht

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 „GE Langweid II BA I“ 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 „GE Langweid II BA I“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 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 LEP ordnet die Gemeinde Elsendorf nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde Elsendorf 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 Folgendes anzumerken:

3.1 **Flächensparen**

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die vorliegende Planung setzt das vorhandene Gewerbegebiet *Langweid* nach Norden fort. Die Verkehrserschließung war in diesem schon in der Fortführung beabsichtigt und vorbereitet. Zudem liegt der Standort unmittelbar an der *B301*. Eine Landschaftszerschneidung und unnötiger Flächenverbrauch wird dadurch vermieden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Im Konkreten wird hierzu auf das grünordnerische Konzept und die Festsetzungen des Grünordnungsplanes verwiesen.

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.

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Elsendorf vorhanden. Zwar weisen die bestehenden Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße noch unbebaute Grundstücke auf, jedoch ist hier festzustellen, dass sich diese allesamt in Privatbesitz befinden und die Grundstücksbesitzer gegenwärtig keine Abgabebereitschaft zeigen. Diese Flächen stehen am Markt somit nicht zur Verfügung und die Gemeinde ist daher an die Ausweisung neuer Flächen gebunden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer *3.1 Veranlassung* der vorliegenden Begründung sowie zur Standortalternativenprüfung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt 12 hingewiesen.

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 angebotenen Standort, da sich im Westen und Süden weitere Gewerbeflächen anschließen. Aus diesem Grund wird mit diesem Vorhaben auch keine bandartige Siedlungsstruktur, vielmehr eine Ortsabrundung bewirkt.

5.1 **Wirtschaftsstruktur**

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Die Intention der Planung ist es u. a. kleine und mittlere Handwerksbetriebe anzusiedeln. Hierzu wird auf den Inhalt unter Ziffer 3.3 *Entwicklung* der vorliegenden Begründung verwiesen.

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 handelt es sich um Flächen mit Acker- bzw. Grünlandzahlen zwischen 31 und 38, die somit deutlich unter dem Durchschnitt im Landkreis Kelheim (51 bzw. 43) liegen, so dass keine besonders hochwertigen Böden in Anspruch genommen werden. Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich unter den Ziffern 3.1 *Veranlassung* und 4.3.3 *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* der vorliegenden Begründung.

7.1.4 **Regionale Grünzüge und Grünstrukturen**

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig

Der geplante Bauabschnitt I befindet sich außerhalb des vom Regionalplan 13 ausgewiesenen regionalen Grünzuges Nr. 15 *Abenstal nördlich Mainburg*, der östlich davon verläuft. Siehe dazu auch die nachstehenden Ausführungen unter Ziffer 4.3.2 *Regionalplan* der vorliegenden Begründung.

4.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Elsendorf befindet sich in der Region 13 – Landshut – in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder hinsichtlich Siedlung und Versorgung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor. Im Osten und Norden grenzen der Regionale Grünzug Nr. 15 *Abenstal nördlich Mainburg* und das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet *Abenstal* an.



Quelle: <http://risby.bayern.de>; verändert KomPlan.

Der Regionale Grünzug soll von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und nicht von größeren Infrastruktureinrichtungen unterbrochen werden. Laut Begründung des Regionalplanes sollen Maßnahmen vermieden werden, die dessen Wirksamkeit (gliedernde Wirkung, Verbesserung der Frischluftzufuhr und ökologische Ausgleichsfähigkeit sowie der Erholungsvorsorge) beeinträchtigen.

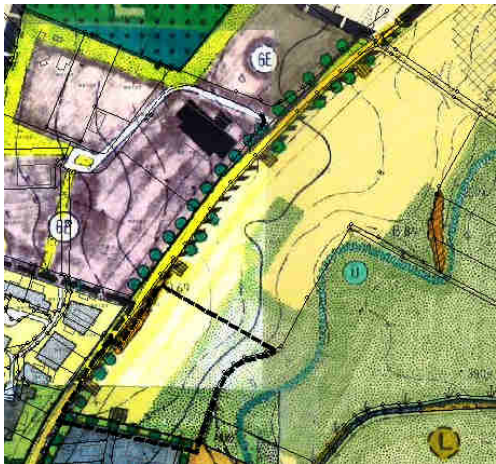
Die raumordnerische Zielsetzung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes formuliert, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen soll.

Beide Zielsetzungen des Regionalplanes sind jedoch von der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht tangiert, so dass ihre zugewiesenen Funktionen durch sie nicht beeinträchtigt werden.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Elsendorf weist den Planungsbereich aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich aus.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 12 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.



Ausschnitt FNP/ LP – Bestand



Ausschnitt FNP/ LP – Fortschreibung

Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Elsendorf; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Die Gemeinde Elsendorf ist sich dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus resultierenden Verantwortung sehr wohl bewusst, auch im Hinblick darauf, landwirtschaftliche Nutzflächen für bauliche Zwecke in Anspruch zu nehmen. Andererseits aber hat sie dem Wohl der Gemeinde und seiner Bürger Rechnung zu tragen, indem sie zum einen ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten anbietet und zum anderen Neuansiedlungen ermöglichen und damit Arbeitsplätze am Ort sichern möchte. Alternative Standorte im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden, auch ergeben sich keine Nachverdichtungsmöglichkeiten in vergleichbarem Umfang, die dazu noch verfügbar wären. Da aber die Flächenverfügbarkeit am Standort gegeben ist, dieser sehr gute infrastrukturelle Vorteile bietet, sowie an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet anknüpft, hat sich die Gemeinde für die vorliegende Planung entschieden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Standortalternativenprüfung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 12 verwiesen.

Um dem schonenden Umgang mit Boden jedoch Rechnung zu tragen, sehen die Festsetzungen des Grünordnungsplanes vor, dass Stellplätze und Zufahrten nur mit versickerungsfähigen Belagsarten zu gestalten sind und eine Befestigung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darüber hinaus nur für Zugänge, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig ist.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *D60 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* nach Ssymank und hier wiederum in der Untereinheit *062-A Donau-Isar-Hügelland* nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im ABSP nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten definiert:

Es lassen sich für den Geltungsbereich die Aussagen zur allgemeinen Förderung von Trockenstandorten durch Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen bestehender Mager- und Trockenstandorte ableiten.

Des Weiteren wird das angrenzende *Abenstal* als Schwerpunktgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege eingestuft. Als Ziele und Maßnahmen stehen hier die Erhaltung und Optimierung des *Abenstals* als landesweit bedeutsame Feuchtgebietsachse insbesondere durch die Erhaltung und Förderung der Grünlandnutzung im Vordergrund. Zusätzlich stehen unter anderem die Förderung der Gewässerdynamik der Abens und die Erhaltung und Optimierung aller Wiesenbrüterflächen z. B. durch Extensivierung von Grünland im Fokus.

4.3.5 Landschaftsentwicklungskonzept

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) stellt einerseits als übergeordnete Planung die Grundlage für die Integration der naturschutzfachlichen Ziele in die Regionalpläne dar, gibt aber auch gleichzeitig wertvolle Hinweise auf die Wertigkeit der Schutzgüter im entsprechenden Landschaftsausschnitt.

Der Geltungsbereich ist dem Ausschnitt Mainburg (7336) zugeordnet und beinhaltet schutzgutbezogen folgenden bewerteten Bestand:

Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich besitzt eine überwiegend geringe aktuelle Lebensraumqualität. Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist überwiegend hoch, es sind weder regional noch landesweit bedeutsame Artenvorkommen vorhanden. Dem Betrachtungsraum kommt laut LEK eine hervorragende Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen zu.

Boden

Für den Geltungsbereich besteht aufgrund der sandigen Böden ein überwiegend sehr geringes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe, keine Winderosionsgefahr sowie eine überwiegend geringe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser. Profil- und Strukturveränderungen sowie Stoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzung sind überwiegend hoch. Es handelt sich um ein Gebiet mit Böden von hervorragender Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

Wasser

Das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z. B. Nitrat) ist im Geltungsbereich überwiegend mittel, die relative Grundwasserneubildung überwiegend hoch. Ein Gewässer mit Auefunktionsraum liegt im Geltungsbereich nicht vor. Stoffeinträge sowie das Stoffeintragsrisiko sind im Betrachtungsraum als überwiegend mittel eingestuft. Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers und von Oberflächengewässern.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich hat eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine Kaltluftgefährdung ist nicht vorhanden, wohl aber eine Inversionsgefährdung. Kaltlufttransport- oder Sammelwege bestehen ebenso wenig wie Frischlufttransportwege. Zeitweilig ist mit höherer Schadstoffbelastung in dem inversionsgefährdeten Gebiet zu rechnen.

Landschaftsbild und Erlebbarkeit

Der Betrachtungsraum befindet sich im Landschaftsbildraum 4 *Abenstal nördlich von Mainburg*, ein breites Hügellandtal mit teilweise naturnahem, mäandrierendem Flusslauf, großflächige Grünlandau, Röhrichflächen, Feuchtwiesen, Feuchtgebüsch. Die Bewertung der Eigenart ist hoch, die Bewertung der Reliefdynamik ist gering. Das Planungsgebiet wird als geeignet für die ruhige, naturbezogene Erholung eingestuft. Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

4.3.6 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches selbst sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Angrenzend im Nordwesten befindet sich das Biotop Nr. 7236-0069-001, *Baumhecke westlich Hartlmühle*, das folgendermaßen beschrieben wird:

Am westlichen Rand der Abensau befindet sich an dem leicht nach Westen ansteigenden Hang an der B 301 eine Baumhecke. Östlich der Hecke breitet sich das Abenstal aus, mit einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiesenlandschaft sowie Äcker und Spargelfelder am leicht ansteigenden Rand der Aue. Westlich der Bundesstraße sind einige Industriebetriebe angesiedelt; dahinter liegt der ausgedehnte Dürnbucher Forst. Die Baumhecke besteht aus Eichen, Eschen, Birken, Berg-Ahorn und Spitz-Ahorn (15-22 m Höhe). In der Strauchschicht findet man aufkommende Gehölze, vor allem Berg-Ahorn, aber auch Spitz-Ahorn und Zitterpappel. Die Krautschicht ist teils grasig mit Kriechender Quecke, teils ruderal mit Gewöhnlichem Beifuß, gelegentlich tritt Brombeere oder Seegras-Segge hinzu.

Die Hecke stellt einen geschützten Bestand nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG dar, der nicht erheblich beeinträchtigt oder zerstört werden darf. Das Biotop wird zwar vom Vorhaben nicht berührt und bleibt vollständig erhalten. Aufgrund seiner Nähe zum Baugebiet sind jedoch bei dessen Umsetzung geeignete Vorkehrungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Hecke zu treffen. Die DIN-Norm 18920 - "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist hierbei zu beachten.

4.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P 3) vorzunehmen.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Planungsbereiches selbst, der einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, wird angenommen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, sofern die unvermeidlichen Eingriffe, wie das Abschieben der Oberböden außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche), also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli, erfolgen.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“ wurde am 08.01.2019 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“ in der Fassung vom 08.01.2019 wurde in der Zeit vom 27.05.2019 bis 27.06.2019 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wurde durch die Gemeinde Elsendorf in der Sitzung am 05.11.2019 vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.05.2019 bis 27.06.2019 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch die Gemeinde Elsendorf in der Sitzung am 05.11.2019 vorgenommen.

Die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“ in der Fassung vom 05.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 25.06.2020 bis 27.07.2020 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 08.09.2020.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Deutsche Post AG Bauen GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Telekom Deutschland GmbH,
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG,
- Erdgas Südbayern GmbH,
- Handwerkskammer,
- Industrie- und Handelskammer,
- Landratsamt Kelheim:
 - Abteilung Bauplanungsrecht,
 - Abteilung Städtebau,
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Abteilung Wasserrecht,
 - Abteilung Gesundheitswesen,
 - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat,
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal,
 - Abteilung Abfallrecht – staatlich,
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung,
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht,
- Regierung von Niederbayern:
 - Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut,
- Staatliches Bauamt Landshut,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau,
- Nachbarkommunen:
 - Stadt Mainburg,
 - VG Mainburg – Gemeinde Aiglsbach,
 - VG Mainburg – Gemeinde Attenhofen,
 - VG Siegenburg – Gemeinde Train,
 - VG Siegenburg – Gemeinde Wildenberg.

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

Aufgrund einer deutlich gestiegenen Nachfrage an Gewerbeflächen hat die Gemeinde Elsendorf entschieden, durch die vorliegende Planung am betreffenden Standort die langfristige Sicherstellung von Gewerbeflächen, für dessen Bedarf in der Vergangenheit eine erhöhte Nachfrage zu beurteilen ist, zu ermöglichen. Dabei kann dem Standort sowohl aus städtebaulichen, erschließungstechnischen, immissionsschutzfachlichen als auch aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten durchaus ein positives Entwicklungspotential zugesprochen werden.

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist anzumerken, dass für das geplante Gewerbegebiet unterschiedliche Emissionskontingente gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden (siehe Ziffer 8.2 *Gewerbelärm* der vorliegenden Begründung). Dies ist wirksam, da es im Gemeindegebiet, in den Baugebieten „Gewerbegebiet Nord“ und auch „Elsendorf Nord“ keine Emissionsbeschränkungen gibt.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Versammlungsstätten,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Logistikbetriebe,
- Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs als auch
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen für Elsendorf dar und werden daher aus städtebaulichen und immissionsschutztechnischen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei im GE eine GRZ von maximal 0,8 und eine GFZ von maximal 1,6. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten ziel führend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Bebauungskonzept ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Nebenanlagen von bis zu 3,50 m und für Gebäude von bis zu 7,50 m Wandhöhe zugelassen.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung im Mittel.

Auf die hier im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

6.4 Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen, alternative Energien, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 7 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

6.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt aus Richtung Süden der Straße *Langweid*. Das Gewerbegebiet wird über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Des Weiteren ist bereits die Fortführung der Erschließungsstraße nach Nordosten zur späteren Weiterentwicklung des Gewerbegebietes vorgesehen.

Die Erschließung der Grundstücke des Planungsgebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG).

Hinweise:

Nach Feststellung des Staatlichen Bauamtes Landshut ist durch die Ausweisung des Baugebietes mit einer Zunahme des Verkehrs an der Kreuzung B 301 im Abschnitt 400 an der Station 0,380 (Kreuzungspunkt in Höhe der Einmündung in das Gewerbegebiet *Langweid* und der gegenüberliegenden Straße *Elsendorfer Straße*) zu rechnen. Eine Signalisierung im Zuge der Straße in baulastlicher Baulast ist daher zu prüfen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG). Nach § 12 Abs. 1 FStrG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen. Es besteht Einverständnis, wenn die Signalisierung entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse nachträglich errichtet wird. Die Kostentragungspflicht der Kommune nach § 12 Abs. 1 FStrG bleibt hiervon unberührt. Die Kostentragungspflicht für die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten gemäß § 13 Abs. 3 FStrG bleibt ebenfalls erhalten.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich ist südostorientiert und fällt von ca. 410 m ü. NN im Nordwesten um ca. 15 m auf ca. 395 m ü. NN im Südosten.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet *fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig, aus Sand (Flugsand)* vor. Aussagen über die detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Der Geltungsbereich des zukünftigen Gewerbegebietes grenzt unmittelbar an die überörtliche Verkehrsstrasse Bundesstraße *B 301* an. Über diese besteht Anbindung an die Bundesautobahn *BAB 93* an der Anschlussstelle Elsendorf, die sich ca. 600 m südlich befindet.

7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes selbst erfolgt von Süden aus über eine Fortführung der Erschließungsstraße *Langweid* durch eine neu zu erstellende Stichstraße mit Wendemöglichkeit.

Nähere Erläuterungen hierzu sind Ziffer *6.6 Verkehrserschließung* der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

Elsendorf ist an das Busliniennetz des Landkreises Kelheim angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in Elsendorf in ca. 700 m Entfernung.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in der Gemeinde Elsendorf erfolgt durch den *Zweckverband Wasserversorgung Hallertau* und ist sichergestellt. Die Erschließung der Grundstückspartellen ist mit dem Versorgungsträger rechtzeitig abzustimmen:

Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Straße 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752 / 868590, Email info@zvwv-hallertau.de.

In der umseitigen Abbildung sind die bestehenden Versorgungsleitungen im Umfeld des Planungsgebietes dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen des Zweckverbandes).

Hinweise:

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Abs. 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde zu tragen. Die Versorgungsleitungen im privaten Grund sind mit persönlich beschränkten Dienstbarkeiten gesichert. Notwendige Änderungen sind vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen/ Grundstücksanschlüsse.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß-Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an, oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Elsendorf dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung,

Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, bzw. dem Bauträger der Photovoltaikanlage, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.



Abbildung: Bestandsplan mit dem Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen; Zweckverband Wasserversorgung Hallertau.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des ersten Bauabschnittes erfolgt im Trennsystem und ist nach Süden ausgerichtet. Entsprechend erfolgte die Abgrenzung des Geltungsbereiches, da ein etwaiger Bauabschnitt II nach Norden zu entwässern wäre. Im Detail wird auf die nachfolgende Entwässerungsplanung auf Ebene der Umsetzung verwiesen. Diese erfolgt in enger Abstimmung mit der Fachbehörde.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im freien Gefälle über einen neuen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße, welcher an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Gewerbegebiet *Langweid* anknüpft. Über diesen wird das Schmutzwasser dem Mischwasserkanal (Verbindungssammler Elsendorf – Train) zugeleitet, welcher westlich der *Abens* im Bereich der Flutmulde verläuft.

Eine Klärung der anfallenden Abwässer erfolgt in der mechanisch-biologischen Kläranlage in der Nachbargemeinde Train.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß Baugrundgutachten (siehe Anhang 2 der Begründung) sind die anstehenden Böden am Standort des Planungsgebietes für eine wirksame Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Zudem erfordert das innerhalb des Geltungsbereiches von West nach Ost abfallende Gelände eine differenzierte Ableitung des Oberflächenwassers:

Die Grundstücke westlich der Erschließungsstraße entwässern im freien Gefälle über einen in der Straße neu zu verlegenden Regenwasserkanal (RW-Kanal), der in den bestehenden RW-Kanal im Gewerbegebiet *Langweid* anschließt. Das Oberflächenwasser auf den Grundstücken östlich der Erschließungsstraße hingegen, wird zunächst in ein offenes Gerinne eingeleitet, welches zwischen den betreffenden Bauflächen und dem Geltungsbereich neu angelegt wird. In der Folge wird es entlang der Flurstücksgrenze 2005/ 2006 verrohrt weitergeführt, bevor es schließlich das Wasser in den Graben im Flurstück 2003 einleitet. Über diesen gelangt es in die *Abens*.

Angesichts der anstehenden Untergrundverhältnisse ist keine vollständige Versickerung möglich. Ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers lässt sich zwar auch über eine breitflächige Versickerung ermöglichen, diese ersetzt aber nicht eine Einleitung in den Vorfluter bzw. RW-Kanal. Auf den privaten Grundstücken ist daher eine dezentrale Puffer- und Rückhalteinrichtung in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen vorzusehen. Ein Überlauf in den öffentlichen RW-Kanal erfolgt dann über einen Drosselablauf. Somit wird eine notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers sichergestellt. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen RW-Kanal entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). 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 dabei 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 (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7.2.3 Grundwasser

Das im Anhang 2 der Begründung befindliche Baugrundgutachten weist darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Erkundungen kein Grundwasser angetroffen wurde. Jedoch könne es nach Starkregenereignissen zu Schichtwasserbildungen kommen, welche nach Süden abfließen. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind im Zuge der Ausführung durch die Bauwerber zu treffen.

Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Landshut liegt der Wasserspiegel bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) auf Höhe des Planungsbereichs zwischen 392,2 m ü. NN im Süden und 391,6 m ü. NN im Norden. Mit einem deutlichen Anstieg des Grundwasserstandes bei Hochwasser müsse gerechnet werden. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gemäß Art. 70 BayWG. Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

7.2.4 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Südöstlich des Planungsbereichs, in ca. 120 m Entfernung, verläuft der *Rehmoosgraben*, ein Gewässer III. Ordnung mit einer Einzugsgebietsgröße von ca. 12 km². Eine Berechnung des Überschwemmungsgebietes existiert für dieses Gewässer nicht. Anhaltspunkte für eine Überschwemmungsgefährdung des Planungsbereichs liegen nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Landshut nicht vor.

Durch die Randlage des Planungsgebietes zur Aue der *Abens* reichen ein festgesetztes und vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet in die Nähe der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Laut dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen an Gewässern ermittelt. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können dennoch auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können. Ferner wird darauf hingewiesen, dass innerhalb von Überschwemmungsgebieten das generelle Bauverbot nach § 78 WHG und die sonstigen Schutzvorschriften nach § 78a WHG zu beachten sind.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend ist ein Wassersensibler Bereich festgestellt. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

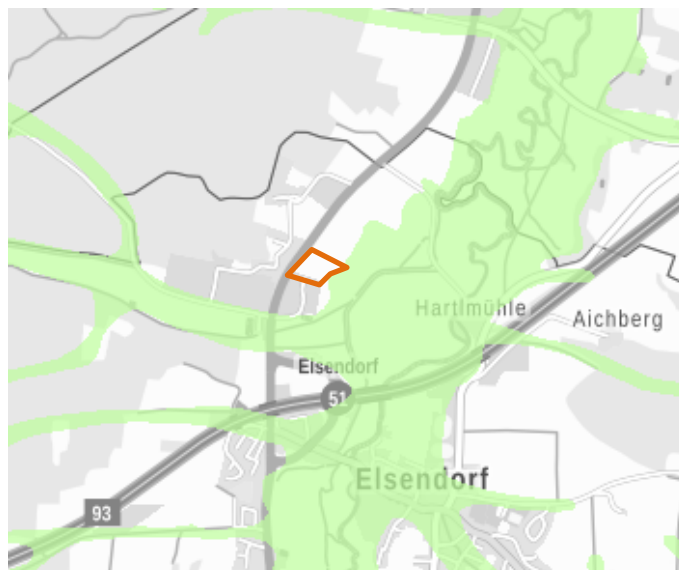


Abbildung: Wassersensible Bereiche im Umfeld des Planungsgebietes; IÜG, verändert KomPlan; Abfrage am 06.05.2020; Darstellung nicht maßstäblich.

7.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Müllbeseitigung bzw. Verwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Der Bauschutt aus dem Gemeindegebiet ist in der Bauschuttdeponie bei Haunsbach zu lagern, ein gemeindlicher Wertstoffhof für die Gemeinden Elsendorf und Aiglsbach liegt auf derselben Fläche.

7.4 Energie

7.4.1 Energieversorgung

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die:

Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich der vorgenannten Dienststelle mitgeteilt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Die Kabelverlegung erfolgt in der Regel im Gehweg, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

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.

In Abhängigkeit des Leistungsbedarfs könnten bei der Realisierung des Bauabschnittes II die Errichtung einer neuen Transformatorstation sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Station wird, je nach Stationstyp, eine Fläche von 18-35 m² benötigt. Diese ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der *Bayernwerk Netz GmbH* zu sichern. Dies muss bereits bei Baubeginn gewährleistet sein, wie auch die Befahrbarkeit von LKW mit Tieflader.

Hinweise:

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 Strauchart 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 *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM) für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3)* und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Erdgas

Entlang der *B301* verlaufen Erdgasleitungen. In der umseitigen Abbildung sind die bestehenden Versorgungsleitungen im Umfeld des Planungsgebietes dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG).

Die Schutzanweisungen des beigefügten Merkblattes im Anhang 5 der Begründung sind zu beachten.

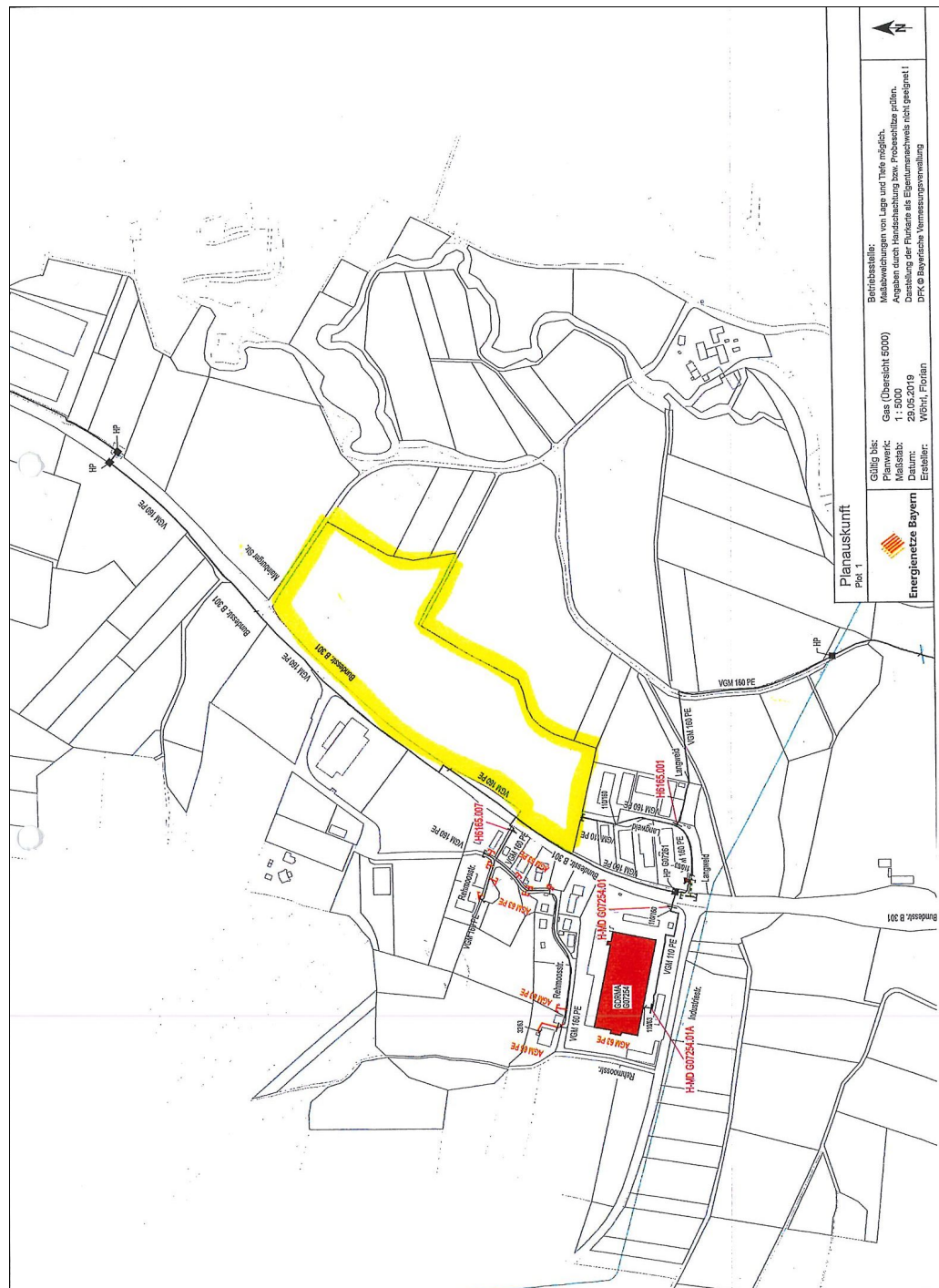


Abbildung: Bestandsplan mit dem Verlauf der Versorgungsleitungen; Energienetze Bayern GmbH & Co.KG.

7.4.2 Regenerative Energienutzung

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. Die Gemeinde Elsendorf 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 Wärme- gewinnung 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.

7.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der *Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Lands-hut*

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Im Geltungsbereich, entlang der *B 301* befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es wird gebeten, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

In der umseitigen Abbildung sind die bestehenden Versorgungsleitungen im Umfeld des Planungsgebietes dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen der Deutschen Telekom Technik GmbH; dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Sollte eine Verlegung nötig werden, wird gebeten, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. vier Monate) vor Baubeginn mit der Fertigungssteuerung der Deutsche Telekom AG – *E-Mail: Ti-Nl-Sued-Pti-21-Fs@telekom.de* – abzustimmen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Es wird gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von vier Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle* der *Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen*, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

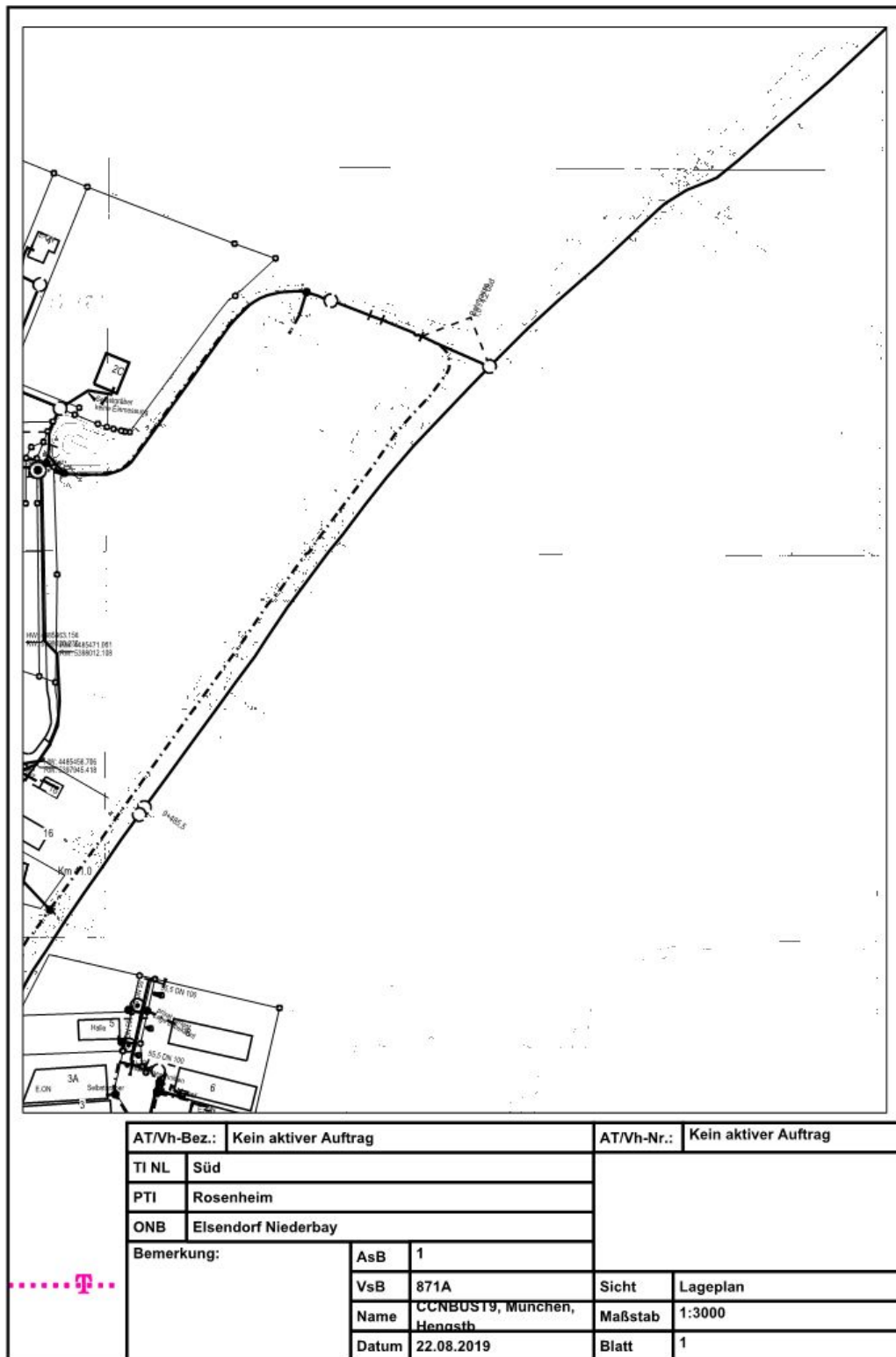


Abbildung: Bestandsplan mit dem Verlauf der Telekommunikationslinien; Telekom Deutschland GmbH.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich die Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO im Nordwesten von Elsendorf im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete und die *B 301*. Für das Gewerbegebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, aufgrund der direkten Lage an der *B 301* und Nähe zu jenseitigen Gewerbegebieten, ausgeschlossen. Auf die Festsetzungen durch Text unter Ziffer 14 und die nachstehenden Ausführungen unter Ziffer 8.2 der vorliegenden Begründung wird verwiesen.

8.1 Verkehrslärm

Das Planungsgebiet liegt an der Bundesstraße 301. Mit immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Gewerbegebiet ist zu rechnen.

8.2 Gewerbelärm

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner" aus Landshut mit Datum vom 23.03.2020 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 auf den gesamten, gewerblich nutzbaren Flächen der beiden Baufelder innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Unter dieser Voraussetzung bewirkt eine künftige Nutzung im Gewerbegebiet weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden, respektive zulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen, die im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch bestehende sowie künftig mögliche Emittenten in den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten im Planungsumfeld (z. B. "Gewerbegebiet Langweid", "Gewerbegebiet Nord") verursacht werden (dürfen). Außerdem werden auf diese Weise angemessene Pegelreserven für die langfristige geplante Erweiterung des Gewerbegebiets nach Nordosten frei gehalten.

Mit Werten von 63 bzw. 65 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts liegen die Emissionskontingente in einer Größenordnung, die für übliche Gewerbenutzungen als sehr gut geeignet bezeichnet werden kann und die im Regelfall die Ansiedlung eines jeden gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebs ermöglicht. Die Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt demnach trotz der Festsetzung von Emissionskontingenten gewahrt und es sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Außerdem wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Bundesstraße 301 sowie der Bundesautobahn 93 hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr an den relevanten Zählstellennummern angegeben sind und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden. Die Beurteilungspegel wurden mit den in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 verglichen, um zu überprüfen, ob eventuell geplante schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Büroräume) ohne lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte mit den Verkehrsgeräuschen auf der *B 301* und der *A 93* realisiert werden können. Im Ergebnis der Berechnungen war festzustellen, dass der

tagsüber anzustrebende Orientierungswert flächendeckend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der beiden Baufelder eingehalten wird. Nachdem die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen über die Festsetzungen ausgeschlossen und für das Bau-feld GE 1 nachts Betriebsruhe festgesetzt wird und sich zudem die Nutzung von Büro-räumen oder sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Betrieben in aller Regel auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beschränkt, war eine Beurteilung der Verkehrslärsituation in der Nachtzeit nicht erforderlich.

8.3 Sport- und Freizeitlärm

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

8.4 Geruchsimmissionen

Negative Auswirkungen angrenzender gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzungen auf das geplante Gewerbegebiet sind aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht zu erwarten, bzw. spielen aufgrund der Nutzung der Planungsfläche als Gewerbe-gebiet in vorliegendem Fall keine Rolle.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden.

9 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs-planes mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Elsendorf nicht bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises wurde von der Gemeinde Elsendorf bereits vorgenommen. Auch dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

10 DENKMALSCHUTZ

10.1 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 zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7236-0010 (Siedlung der frühen Bronzezeit) befindet sich ca. 400 m weiter im Norden. Da trotzdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, 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.

10.2 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 oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

11 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.

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 10 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Abs. 1 von der Gemeinde zu tragen.

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 soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min 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.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL IN %	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches BA I	100,0	24.456
abzgl. Straßenbegleitgrün	1,1	275
abzgl. öffentliche Grünflächen – Bestandsgehölze, Grünstreifen als Puffer im Südosten inkl. Gerinne	17,3	4.233
Bruttobaufläche	81,6	19.948
abzgl. Erschließungsflächen – Straßen, Zufahrten, Wege	8,8	2.144
abzgl. nicht überbaubare private Grundstücksflächen	10,0	2.431
abzgl. Bauflächen aus <i>GE Langweid</i>	4,9	1.204
Nutzfläche/ Nettobaufläche – Nordwestlich der Erschließungsstraße (GE 1) – Südöstlich der Erschließungsstraße (GE 2)		7.206 6.963
Nettobaufläche Gesamt	58,1	14.169

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für
 — Abwasserbeseitigung,
 — Wasserversorgung,
 — Versorgung mit elektrischer Energie,
 — Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 ANLASS

Die Gemeinde Elsendorf beabsichtigt die Erweiterung eines Gewerbegebietes am nordwestlichen Ortsrand von Elsendorf nördlich der Anschlussstelle Elsendorf an die A 93. Im rechtsgültigen gemeindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche enthalten.

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden.

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen, andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *D60 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* nach Ssymank und hier wiederum in der Untereinheit *062-A Donau-Isar-Hügelland* nach ABSP.

15.2 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich ist südostorientiert und fällt von ca. 410 m ü. NN im Nordwesten um ca. 15 m auf ca. 395 m ü. NN im Südosten.

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.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich im Bereich nordwestlich Elsendorf ein *Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald*; örtlich *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald*.

15.4 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Herbst 2018 gesichtet:

Der Geltungsbereich wird durch eine strukturarme landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung und des Eintrags an Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln liegen keine besonderen Lebensraumfunktionen sowie nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Pflanzenarten vor. Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden.

15.5 Biotopausstattung

Im Eingriffsbereich liegt ein anthropogen überprägter Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor, Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht. Es handelt sich somit überwiegend um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I), angesetzt wird der obere Wert.

15.6 Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (1: 500.000) durch Obere Süßwassermolasse geprägt. Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) *fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig, aus Sand (Flugsand)* gebildet.

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe ist im Geltungsbereich überwiegend gering. Es besteht keine Winderosionsgefahr sowie eine überwiegend geringe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser. Die Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung sind überwiegend hoch. Es handelt sich um ein Gebiet mit Böden von einiger Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

Es handelt sich somit um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II), angesetzt wird der untere Wert.

15.7 Wasser

Nach dem IÜG bestehen für das Planungsgebiet selbst weder Überschwemmungsgebiete noch wassersensible Bereiche. Auefunktionsräume umliegender Gewässer werden nicht tangiert. Auf den Inhalt der Ziffer 7.2.4 *Hochwasser* wird hierzu verwiesen.

Die relative Grundwasserneubildungsrate ist im Planungsgebiet hoch, das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z. B. Nitrat) überwiegend mittel, so dass das Stoffeintragsrisiko ins Grundwasser überwiegend mittel eingestuft wird. Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers und von Oberflächengewässern. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Das Schutzgut Wasser wird im Gebiet nach Leitfaden mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) eingestuft, angesetzt wird der obere Wert.

15.8 Klima

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des *Niederbayerischen Hügellandes* und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich hat eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine Kaltluftgefährdung ist nicht vorhanden, wohl aber eine Inversionsgefährdung. Kaltlufttransport- oder Sammelwege bestehen ebenso wenig wie Frischlufttransportwege. Zeitweilig ist mit höherer Schadstoffbelastung in dem inversionsgefährdeten Gebiet zu rechnen.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft wird demnach als gering (Kategorie I) eingestuft, angesetzt wird der obere Wert.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich befindet sich laut LEK im Landschaftsbildraum 4 *Abenstal nördlich von Mainburg*, ein breites Hügellandtal mit teilweise naturnahem, mäandrierendem Flusslauf, großflächige Grünlandauwe, Röhrichtflächen, Feuchtwiesen, Feuchtbüsch. Die Bewertung der Eigenart ist hoch, die Bewertung der Reliefdynamik ist gering. Kleinräumig betrachtet grenzt das Planungsgebiet jedoch nur an das *Abenstal* an, es befindet sich vielmehr an einem ca. 15 m nach Südosten zur *Abens* hin abfallenden Hang, der landwirtschaftlich genutzt wird und durch die angrenzende Gewerbenutzung und die *B 301* vorbelastet ist. Der Planungsraum selbst wird insgesamt als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) bewertet, angesetzt wird der obere Wert.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung des Gewerbegebietes im Osten und Norden durch Gehölzgruppen aus standortgerechten Arten,
- Eingrünung des Gewerbegebietes durch Festsetzung von Pflanzmaßnahmen der privaten Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen 1. und 2. Ordnung,
- Einsaat der öffentlichen Grünflächen mit autochthonem Saatgutmaterial zur Entwicklung eines Sandmagerrasens,
- Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Modellierung eines Grabens in der öffentlichen Grünfläche zur Ableitung des Niederschlagswassers.

Im Detail sind nachstehende Maßnahmen der Grünordnung im Planungsgebiet vorgesehen:

Öffentliche Grünflächen zur Entwicklung von Sandmagerrasen

Die Restbestände von Sandmagerrasen jenseits der *B 301* weisen auf die potentielle naturschutzfachliche Bedeutung des Planungsgebietes hinsichtlich dieses Biotoptyps hin. Die relativ geringen Ackerzahlen und schwach lehmigen Sandböden im Geltungsbereich und dessen Umgebung unterstreichen dies zudem. Daher soll in einem Teilbereich, der nach Südosten ausgerichtet ist, Sandmagerrasen ausgebildet werden. Die geplante Entwicklungsfläche ist nur durch eingestreute bestehende Gehölzstrukturen am Rande des Geltungsbereiches beschattet. Damit wird die Strukturvielfalt in diesem Landschaftsraum erhöht und ein neuer Lebensraum für z. B. Grashüpfer, Grillen, Zauneidechsen geschaffen.

Es ist eine Saatgutmischung aus Kräutern und Gräsern, in einem Mischungsverhältnis von je 50 % gebietsheimischer Herkunft und einer Ansaatstärke von 3 g/ m² aufzubringen. Die Aussaat soll in den Zeitfenstern September bis November oder Februar bis Mai stattfinden.

Bei hohem Konkurrenzdruck von unerwünschten Wildkräutern, wie z. B. Knöterich oder Klettenlabkraut ist ca. zwei Monate nach der Aussaat ein Schröpschnitt erforderlich, der bei Bedarf noch zwei oder dreimal im ersten Entwicklungsjahr wiederholt werden kann. Langfristig kann der Bestand je nach Bedarf einmal pro Jahr gemäht werden oder als langjährige Entwicklungsfläche ungemäht bleiben. Um ein Anreichern von Nährstoffen zu minimieren und offene Bodenstellen für die Selbstaussamung zu schaffen, sollte das Mahdgut nach jeder Mahd abgeräumt werden. Lücken im Bestand können auch durch ein „scharfes“ Abrechen im mehrjährigen Abstand oder durch tief eingestellte Mäh- bzw. Werbegeräte geschaffen werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzgebot

Auf diesen Grundstücksflächen ist eine artenreiche Blumenwiese zu entwickeln.

Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50 % Kräuter und 50 % Gräser und die Ansaatstärke 4 g/m².

In unregelmäßigen Abständen sind zudem Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung vorzunehmen. Dazu sind Straucharten der Artenliste unter Ziffer *12.3* der Festsetzungen durch Text in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Es ist auf einen Pflanzverband von mindestens 2,0 x 3,0 m und jeweils 3-7 Pflanzen einer Art zu achten. Des Weiteren sind Bäume der Artenliste *12.1* oder der Artenliste *12.2* der Festsetzungen durch Text gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.

Die Pflegemaßnahmen sind wie folgt durchzuführen:

In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen:

- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August,
- dritter Schnitt Ende September.

Im Weiteren erfolgt eine Reduzierung auf eine ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:

- erster Schnitt im Juni,
- zweiter Schnitt im September.

Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

17.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

17.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)
Verkehrsfläche	2.078
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	17.157
Gesamteingriffsfläche	19.235

Die Verkehrsflächen betragen nach der Flächenbilanz 2.144 m². Davon sind jedoch 66 m² bereits in der Bilanzierung des Gewerbegebietes Langweid berücksichtigt, so dass der oben genannte Wert von 2.078 m² verbleibt und in die vorliegende Eingriffsbilanzierung einfließt.

17.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE)
Arten/ Lebensräume	— Ackerbrache — keine bedeutsamen Artvorkommen	I oberer Wert
	— mäßig extensives Grünland — keine bedeutsamen Artvorkommen	II unterer Wert
Boden/ Fläche	— Acker- und Grünlandstandort mit geringer natürlicher Ertragsfunktion (31-38), lehmiger Sand — anthropogen überprägte Böden — Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe gering	II unterer Wert
Wasser	— kein hoch anstehendes Grundwasser — kein wassersensibler Bereich — kein Auefunktionsraum	I oberer Wert
Klima und Luft	— keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen — nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport — Wärmeausgleichsfunktion vorhanden	I oberer Wert
Landschaftsbild/ Erholungseignung	— strukturarme Agrarflächen — allgemeine Bedeutung für Erholung	I oberer Wert

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

* Kategorie I = gering, * Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem *UMWELTBERICHT* unter Ziffern 2.6.1.1, 2.6.2.1, 2.6.3.1, 2.6.4.1, 2.6.5.1, 2.6.6.1, 2.6.7.1 und 2.6.8.1 zu entnehmen.

Insgesamt kann aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I (Oberwert) erfolgen.

Auf Grund dieser Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, $GRZ > 0,35$ oder entsprechender Eingriffsschwere) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

A I 13.465 m² werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet. Hierbei handelt es sich um ackerbaulich genutzte Flächen.

A II 5.770 m² fallen in die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung). Diese Bereiche unterliegen einer extensiven Wiesennutzung.

17.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor für das Feld **A I** wird mit **0,4** (Spanne 0,3 bis 0,6) gewählt. Für den Bereich **A II** hingegen wird der unterste Wert von **0,8** (Spanne 0,8 bis 1,0) angesetzt. Der Abschlag vom jeweiligen Höchsfaktor wird hierbei durch folgende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:

- Festsetzung versickerungsfreundlicher Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens,
- Weitgehende Versickerung/ Rückhaltung und Rückführung anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf,
- Festsetzung der Verwendung standortgerechter, autochthoner Gehölze,
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile,
- Festsetzung privater Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Milderung der Störf Wirkung der Baukörper auf das Landschaftsbild,
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen zur Randeingrünung mit Baum-Strauch-Pflanzungen und naturnahen Ableitung des Niederschlagswassers.

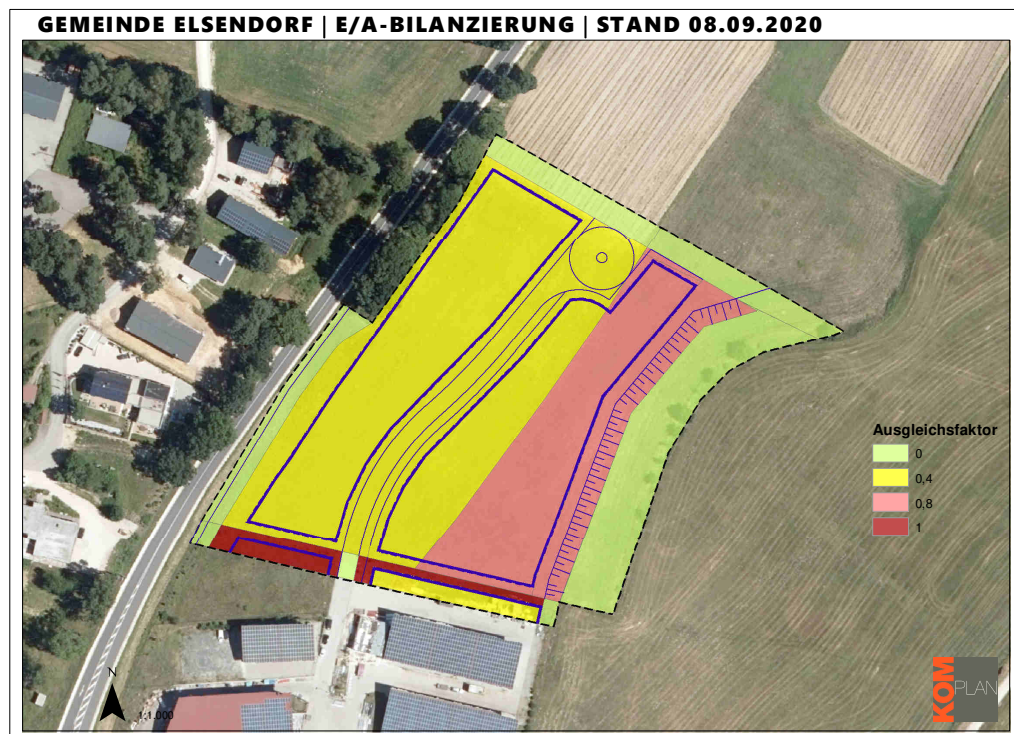


Abbildung: Darstellung der jeweiligen Eingriffsschwere der Teilnutzungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches; www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

17.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONS-FAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
A I	12.703	x	0,4	=	5.081
A II	5.770	x	0,8	=	4.616
A I	762		1,0	=	762
ERFORDERLICHE GESAMTAUSGLEICHSFLÄCHE					10.459

Die erforderliche Gesamtausgleichsfläche beträgt **10.459 m²**.

17.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt über das kommunale Öko-Konto. Die betreffende Ausgleichsfläche umfasst die Flurnummer 819 der Gemarkung Appersdorf, Gemeinde Elsendorf. Das Öko-Konto weist gemäß Anhang 4 der Begründung eine Restfläche – welche noch für Kompensationsmaßnahmen abgebucht werden kann – von 0,8045 ha auf, die nun für den vorliegenden Ausgleichsbedarf zur Verfügung steht. Nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde kann diese mit dem Faktor 1,0 anerkannt werden. Des Weiteren wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die abzubuchende Fläche von 10.459 m² mit 23,08 % ökologisch verzinst werden, so dass sich nachstehende Rechnung ergibt:

— Kompensationsfläche gemäß Öko-Konto	8.045 m ² ,
— Abzüglich Kompensationserfordernis (10.459 m ² abzgl. Verzinsung von 23,08 %)	8.045 m ² ,
= Verbleibende Restfläche auf dem Öko-Konto	0 m ² .

Im Ergebnis wird der Kompensationsbedarf durch das vorliegende Planungsvorhaben über das gemeindliche Öko-Konto aufgewogen.

17.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

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.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, online zu erfolgen.
- Die Erreichung der Entwicklungsziele ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

18 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (1999): Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. 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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) 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 Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

GUTACHTEN

Baugrundgutachten, BGI Baugrundinstitut Stephan, Bad Abbach, Stand: 17.12.2019

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooch & Partner, Landshut, Stand: 23.03.2020

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

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

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:
<http://www.region.landshut.org/plan>