

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GE LANGWEID II BA I

GEMEINDE

ELSENDORF

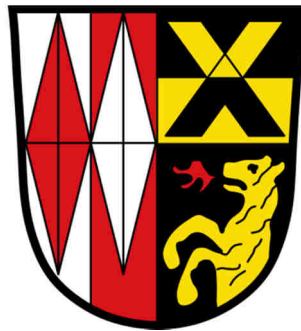
LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
Gemeinde Elsendorf
Regensburger Straße 1
84048 Mainburg

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

Projekt-Nr.:18-1054_BBP

Stand: 08.09.2020



ZIEL DER ÄNDERUNG

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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 12 geändert und an die aktuelle Situation angepasst. Aufgrund der nun angestrebten Nutzung folgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

Bei dem gegenwärtigen Umgriff handelt es sich um eine Fläche von ca. 2,44 ha.

VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den 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 einschließlich 27.06.2019 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 27.06.2019 statt.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 08.09.2020.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange 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.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim,
- Artenschutzkartierung,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete,
- Altlastenkataster Kelheim,
- Umweltatlas Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- BayernAtlas,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan Region Landshut,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“,
- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“.

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen;
- Erhöhte Lärmentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen, Staubentwicklung während der Bauphase;
- Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Anliegerverkehr;
- Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen;
- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope;
- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen;
- Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen und öffentliche Grünflächen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung;
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope;
- Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen und öffentliche Grünflächen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung;
 - Veränderung der Untergrundverhältnisse;
 - Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung;
 - Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit);
 - Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen;
 - Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung;
 - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung;
 - Entstehung von Abwasser;
 - eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen;
 - Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages ins Grundwasser;
 - Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades;
 - Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand;
 - Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen.
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen;
 - visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen;
 - Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen und Grünbereiche.
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege;
- keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut Boden/ Fläche. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich neutral bis bedingt negativ dar.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Die nachstehend abgebildete Planungsvariante entsprach bereits im Weitersten der Vorentwurfsplanung. Gewisse Zwangspunkte ergeben sich aus der Fortführung der Erschließungsstraße aus dem südlich befindlichen Gewerbegebiet Langweid und dem Kreuzungspunkt gegenüber dem Gewerbegebiet Rehmoos. Eine Ausdehnung nach Osten ist aufgrund der nahen Überschwemmungsbereichsgrenze der Abens ausgeschlossen. Eine größere Ausdehnung nach Norden schließt sich aufgrund der Nähe zur Gemeindegebietsgrenze zu Train aus. Aufgründessen kristallisierte sich die dargestellte Planungsvariante als die heraus, die eine sinnvolle Erschließung des Baugebietes und eine günstige Realisierung in mehreren Bauabschnitten in Abhängigkeit des Bedarfs ermöglicht.

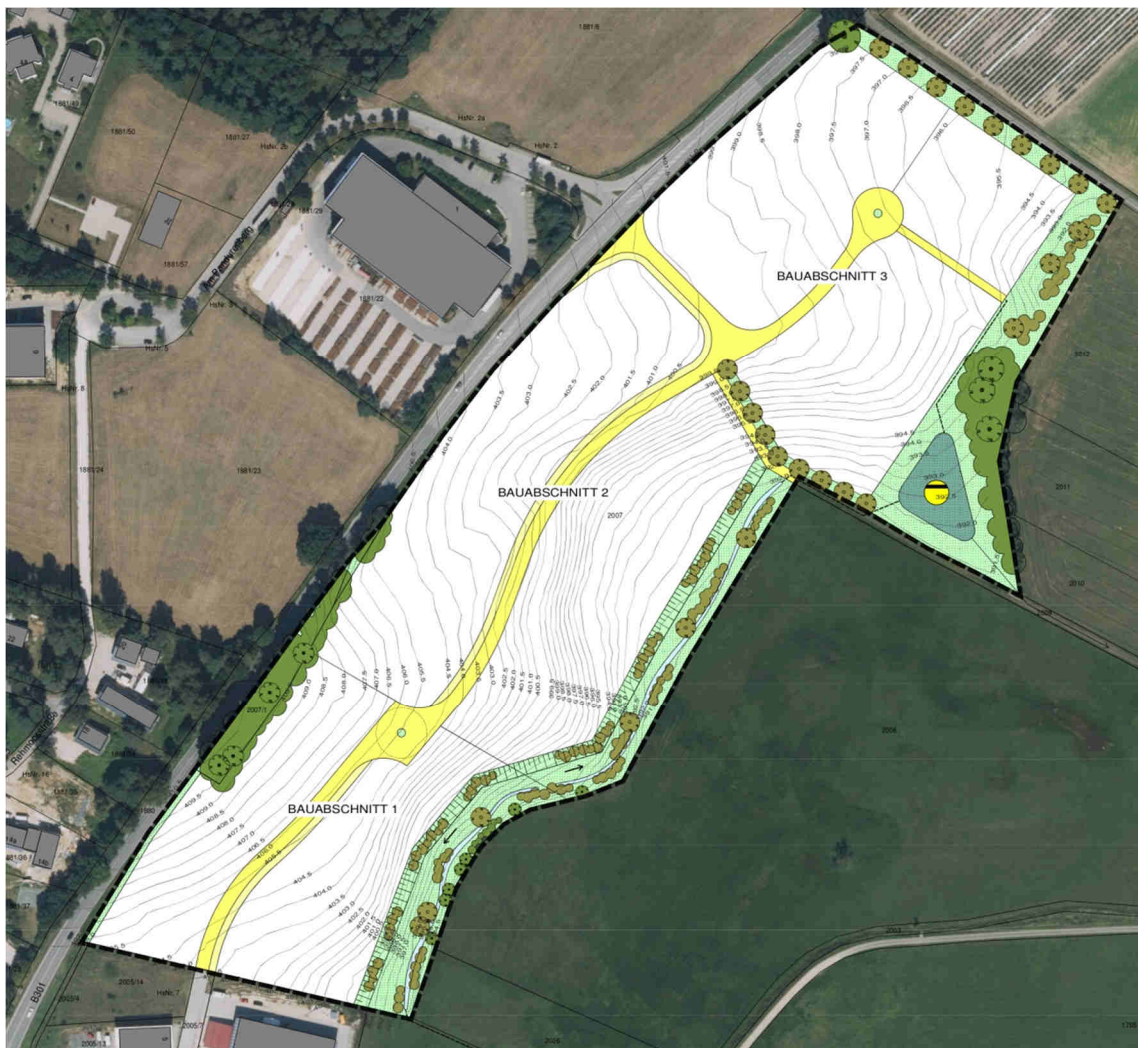


Abbildung: Planungsvariante in der Fassung vom November 2018; KomPlan.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“, die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Elsendorf ist daher am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen wesentlichen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Landwirtschaftliche Flächen werden dauerhaft der Nahrungsmittel- und Energieproduktion entzogen. — Kompensationsfaktor für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden. — Ausgleichsflächen, sollten auf ertragsschwachen Standorten, bzw. vorzugsweise im Planungsgebiet realisiert werden. — Die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldstücke muss weiterhin ohne Einschränkung gewährleistet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> — 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 ermöglicht 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 und 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 verwiesen, die Bestandteil der Entwurfsunterlagen wird und den Sachverhalt detailliert aufzeigt. — Die Festlegung des Kompensationsfaktors resultiert aus der Bewertung des beabsichtigten Eingriffs auf die Schutzgüter des Naturschutzhaushalts und die in der Planung vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Im Ergebnis ist der ermittelte Kompensationsfaktor somit bereits auf das Mindestmaß reduziert. — Die Lage der Ausgleichsflächen bestimmt sich zum einen durch die Flächenverfügbarkeit, zum anderen aus dem Nutzen für die Belange des Arten- und Naturschutzes. Die Gemeinde ist dabei auf eine gerechte und einvernehmliche Abwägung konkurrierender Nutzungen bedacht. Die Ausgleichsfläche wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt. — Die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldstücke wird weiterhin ohne Einschränkung gewährleistet sein.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Amt für ländliche Entwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Die Innenentwicklungspotentiale sind vorrangig zu prüfen, bevor neue Flächen an anderer Stelle, vor allem an Ortsrändern, in Anspruch genommen werden. Auch deshalb sollte insbesondere bei Erweiterungen des GE- Gebiets auf die relativ großen Bauabschnitte 2 und 3 zuerst intensiv geprüft werden, ob nicht leerstehende oder teilweise leerstehende Gewerbeimmobilien zur Verfügung stehen. — Erschließung und Bebauung des Areals sind aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse nicht optimal. — Die Versiegelung wird auf das Mindestmaß beschränkt, legt aber andererseits beim Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von, max. 0,8 fest. Hier hätte eine GRZ von max. 0,6 eine spürbar höhere Wirkung in Bezug auf die Flächenversiegelung. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Gemeinde Elsendorf als Mitglied der ILE Hallertauer Mitte bekennt sich zu deren Grundsätzen und Visionen, ein Wachstum mit Augenmaß zu betreiben, aber auch zum Erhalt der Wirtschafts- und Kaufkraft und damit auch zur Steigerung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze beizutragen. Die Gemeinde steht vor der Situation einer hohen und stetigen Nachfrage nach Gewerbebeständen einerseits, andererseits aber keine verfügbaren Flächen anbieten zu können. Selbstverständlich macht sich die Gemeinde das Credo Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu Eigen, muss aber bei ihrer Standortsuche feststellen, dass innerörtlich keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Die Ortsteile im Gemeindegebiet Elsendorf besitzen durchweg einen dörflichen Charakter. Eine gewerbliche Entwicklung in der angestrebten Größenordnung würde für ein städtebauliches Ungleichgewicht sorgen und die Eigenart des jeweiligen Ortsteiles vollständig zerstören. In Frage kämen gemäß Standortalternativenprüfung allenfalls zwei Standorte bei Appersdorf, östlich und südlich, die aber beide nur über eine Ortsdurchfahrt zu erreichen sind. Ein Umstand den Ortsteilbewohnern schlichtweg nicht zumutbar ist. — Die dritte verbleibende Option, unmittelbar an der Anschlussstelle Elsendorf der A 93 gelegen, erweist sich auf Grund der topografischen Verhältnisse als gleichfalls ungeeignet. — Es ist auch nicht von der Hand zu weisen, dass in den Baugebieten Elsendorf-Nord und Rehmoosgraben noch unbebaute Grundstücke vorhanden sind, doch diese befinden sich allesamt in privatem Besitz und entziehen sich daher einem kommunalen Zugriff, zumal für diese Flächen auch keine Bauverpflichtung besteht. Im Bereich des GE Langweid II BA I hatte die Gemeinde nun die Möglichkeit Flächen zu erwerben. Diesen Standort sieht sie auf Grund seiner infrastrukturellen Lage als sehr geeignet an. Zudem lässt sich das bestehende GE Langweid nun städtebaulich sinn- und maßvoll nach Norden weiterentwickeln. — Die Standortalternativenprüfung wird in die Entwurfsunterlagen integriert und detailliert und nachvollziehbar aufzeigen, dass im Gemeindegebiet keine Alternativen zum vorliegenden Standort vorhanden sind. — Angesichts eines mittlerweile stattgefundenen Fachstellengesprächs am 08.10.2019, wird sich die städtebauliche Entwicklung zunächst auf den Bauabschnitt I beschränken, da der mittel- und langfristigen Entwicklung über die Bauabschnitte II und III in der vorliegenden Planung noch Zielsetzungen der Raumordnung in Gestalt des Grünzuges Nr. 15 Abenstal entgegenstehen.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Bayerischer Bauernverband:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Auf Seite 21 der Begründung zum BBP/GOP wurde unter Punkt.8.4 "Geruchsimmissionen" auf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen. Eine Duldung der damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen ist somit gewährleistet. Weitere Bedenken oder Anregungen werden von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes zum derzeitigen Planungsstand nicht erhoben. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Bayerische Bauernverband sieht die in Ziffer 8.4 Geruchsimmissionen gemachten Angaben als ausreichend an. Sonstige Bedenken oder Anregungen werden nicht getätigt.
<p>Autobahndirektion Südbayern – Dienststelle Regensburg:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Aufgrund der Nähe zur A 93 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist. Sind für das Planungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden. — Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen. Das Aufstellen von Werbetafeln, die auf den Verkauf von Gewerbegrundstücken hinweisen ist unzulässig. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Hinweise zu eventuell erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und daraus evtl. abzuleitenden Ersatzansprüchen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und ergehen daher lediglich zur Kenntnis. — Die Ausführungen zur Werbung werden in die Hinweise durch Text des Bebauungsplanes übernommen.
<p>Bayernwerk Netz GmbH Netzcenter Pfaffenhofen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zur elektrischen Versorgung des Gebietes. — Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Ausführungen werden mit dem Inhalt der Begründung abgeglichen und ggf. ergänzt. — Ein Standort für eine Transformatorenstation wird gegenstandslos, da die Planung auf den Bauabschnitt I, wie im Bebauungsplan aufgezeigt, reduziert wird.
<p>Regionaler Planungsverband Region 13 - Landshut:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vorgelegte Planung entspricht dem Anbindegebot des LEP Bayern. — Gemäß Begründung sind keine alternativen Standorte vorhanden oder Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben. Dies widerspricht der Tatsache, dass die Gemeinde westlich der Bundesstraße 301 noch über größere, rechtskräftig ausgewiesene Gewerbeflächen, die bislang noch nicht bebaut sind, verfügt. — Der geplante Standort für die Erweiterung ei- 	<ul style="list-style-type: none"> — Im vorliegenden Verfahren wird zunächst nur der Umgriff der 1. Erweiterung aufgezeigt und Gegenstand der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung wird. Somit begrenzt sich die Standortentwicklung auf einen Umgriff von ca. 2,2 ha. Diese kollidiert dann nicht mehr mit den Anforderungen der Landesplanung und gewährleistet eine vertretbare Entwicklung.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>nes Gewerbegebietes liegt im nördlichen Bereich innerhalb des vom Regionalplan 13 ausgewiesenen regionalen Grünzuges Nr. 15. Das Vorhaben widerspricht den festgelegten Funktionen des Grünzuges und ist daher nicht zulässig. Der Bauabschnitt I kann noch hingenommen werden, nicht jedoch die Abschnitte II und III.</p> <p>— Ein Fachstellengespräch wird angeregt.</p>	<p>— Über eine Erweiterung darüber hinaus wird dann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Dies ist dann von der Gemeinde wieder entsprechend zu begründen und es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu führen.</p> <p>— Ergänzend hierzu erarbeitet die Gemeinde für das weitere Verfahren eine flächendeckende Standortalternativenprüfung im Hinblick möglicher Gewerbeentwicklungen. Im Zusammenhang mit einer Abarbeitung dieser Prüfung kommt die Gemeinde jedoch gleichzeitig zum Ergebnis, dass keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Somit wird an der Gewerbeentwicklung am vorliegenden Standort festgehalten.</p> <p>— In Bezug auf die Thematik der fehlenden Alternativflächen, hat die Gemeinde im weiteren Verfahren Aussagen zu treffen im Hinblick der noch ungenutzten und unbebauten Gewerbeflächen in den bestehenden und bereits vorhandenen Gebieten. Im Ergebnis ist hier festzustellen, dass sich sämtliche Flächen in Privatbesitz befinden und die Grundstücksbesitzer gegenwärtig keine Abgabebereitschaft zeigen. Somit stehen diese Flächen aktuell am Markt nicht zur Verfügung und die Gemeinde ist daher an die Ausweisung neuer Flächen gebunden.</p> <p>Zielführend muss unter Berücksichtigung aller Belange im Ergebnis für die Gemeinde eine abschnittsweise Entwicklung am vorhandenen Standort bedeuten. Neben der Weiterentwicklung für diesen 1. Bauabschnitt ist darüber hinaus eine Entwicklung für einen 2. Bauabschnitt zu berücksichtigen, auch wenn die Topographie sowie die Lage und Nähe zur Abensau hier besondere Anforderungen bedeuten. Die Anbindung der Verkehrserschließung über diesen 2. BA an die Bundesstraße 301 stellt dann eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung sicher und rundet die Gewerbeentwicklung in Richtung Norden sinnvoll ab. Die Erweiterung für einen 3. Bauabschnitt, wie bis dato aufgezeigt, wird aus Gründen der Raumordnung und der Großflächigkeit nicht mehr weiterverfolgt. Hierdurch reagiert die Gemeinde auf die Einwände in Bezug einer noch zu erhaltenden Grünzäsur, auch in Bezug auf die Nähe zur Grenze der Nachbarkommune der Gemeinde Train.</p> <p>Auf den Fachstellentermin vom 08.10.2019 wird zudem Bezug genommen.</p> <p>— Grundlegendes Ergebnis aller fachlichen Belange sowie unter Berücksichtigung der Standortalternativenprüfung muss jedoch für die Gemeinde bedeuten, dass langfristig eine perspektivische Weiterentwicklung an diesem Standort in Aussicht gestellt werden kann. Hierdurch erfolgt eine Konzentration der gewerblichen Entwicklungen an einem Standort. Eine Zersiedlung wird hierdurch vermieden und die vorhandene Infrastruktur kann weiter genutzt werden. Zudem hat dies umfassende</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	Vorteile in Bezug auf Lärmimmissionsschutz.
<p>Staatliches Bauamt Landshut:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. 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. — Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG). In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der B 301 sind nicht zulässig." — Es ist zu prüfen, ob die bestehende Einmündung der GVS von der B 301 nach Hartmühle (Flnr. 2012/1 Gemarkung Ratzenhofen) bei Station B 301_400_1, 180 in Zukunft nicht auch über das neue Gewerbegebiet an die B 301 angeschlossen werden kann, z. B. in Richtung Südosten über das Grundstück 2009 (Gemarkung Ratzenhofen) oder in Richtung Nordosten aus dem Gewerbegebiet heraus. So könnte eine Einmündung in unmittelbarer Nähe zu der neu entstehenden Kreuzung geschlossen werden, was der Verkehrssicherheit und -leichtigkeit zuträglich wäre. — Für die neue Zufahrt sind Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200 m in den Geltungsbe- 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Bauverbotszone von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße ist bei der Planung bereits berücksichtigt und wird in der Planzeichnung des Deckblattes Nr. 12 des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes dargestellt. Die weiteren Ausführungen zur Bauverbotszone werden in die Hinweise durch Text des Bebauungsplanes übernommen. — Der Hinweis der Behörde, dass die Erschließung der Grundstücke des Planungsgebietes ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen ist, ist in der Planung bereits berücksichtigt. Der Satz „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der B 301 sind nicht zulässig.“ wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. — Da das Planungsgebiet als Folge des Fachstellengesprächs vom 18.10.2019 nunmehr auf den ersten Bauabschnitt, wie im Bebauungsplan GE Langweid II dargestellt, reduziert wird, entstehen nun für das weitere Bauleitplanverfahren diesbezüglich keine Erfordernisse. Die weiteren Ausführungen zu Kostenregelung, Verfahrenshinweisen und Ausgestaltung der Erschließungsstraße und deren Anbindung an die B 301 sowie Entwässerung werden im Zuge einer etwaigen späteren Umsetzung beachtet. Nichtsdestotrotz werden die vorgebrachten Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 6.6 Verkehrserschließung übernommen. Eine mögliche Anbindung der GVS nach Hartmühle über das nunmehr verkleinerte Planungsgebiet keinen Sinn. Sollte jedoch zu einem späteren Zeitpunkt eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes nach Norden beabsichtigt und möglich sein, wird der Sachverhalt entsprechend geprüft werden. — Die Angaben der Fachbehörde zur Bemessung der Sichtflächen werden zur Kenntnis genommen und im Falle einer späteren Erwei-

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>reich des Bauleitplanes zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).</p>	<p>terung des Baugebietes beachtet. Wie unter dem vorstehenden Punkt bereits ausgeführt, ist die Darstellung eines Sichtfeldes auf Grund der Verkleinerung des Planungsgebietes nunmehr hinfällig.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Das amtlich festgesetzte wie auch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sind lagerichtig dargestellt. Mit einem deutlichen Anstieg des Grundwasserstandes muss gerechnet werden. — Verweis auf den außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Rehmoosgraben. Eine Berechnung des Überschwemmungsgebietes existiert nicht. Anhaltspunkte für eine Überschwemmungsgefährdung des Planungsgebietes liegen nicht vor. — Der letzte Absatz, in Abschnitt 7.2.4 der Begründung erscheint aus dem Zusammenhang gerissen (welche Fläche?). Er bezieht sich auf wassersensible Bereiche, die den Geltungsbereich im Südosten berühren. Die Begründung sollte ergänzt werden. — In Abschnitt 7.2.2 der Begründung wird angegeben, dass im Planungsgebiet keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich sei. Eine Begründung dafür wird nicht angegeben. Die laut Übersichtbodenkarte vorherrschende Braunerde lässt dagegen auf ein großes Versickerungsvermögen des Untergrunds schließen. Wir sehen daher das beschriebene Entwässerungskonzept skeptisch und empfehlen folgende Vorgehensweise bei den weiteren Planungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans: <ul style="list-style-type: none"> - Baugrundgutachten, - Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung, - Bei einem geplanten Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal sollte dessen Leistungsfähigkeit überprüft werden. - Bei einer Ableitung des Niederschlagswassers zum Rehmoosgraben wäre die Grundstücksverfügbarkeit zu klären. - Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit dem WWA. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Fachbehörde stellt fest, dass das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht lagerichtig dargestellt ist. Dies wird im weiteren Verfahren berichtigt. Des Weiteren wird das neu berechnete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Abens in die Plandarstellung übernommen. Es wird von der Fachbehörde zudem bemerkt, dass von beiden Überschwemmungsbereichen nur Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes berührt werden und das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 WHG dadurch nicht ausgelöst wird. Jedoch wird weiter darauf hingewiesen, dass innerhalb der Überschwemmungsgebiete das generelle Bauverbot nach § 78 WHG und die sonstigen Schutzvorschriften nach § 78a WHG zu beachten sind. Des Weiteren wird innerhalb des Planbereiches auf einen erhöhten Grundwasserstand im Hochwasserfall hingewiesen. Diese Tatbestände sind in der Planung berücksichtigt und werden mit den Ausführungen in der Begründung abgeglichen und diese ggf. ergänzt. — Es wird festgestellt, dass der Fachbehörde keine Anhaltspunkte für eine Überschwemmungsgefährdung durch den Rehmoosgraben für den Geltungsbereich vorliegen. Änderungen oder Ergänzungen an der Planung sind aufgrund dessen nicht erforderlich. — Die Ausführungen in Ziffer 6.5 der Begründung werden dahingehend modifiziert, dass der Begriff „Eingriffsbereich“ durch „Geltungsbereich des Deckblattes“ ersetzt wird. Zudem wird der Abschnitt um die Benennung der bekannten Hochwassergefahren erweitert. — Das Wasserwirtschaftsamt nimmt Bezug auf die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Begründung, wonach innerhalb des Geltungsbereiches keine Versickerung möglich ist und dadurch im scheinbaren Widerspruch zu den anstehenden Bodenverhältnissen steht, die eine Versickerung gewährleisten würden. Die Gemeinde stimmt der Einschätzung der Fachbehörde soweit zu. Daher wird von der Gemeinde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben, auf das das Entwässerungskonzept abgestimmt wird. Das Baugrundgutachten wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt. Im Detail wird die Thematik im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes, für das ein entsprechendes Fachbüro beauftragt wird, geregelt. Die Gemeinde wird die notwendige Flächenverfügbarkeit im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung sicherstellen. Das Entwässerungskonzept wird in enger und

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> - Richtigstellung der textlichen Festsetzungen unter Nr. 6: Eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung bedeutet eine Versickerung auf den einzelnen Parzellen. Bei einer Rückhaltung erfolgt ein gedrosselter Ablauf in den Regenwasserkanal oder den Vorfluter - kein Notüberlauf! - Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung soll mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan vorgelegt werden. Wir bitten um entsprechende Festsetzung um Nachforderungen und damit Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden. - Ggf. Festsetzung von zentralen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (Versickerungsflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) oder ggf. detaillierte Vorgaben für Rückhaltungen (Größe und zulässiger Drosselabfluss) auf privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan. - Im Planungsgebiet sind uns keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen. 	<p>frühzeitiger Abstimmung mit der Fachbehörde erfolgen. In Abhängigkeit vom Ergebnis des Baugrundgutachtens und des darauf abgestimmten Entwässerungskonzeptes werden auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend notwendige Festsetzungen im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung getroffen werden.</p> <p>— Dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Dies wird in die Begründung unter Ziffer 7 aufgenommen. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises wurde von der Gemeinde Elsendorf bereits vorgenommen.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau:</p> <p>— Es ist fraglich, ob aufgrund der topografischen Verhältnisse die geplanten Flächen für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Im geplanten Bauabschnitt I, südlicher Änderungsbereich, sind hohe Geländeunterschiede von bis zu 10 m von der Bundesstraße bis zur östlichen Flächennutzungsplangrenze vorhanden.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Änderungsbereiche am Rande des A-benstales liegen. Aufgrund der exponierten Lage, die sehr weit einsehbar ist, wird der freie Landschaftsraum des A-benstales durch die zukünftige gewerbliche Ansiedelung negativ beeinträchtigt. Generell ist zu hinterfragen, ob die neue Ausweisung von Gewerbeflächen erforderlich ist. Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Elsendorf Nord“ sind Bauflächen von über 40.000 m² unbenutzt vorhanden.</p>	<p>— Im weiteren Verfahren wird zunächst nur der Umgriff der 1. Erweiterung aufgezeigt und Gegenstand der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung wird. Somit begrenzt sich die Standortentwicklung auf einen Umgriff von ca. 2,2 ha. Diese kollidiert dann nicht mehr mit den Anforderungen der Landesplanung und gewährleistet eine vertretbare Entwicklung.</p> <p>Über eine Erweiterung darüber hinaus wird dann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Dies ist dann von der Gemeinde wieder entsprechend zu begründen und es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu führen.</p> <p>Ergänzend hierzu erarbeitet die Gemeinde für das weitere Verfahren eine flächendeckende Standortalternativenprüfung im Hinblick möglicher Gewerbeentwicklungen. Im Zusammenhang mit einer Abarbeitung dieser Prüfung kommt die Gemeinde jedoch gleichzeitig zum Ergebnis, dass keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Somit wird an der Gewerbeentwicklung am vorliegenden Standort festgehalten.</p> <p>In Bezug auf die Thematik der fehlenden Alternativflächen, hat die Gemeinde im weiteren Verfahren Aussagen zu treffen im Hinblick der noch ungenutzten und unbebauten Gewerbeflächen in den bestehenden und bereits vorhandenen Gebieten. Im Ergebnis ist hier festzustellen, dass sich sämtliche Flächen in Privatbesitz befinden und die Grundstücksbesitzer gegenwärtig keine Abgabebereitschaft zeigen. Somit stehen diese Flächen aktuell am Markt nicht zur Verfügung und die Gemeinde ist daher an die Ausweisung neuer Flächen gebunden.</p> <p>Zielführend muss unter Berücksichtigung aller Belange im Ergebnis für die Gemeinde eine abschnittsweise Entwicklung am vorhandenen Standort bedeuten. Neben der Weiterentwicklung für diesen 1. Bauabschnitt ist darüber hinaus eine Entwicklung für einen 2. Bauabschnitt zu berücksichtigen, auch wenn die Topographie sowie die Lage und Nähe zur A-bensau hier besondere Anforderungen bedeuten. Die Anbindung der Verkehrserschließung über diesen 2. BA an die Bundesstraße 301 stellt dann eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung sicher und rundet die Gewerbeentwicklung in Richtung Norden sinnvoll ab. Die Erweiterung für einen 3. Bauabschnitt, wie bis dato aufgezeigt, wird aus Gründen der Raumordnung und der Großflächigkeit nicht mehr weiterverfolgt. Hierdurch reagiert die Gemeinde auf die Einwände in Bezug einer noch zu erhaltenden Grünzäsur, auch in Bezug auf die Nähe zur Grenze der Nachbarkommune der Gemeinde Train.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	<p>Auf den Fachstellentermin vom 08.10.2019 wird zudem Bezug genommen.</p> <p>Grundlegendes Ergebnis aller fachlichen Belange sowie unter Berücksichtigung der Standortalternativenprüfung muss jedoch für die Gemeinde bedeuten, dass langfristig eine perspektivische Weiterentwicklung an diesem Standort in Aussicht gestellt werden kann. Hierdurch erfolgt eine Konzentration der gewerblichen Entwicklungen an einem Standort. Eine Zersiedlung wird hierdurch vermieden und die vorhandene Infrastruktur kann weiter genutzt werden. Zudem hat dies umfassende Vorteile in Bezug auf Lärmimmissionsschutz.</p>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Im Rahmen der immissionsschutztechnischen Prüfung ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, in dem die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche ermittelt und beurteilt sowie erforderlichenfalls Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden. Zudem ist für die Anlagen-/ Gewerbegeräusche innerhalb des Plangebietes eine Geräuschkontingentierung vorzunehmen, die eine schalltechnische Verträglichkeit mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sicherstellt. <p>Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Gegen die vorliegende Planung bestehen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Bedenken. Die Planung beinhaltet die Ausweisung von Gewerbeflächen am Rand des Abenstals auf mehr als 9 ha Fläche. Das Abenstal ist im Regionalplan als „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ Nr. 11 ausgewiesen. In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen. Zudem ist der „Regionale Grünzug“ Nr.15 berührt. <ul style="list-style-type: none"> — Aufgrund der Lage und der Topografie ist mit starken Eingriffen zu rechnen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds bewirken. Dies spiegelt sich auch in den Festsetzungen des parallel erstellten Bebauungsplans wider, wonach Abgrabungen bis 4 m und Aufschüttungen bis 3 m Höhe zulässig sein sollen. Aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebiets ist mit groß dimensionierten 	<ul style="list-style-type: none"> — Zum Entwurfsverfahren wird ein schalltechnisches Gutachten bereitgestellt, welches die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche ermittelt bzw. beurteilt sowie evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden. Zudem wird eine Geräuschkontingentierung beinhaltet, die eine schalltechnische Verträglichkeit mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sicherstellen wird. — Die Stellungnahme bezieht sich auf den vorliegenden Vorentwurf. Nach dem mittlerweile am 08.10.2019 stattgefundenen Fachstellengespräch wird der Geltungsbereich des Deckblattes nunmehr auf den Umgriff des Bauabschnittes I gemäß des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes GE Langweid II BA I reduziert. Hintergrund ist die teilweise räumliche Überlagerung des Geltungsbereiches mit der regionalplanerischen Zielsetzung des Regionalen Grünzuges Nr. 15, welche sich einer Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung entzieht. Dieser Konflikt ist mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches künftig nicht mehr gegeben. Zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Abenstal Nr. 11 wird angemerkt, dass dieses vom vorliegenden Geltungsbereich nicht berührt wird. Dies wird durch die Fachstelle zum Ausdruck gebracht und wird auch durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut bestätigt, das in seiner Stellungnahme in Punkt 2 Gewässer und Gewässerentwicklung ausführt, dass sich die Gewerbegebietsflächen außerhalb des Auebereiches befinden. — Wie die Fachstelle richtigerweise ausführt, sind mit der Planung nicht unerhebliche Höhenunterschiede zu bewältigen und die zulässigen Baukörper erheben sich über das Abenstal. Die Bedenken der Fachstelle hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nachvollziehbar. Daher wird der Grünstreifen zum Abenstal hin verbreitert und oberhalb der künftigen Böschung

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Gebäudekörpern zu rechnen. Dies führt zu einer massiven Überprägung und Beeinträchtigung des angrenzenden, naturnahen Abensals.</p> <p>— Hohes naturschutzfachliches Potential des Gebietes im Hinblick auf Sandmagerrasen. § 1a Absatz 2 BauGB legt fest: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bereits im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet GE Elsendorf Nord sind mehrere nicht bebaute Parzellen erkennbar.</p>	<p>mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher versehen. Dadurch wird die Einsehbarkeit auf das geplante Gewerbegebiet erheblich vermindert.</p> <p>— Die Fachstelle erwähnt die potentielle naturschutzfachliche Bedeutung des Standortes und weist auf Restbestände von Sandmagerrasen jenseits der B 301 hin. Die anstehende Bodenart und die relativ geringen Ackerzahlen im Geltungsbereich unterstützen die Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde. Die Gemeinde will diesen Voraussetzungen Rechnung tragen und das Grünordnungskonzept zum Baugebiet entsprechend modifizieren. Die Fachbehörde stellt richtigerweise fest, dass es in den Gewerbegebieten Elsendorf-Nord und Rehmoos noch unbebaute Grundstücke gibt. Diese befinden sich durchweg in Privatbesitz und sind damit dem Zugriff und einer Einflussmöglichkeit der Gemeinde entzogen, zumal auch kein Bauzwang festgesetzt ist. Die Gemeinde wird im Rahmen einer Standortalternativenprüfung detailliert auf die beschriebene Situation eingehen und auch schlüssig darlegen, dass keine Möglichkeiten der Nachverdichtung im vergleichbaren Umfang bestehen. Die Standortalternativenprüfung wird in die Entwurfsunterlagen integriert. Gerade auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden, ist es der Gemeinde ein Anliegen an bestehende Gewerbeflächen und Verkehrsstrassen anknüpfen zu können, zumal der Planungsbereich durch diese Nutzungen im Umfeld bereits vorbelastet ist und an der Stelle kurze Erschließungswege möglich sind. Die Gemeinde hat hier abzuwägen zwischen der Verpflichtung zum Flächensparen einerseits und dem Wohl seiner Bürger durch die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen andererseits. Auf Grund der erwähnten günstigen Voraussetzungen am vorgesehenen Standort und fehlender Alternativen wird die Gemeinde an der Planung für den Bauabschnitt I im Kontext des Fachstellengesprächs festhalten.</p>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht:</p> <p>— die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Langweid II BA I“ tangiert weder ein amtlich festgesetztes/vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch ein Wasserschutzgebiet. Von wasserrechtlicher Seite besteht somit kein Handlungsbedarf. Im Übrigen ist zu den wasserwirtschaftlichen Belangen das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.</p>	<p>— Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Abens wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.</p>
<p>Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung:</p> <p>— Gemäß Begründung sind keine alternativen Standorte vorhanden oder Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben. Dies widerspricht der Tatsache, dass die Gemeinde</p>	<p>— Im vorliegendem Verfahren wird zunächst nur der Umgriff der 1. Erweiterung aufgezeigt und Gegenstand der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung wird. Somit be-</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>westlich der Bundesstraße 301 noch über größere, rechtskräftig ausgewiesene Gewerbeflächen, die bislang noch nicht bebaut sind, verfügt.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Der geplante Standort für die Erweiterung eines Gewerbegebietes liegt im nördlichen Bereich innerhalb des vom Regionalplan 13 ausgewiesenen regionalen Grünzuges Nr. 15. Das Vorhaben widerspricht den festgelegten Funktionen des Grünzuges und ist daher nicht zulässig. Der Bauabschnitt I kann noch hingenommen werden, nicht jedoch die Abschnitte II und III. — Ein Fachstellengespräch wird angeregt. 	<p>grenzt sich die Standortentwicklung auf einen Umgriff von ca. 2,2 ha. Diese kollidiert dann nicht mehr mit den Anforderungen der Landesplanung und gewährleistet eine vertretbare Entwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Über eine Erweiterung darüber hinaus wird dann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Dies ist dann von der Gemeinde wieder entsprechend zu begründen und es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu führen. — Ergänzend hierzu erarbeitet die Gemeinde für das weitere Verfahren eine flächendeckende Standortalternativenprüfung im Hinblick möglicher Gewerbeentwicklungen. Im Zusammenhang mit einer Abarbeitung dieser Prüfung kommt die Gemeinde jedoch gleichzeitig zum Ergebnis, dass keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Somit wird an der Gewerbeentwicklung am vorliegenden Standort festgehalten. <p>In Bezug auf die Thematik der fehlenden Alternativflächen, hat die Gemeinde im weiteren Verfahren Aussagen zu treffen im Hinblick der noch ungenutzten und unbebauten Gewerbeflächen in den bestehenden und bereits vorhandenen Gebieten. Im Ergebnis ist hier festzustellen, dass sich sämtliche Flächen in Privatbesitz befinden und die Grundstücksbesitzer gegenwärtig keine Abgabebereitschaft zeigen. Somit stehen diese Flächen aktuell am Markt nicht zur Verfügung und die Gemeinde ist daher an die Ausweisung neuer Flächen gebunden.</p> <p>Zielführend muss unter Berücksichtigung aller Belange im Ergebnis für die Gemeinde eine abschnittsweise Entwicklung am vorhandenen Standort bedeuten. Neben der Weiterentwicklung für diesen 1. Bauabschnitt ist darüber hinaus eine Entwicklung für einen 2. Bauabschnitt zu berücksichtigen, auch wenn die Topographie sowie die Lage und Nähe zur Abensau hier besondere Anforderungen bedeuten. Die Anbindung der Verkehrserschließung über diesen 2. BA an die Bundesstraße 301 stellt dann eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung sicher und rundet die Gewerbeentwicklung in Richtung Norden sinnvoll ab. Die Erweiterung für einen 3. Bauabschnitt, wie bis Dato aufgezeigt, wird aus Gründen der Raumordnung und der Großflächigkeit nicht mehr weiterverfolgt. Hierdurch reagiert die Gemeinde auf die Einwände in Bezug einer noch zu erhaltenden Grünzäsur, auch in Bezug auf die Nähe zur Grenze der Nachbarkommune der Gemeinde Train.</p> <p>Auf den Fachstellentermin vom 08.10.2019 wird zudem Bezug genommen.</p> <p>Grundlegendes Ergebnis aller fachlichen Belange sowie unter Berücksichtigung der Standortalternativenprüfung muss jedoch für die Gemeinde bedeuten, dass langfristig eine perspektivische Weiterentwicklung an diesem Standort in Aussicht gestellt werden kann.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	Hierdurch erfolgt eine Konzentration der gewerblichen Entwicklungen an einem Standort. Eine Zersiedlung wird hierdurch vermieden und die vorhandene Infrastruktur kann weiter genutzt werden. Zudem hat dies umfassende Vorteile in Bezug auf Lärmimmissionsschutz.

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:</p> <p>— Das AELF Abensberg verweist auf seine Stellungnahme vom 25.05.2019 und erhebt darüber hinaus keine weiteren Einwände.</p>	<p>— Das AELF Abensberg verweist auf seine Stellungnahme zum Vorentwurf vom 25.06.2019. Darin werden Bedenken hinsichtlich des Entzuges von landwirtschaftlichen Flächen für die Nahrungsmittel- und Energieproduktion geäußert. Des Weiteren wurde angeregt den Kompensationsfaktor auf 0,35 zu reduzieren und den Ausgleich auf ertragsschwachen Böden innerhalb des Änderungsbereiches zu realisieren. Die Erschließung und Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen müsse auch künftig gewährleistet sein. Dies wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 05.11.2019 bereits abgewogen, mit dem Ergebnis an der Planung und dem zugrunde gelegten Ausgleichsfaktor ohne Änderung festzuhalten und dem Hinweis darauf, dass die Ausgleichsfläche zum Entwurfsverfahren bereitgestellt wird. Die Fachbehörde wurde über den Beschluss in Kenntnis gesetzt. Weitere Einwände werden von der Fachbehörde nicht erhoben, so dass die Gemeinde Elsendorf an ihrem Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf und der Bebauungsplanung wie vorgesehen weiterhin festhalten wird.</p>
<p>Bayerischer Bauernverband:</p> <p>— Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um die Erweiterung eines Gewerbegebietes. Lt. Plan ist nordöstlich und östlich des Geltungsbereiches eine nicht überbaubare Fläche mit Pflanzgebot geplant, die an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzt. Wir bitten bei den Pflanzmaßnahmen darauf zu achten, dass die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht durch Wurzelwerk oder Schattenwirkung behindert bzw. eingeschränkt wird. Weitere Einwendungen zur vorgelegten Planung werden zum derzeitigen Planungsstand (05.11.2019) nicht erhoben.</p>	<p>— Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes ergeht zur Kenntnis. Hinsichtlich der Pflanzmaßnahmen werden die Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß Art. 48 AGBGB eingehalten. Dies ist bereits in den Hinweisen durch Text unter Ziffer 5 beinhaltet. Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin gewährleistet.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Autobahndirektion Südbayern Dienststelle Regensburg:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Der Bauleitplanung wird zugestimmt, setzten dabei jedoch voraus, dass die Forderungen aus dem Schreiben vom 01.07.2019 festgesetzt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> — Es wird auf die Stellungnahme vom 01.07.2019 zum Vorentwurf verwiesen. Die darin getätigten Hinweise bzgl. etwaiger Ersatzansprüche aufgrund von Lärmimmissionen durch die A 93 sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Hinweise zu Werbung wurden in den Hinweisen durch Text berücksichtigt. — Die Fachbehörde wurde vom Abwägungsbeschluss in Kenntnis gesetzt. Weitere Hinweise oder Bedenken wurden nicht erhoben. Daher geht die Gemeinde Eisendorf nun von einer Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“ aus. An der Planung sind somit keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen zu veranlassen.
<p>Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Die Gemeinde Eisendorf beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 und die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Langweid II BA I“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbegebietes nordwestlich des Hauptortes zu schaffen. Der Regionale Planungsverband Landshut hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu dieser Planung Stellung genommen (Schreiben vom 01.07.2019). Dabei wurden starke Konflikte mit den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen zum Flächensparen (LEP 3.1 G), zum Vorrang der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sowie zur Freiraumstruktur (LEP 7.1) festgestellt und eine Fachstellenbesprechung angeregt. Im Nachgang einer solchen Fachstellenbesprechung am 8. Oktober 2019 wurde der Umgriff schließlich verkleinert und die Planungsunterlagen um eine Standortalternativenprüfung ergänzt. Damit kann die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 noch hingenommen werden. Eine Erweiterung in Richtung Norden, wie sie im städtebaulichen Rahmenplan skizziert wird, ist jedoch unter den aktuellen Rahmenbedingungen (Flächenverfügbarkeit westlich der Bundesstraße, Lage im regionalen Grünzug) weiterhin nicht möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Region 13 Landshut wird zur Kenntnis genommen. Es wird bemerkt, dass nach der Verkleinerung des Geltungsbereiches gegenüber dem Vorentwurf nunmehr kein Einwand mehr gegen die Bebauungsplanung besteht. Es sind somit keine weiteren Anpassungen oder Ergänzungen in der Planung vorzunehmen.
<p>Staatliches Bauamt Landshut:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Landshut keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden. — 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - keine - 	<ul style="list-style-type: none"> — Es wird bemerkt, dass gegen die Bebauungsplanung keine Einwände bestehen, sofern die nachstehenden Punkte Berücksichtigung finden. — Hierzu wird von der Fachbehörde festgestellt, dass durch die Planung keine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB ausgelöst wird.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>— 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbaubabsichten.</p> <p>— 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>— Bauverbot Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG 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.</p> <p>— Erschließung Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Bereich der freien Strecke der Bundesstraße B 301 von Abschnitt 400 Station 0,580 bis 0,760 Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG). In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig." Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der an der Kreuzung B 301 im Abschnitt 400 an der Station 0,380 zu rechnen. Eine Signalisierung im Zuge der Straße in baumamtlicher Baulast ist zu prüfen (§ 1 Abs.6</p>	<p>— Das Staatliche Bauamt Landshut plant für den Bereich der Bauleitplanung keine Ausbaubabsichten.</p> <p>— Die Bauverbotszone ist bereits in der Plandarstellung enthalten. Die weiteren Hinweise zu werbenden oder sonstigen Hinweisschildern, zu Ausnahmebefreiungen, Bäume und Lärmschutzanlagen, sowie das Anpflanzungen entlang der Straße im Einvernehmen mit dem staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P 3) vorzunehmen sind, sind bereits in den Hinweisen durch Text unter Ziffer 12 Bauverbotszone enthalten.</p> <p>— Der Text "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße 301 sind nicht zulässig." ist bereits unter Ziffer 5.1.1 Zufahrten der Festsetzungen durch Text enthalten. Des Weiteren sind bereits in der Begründung unter Ziffer 6.6 Verkehrserschließung entsprechende Aussagen getroffen.</p> <p>— Die hierzu getätigten Ausführungen sind unter Ziffer 6.6 Verkehrserschließung der Begründung bereits als Hinweise übernommen.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>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 Unterhaltungsmehrkosten gemäß § 13 Abs. 3 FStrG bleibt ebenfalls erhalten.</p> <p>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)</p> <p>Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)</p>	<p>— Die Hinweise wurden bereits zum Vorentwurf getätigt. Die Gemeinde Elsendorf wird ihren damaligen Abwägungsbeschluss aufrecht erhalten.</p> <p>Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Hinweise der Fachbehörde bereits berücksichtigt sind. An der Planung sind somit keine Ergänzungen oder Änderungen vorzunehmen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <p>— Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser</p> <p>Der Entwurf sieht eine Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus dem Bereich GE 2 über den Rehmoosgraben in die Abens vor.</p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten öffentlichen Regenwasserkanal in ein oberirdisches Gewässer erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Die fachliche Prüfung der Zulässigkeit erfolgt erst im Wasserrechtsverfahren. Ggf. wird eine zentrale Rückhalteeinrichtung erforderlich. Wir empfehlen eine frühzeitige Antragstellung.</p> <p>Der Bereich GE 1 soll laut Begründung an den bestehenden Regenwasserkanal im Gewerbegebiet Langweid angeschlossen werden. Die Bemessungsansätze für dieses Entwässerungssystem sollten überprüft werden, sofern die Erweiterung nicht bereits berücksichtigt war. Bei wesentlicher Änderung der Ansätze muss eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Kelheim beantragt werden. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung</p>	<p>— Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden auf Ebene der Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Anbindung des GE 1 an den bestehenden Regenwasserkanal im Gewerbegebiet Langweid ist in den Bemessungsansätzen für dieses Entwässerungssystem bereits berücksichtigt. Eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist daher nicht notwendig.</p> <p>Es wird festgestellt, dass Änderungen oder Ergänzungen an der Planung nicht zu veranlassen sind.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht:</p> <p>— Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollte die Festsetzung zu den Abstandsflächen (Zif. 5.2) überdacht werden:</p> <p>Wenn von den Festsetzungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen abgewichen werden soll, wäre der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die richtige Vorschrift. Danach kann eine abweichende Regelung getroffen werden. Alternativ kann die BayBO auch gar nicht erwähnt werden. Dann müsste sich die notwendige Abstandsfläche aus den übrigen Festsetzungen nachvollziehbar ergeben. Was mit der Festsetzung ausschließlich auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO erreicht werden soll, ist unklar. Sollte von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO abgewichen werden, müsste dies auch in der Begründung abgearbeitet werden..</p>	<p>— Die Aussagen zur Regelung der Abstandsflächen wurden nochmals geprüft und die Festsetzung unter Ziffer 5.2 wird entsprechend redaktionell angepasst. Im Ergebnis ist sicherzustellen, dass in Bezug auf das Abstandsflächenrecht ausschließlich die gesetzlichen Bestimmungen der BayBO gelten. In der Formulierung der Festsetzung wird ausschließlich die Anwendung der BayBO angeordnet. Die Begründung wird unter Ziffer 6 Inhalte und Aussagen zur Planung um den Sachverhalt der Abstandsflächenregelung ebenfalls redaktionell ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau:</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht soll im weiteren Verfahren folgendes berücksichtigt werden:</p> <p>— Zu Punkt 2 .2 Vollgeschosse:</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Neigung des Geländes ist davon auszugehen, dass neben Kellergeschossen auch Untergeschosse mit Hauptnutzungen entstehen werden. Die Formulierung „Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche“ ist nach unserer Ansicht nicht eindeutig. Es besteht die Gefahr, dass ganze Kellergeschosse bis zu 4 m freigegeben werden, um Nutzungen einzurichten.</p> <p>Der Punkt 2.2 Vollgeschosse ist in Kombination mit Punkt 2.3.1 Wandhöhe bezüglich der zulässigen Abgrabungen unter Punkt 7.4 nochmals zu überprüfen, um eventuell konkretere Festsetzungen zu formulieren.</p> <p>— Zu Punkt 5.2 Abstandsflächen:</p> <p>Die Anordnung von einzelnen Absätzen zu Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist nicht zielführend. Das Abstandsflächenreglement der Bayerischen Bauordnung kann insgesamt angeordnet oder nicht angeordnet werden.</p>	<p>— Die Hinweise werden beachtet und der Sachverhalt wurde nochmals überprüft. Die Aussagen in den Festsetzungen unter Ziffer 2.2 Vollgeschosse werden wie folgt redaktionell ergänzt: „Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur für Kellergeschosse im GE 2 zulässig.“</p> <p>Zusätzlich ergeht unter Ziffer 2.3.1 Wandhöhe folgende Ergänzung:</p> <p>„Bei Kellergeschossen im GE 2 darf die zulässige Wandhöhe talseitig eine sichtbare Höhe vom max. 2,50 m nicht überschreiten.“</p> <p>— Die Aussagen zur Regelung der Abstandsflächen wurden nochmals geprüft und die Festsetzung unter Ziffer 5.2 wird entsprechend redaktionell angepasst. Im Ergebnis ist sicherzustellen, dass in Bezug auf das Abstandsflächenrecht ausschließlich die gesetzlichen Bestimmungen der BayBO gelten. In der Formulierung der Festsetzung wird ausschließlich die Anwendung der BayBO angeordnet. Die Begründung wird unter Ziffer 6 Inhalte und Aussagen zur Planung um den Sachverhalt der Abstandsflächenregelung ebenfalls redaktionell ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz:</p> <p>— Das schalltechnische Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht plausibel. Folgende Sachverhalte sind jedoch aufgefallen und bedürfen einer entsprechenden Berücksichtigung:</p> <p>— • Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die ausnahmsweise zulässige Errichtung</p>	<p>— Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 05.11.2019 werden im gesamten Gewerbe-</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>von Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen ist (vgl. S. 3), wohingegen Punkt 1.1 der Festsetzungen des Bebauungsplanens derartige Nutzungen lediglich im GE 1 für unzulässig erklärt. Dieser Widerspruch bedarf der Klärung: Entweder ist die Festsetzung anzupassen oder das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>— Nach internen Recherchen wurde auf der Fl.-Nr. 2005/6 im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 01 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langweid“ eine Genehmigung zur Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine Erstaufnahmeunterkunft für Asylbewerber erteilt. Hier besteht somit eine weitere schutzbedürftige Nutzung für die nachzuweisen ist, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 durch die Summe von Vor- und geplanter Zusatzbelastung eingehalten werden können.</p> <p>— In den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ist folgender Passus zu streichen: „Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.“ Hierdurch ergibt sich ein Widerspruch, da die im Plangebiet zulässigen Emissionskontingente unter Bezugnahme auf den Immissionsort Fl.-Nr. 1881/35 im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 01 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Nord“ ermittelt wurden.</p> <p>— Die textlichen Hinweise zum Immissionsschutz sind nach Auffassung des technischen Immissionsschutzes folgendermaßen zu ergänzen: „Darüber hinaus ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3. der TA Lärm innerhalb des Plangebietes (z.B. Büros) nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke nach sich zu ziehen. Die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren qualifiziert zu ermitteln und festzulegen.“</p>	<p>gebiet keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Die Festsetzungen durch Text unter Ziffer 1.1 werden dahingehend berichtigt.</p> <p>— Der Sachverhalt der Nutzungsänderung auf der Fl.-Nr. 2005/6 von einer Lagerhalle hin zu einer Erstaufnahmeunterkunft für Asylbewerber entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand. Das Mietverhältnis mit dem privaten Betreiber wurde durch die Gemeinde Elsendorf bereits gekündigt und die Nutzungsänderung gelöscht, so dass im „Gewerbegebiet Langweid“ keine schutzwürdige Nutzung besteht und im Ergebnis keine Anpassung des Schalltechnischen Gutachtens erforderlich ist.</p> <p>— Der angeführte Passus unter Ziffer 14.1 der Festsetzungen durch Text wird gestrichen.</p> <p>— Die Hinweise durch Text unter Ziffer 10 Immissionsschutz werden durch den Text „Darüber hinaus ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3. der TA Lärm innerhalb des Plangebietes (z.B. Büros) nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke nach sich zu ziehen. Die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren qualifiziert zu ermitteln und festzulegen.“ redaktionell ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege: Die Planung entspricht dem beim Fachstellengespräch am 08.10.2019 erarbeiteten Kompromiss. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden daher keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die Ausweisung öffentlicher Grünflächen wird aus-</p>	

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>drücklich begrüßt. Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 1. Bilanzierung: Die Planung enthält Teilflächen aus dem Geltungsbereich des GE Langweid. Hier werden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung in Gewerbeflächen umgewandelt. Die entfallenden Grünflächen sind gleichwertig auszugleichen (1:1) und die Bilanzierung entsprechend anzupassen. — 2. Baumhecke entlang der B301: Die Baumgrenzen im GE 1 reichen sehr nahe an die bestehende Baumhecke heran. Die Hecke stellt einen gesetzlich geschützten Bestand nach Art.16 BayNatSchG dar, der nicht erheblich beeinträchtigt oder zerstört werden darf. Auf diesen Sachverhalt wird in der Planung nicht hingewiesen. Zwar liegt der Bestand außerhalb des Geltungsbereichs, allerdings erstreckt sich der Wirkraum der Planung auch auf diese unmittelbar angrenzende Fläche. Zum Erhalt des Bestands (vgl. Umweltbericht 1.2.2.5) sind geeignete Vorkehrungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. — 3. Spezieller Artenschutz: Wie in der Begründung unter 4.3.7. (Artenschutzkartierung) geschildert, können artenschutzrechtliche Konflikte mit Bodenbrütern wie Feldlerche nur dann vermieden werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt. Entsprechende Festsetzungen fehlen allerdings. Verstöße gegen das Artenschutzrecht sind nur dann nicht gegeben, wenn die Einhaltung auf geeignete Weise sichergestellt wird. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Planung keine Aussagen zum speziellen Artenschutz enthält. — 4. Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen: Vor der Erstellung der endgültigen Planfassung ist für die Festsetzungen 10.2 und 10.3 eine Detailabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig. In einigen Punkten besteht Änderungs- oder Ergänzungsbedarf. — 5. Ausgleichsfläche: Mit der Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Eisendorf besteht grundsätzlich Einverständnis. Allerdings ist die vorgelegte tabellarische Zusammenstellung nicht ausreichend. Die abzubuchende Ausgleichsfläche muss in einer Karte flächenscharf dargestellt werden. Dies ist auch für die Meldung an das Ökoflächenkataster von Bedeutung (vgl. weiteren Hinweis). Zudem muss die beiliegende Aufstellung korrigiert werden. Die zum Zeitpunkt der Begründung des Ökokontos bestehenden Hecken wurden mit 6.000 qm angesetzt. Tatsächlich sind auf der Fl.-Nr.819 allerdings 8.285 qm Hecken in der Biotopkartierung (Stand 1996) erfasst. Die Aufstellung ist daher anzupassen. Im Rahmen der Überarbeitung sollte auch ein verbindliches Pflegekonzept erstellt werden. In der Vergangenheit gab es auf Wunsch der Gemeinde mehrfach Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Konzept, so dass unklar ist, 	<ul style="list-style-type: none"> — Der bisherige Ausgleichsfaktor für die betreffenden Grünflächen von 0,4 wird nunmehr auf 1,0 erhöht. Die Bilanzierung wird entsprechend angepasst. — Aufgrund des beschriebenen Sachverhalts wird der Umweltbericht unter Ziffer 2.6.3.2 durch geeignete Vorkehrungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen redaktionell ergänzt. — Die Begründung wird um den Punkt Aussagen zum speziellen Artenschutz erweitert. Der Text „Die Geländemodellierung hat außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) zu erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Der Verlust von etwaigen besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase wird dadurch vermieden.“ wird redaktionell aufgenommen. — Im Hinblick der Festsetzungen durch Text unter den Ziffern 10.2 und 10.3 erfolgt eine redaktionelle Detailabstimmung mit der Fachbehörde. — In Ergänzung der Anlage 4 Kommunales Ökokonto zur Begründung zum Bebauungsplan wird die abzubuchende Ausgleichsfläche in einer Karte flächenscharf dargestellt und dem Datenblatt des kommunalen Ökokontos beigelegt. Die Flächenangabe des kartierten Biotopes von ca. 6.000 m² im gemeindlichen Ökokonto weicht von der digitalisierten Fläche von 8.285 m² ab. Das Datenblatt des kommunalen Ökokontos wird entsprechend berichtigt. Das Pflegekonzept wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>welche Entwicklungsziele und Maßnahmen tatsächlich verfolgt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> — 6. Artenlisten Festsetzung 12: Aufgrund der vorherrschenden Sandböden (vgl. Baugrunduntersuchung) sind Schwarzerle und Silberweide nicht geeignet und sollten daher gestrichen werden. — 7. Öffentliche Grünfläche im Osten: Die Grünfläche enthält einen Graben zur Ableitung von Niederschlagswasser. Aufgrund der Lage am Rand des Abenstals sollte neben wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten auch die Biotopgestaltung für gefährdete Arten, insbesondere Laubfrosch, vorgesehen werden. — 8. Arten- und Biotopschutzprogramm: Das Abenstal ist im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Kelheim (ABSP) als „Schwerpunktgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ eingestuft. Dieser Sachverhalt fehlt in der Grundlagenermittlung. — 9. Kompensationsfaktor: Die gewählten Kompensationsfaktoren sind nur dann angemessen, wenn die in der Begründung unter Nr. 17.1.3. aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen vollständig und fristgerecht ausgeführt werden. — 10. Meldung an das Ökoflächenkataster: Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen. Wir bitten zudem, die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass noch nicht alle getätigten Abbuchungen an das LfU gemeldet sind. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Schwarzerle und Silberweide werden aus der Artenliste gestrichen. — Der Hinweis zur Grabengestaltung wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung beachtet. — Die Ziffer 4.3.4 in der Begründung bzw. 1.2.2.4 im Umweltbericht werden um den Sachverhalt des Abenstales als Schwerpunktgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege redaktionell ergänzt. — Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Vermeidungsmaßnahmen werden im Zuge der Umsetzung beachtet. — Die getätigten Hinweise werden in die Begründung unter Ziffer 17.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen redaktionell übernommen. Der Hinweis auf die Meldung noch nicht getätigter Abbuchungen an das LfU wird beachtet.
<p>Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Die höhere Landesplanungsbehörde hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu dieser Planung Stellung genommen (Schreiben vom 01.07.2019). Dabei wurde auf mögliche Konflikte mit den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen zum Flächensparen (LEP 3.1 G), zum Vorrang der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sowie zur Freiraumstruktur hingewiesen. Darüber hinaus wurde der Gemeinde empfohlen, die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente des Einzelhandels zu ergänzen. Diese Hinweise wurden in den nun vorgelegten Planungsunterlagen teilweise berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden allerdings nicht modifiziert. Zur Stärkung des zentrumsnahen Einzelhandels wird der Gemeinde deshalb weiterhin eine Formulierung zum Ausschluss von Einzelhandel mit Sortimenten des Nah- 	<ul style="list-style-type: none"> — Es wird festgestellt, dass nach der nunmehr erfolgten Reduzierung des Geltungsbereiches gegenüber dem Vorentwurf, sowie der Abarbeitung der Standardalternativen, kein Einwand mehr gegen die Gewerbeentwicklung am vorliegenden Standort besteht. Die Hinweise zum städtebaulichen Rahmenplan werden zur Kenntnis genommen. Sie sind dahingehend richtigzustellen, dass im Rahmenplan entgegen der Meinung der Fachbehörde, nur noch zwei Bauabschnitte enthalten sind. Der ursprünglich vorgesehene dritte Bauabschnitt wurde aus den bekannten Gründen herausgenommen. Die nunmehr dargestellte perspektivische Entwicklung befindet sich vollständig am Rand des Regionalen Grünzuges und tangiert diesen nicht mehr tatsächlich. Der Empfehlung der Fachbehörde zur Stärkung des zentrumsnahen Einzelhandels eine Formulierung zum Ausschluss von Einzelhan-

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>versorgungs- und Innenstadtbedarfs (siehe Anlage 2 zum Landesentwicklungsprogramm Bayern) empfohlen.</p> <p>Insgesamt kann die Planung für den Bauabschnitt 1 des Gewerbegebietes Langweid II noch hingenommen werden.</p> <p>Eine Erweiterung in Richtung Norden, wie sie im städtebaulichen Rahmenplan skizziert wird, ist jedoch unter den aktuellen Rahmenbedingungen (Flächenverfügbarkeit westlich der Bundesstraße, Lage im regionalen Grünzug) weiterhin nicht möglich.</p>	<p>del mit Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs vorzunehmen, wird entsprechen. Die Festsetzungen durch Text werden unter Ziffer 1.1 entsprechend redaktionell ergänzt.</p>