

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wolfshausen und Margarethenthann“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung

Gemeinde Elsendorf

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

vertreten durch
Markus Huber, 1. Bürgermeister

Poststraße 2a
84048 Mainburg

Telefon 08751 . 8634 - 0
Telefax 08751 . 8634 - 49
vg@vg-mainburg.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 08. Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	3
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	6
5. Wesentliche Planungsinhalte	10
6. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	11
6.1 A Einordnung in Bestandskategorien – Teilbereich A Margarethenthann	12
6.2 A Ermittlung von Eingriffsschwere und Eingriffsfläche – Teilbereich A Margarethenthann	12
6.3 A Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität entsprechend der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	13
6.4 A Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen externe Ausgleichsflächen für Teilbereich A.....	13
6.1 B Einordnung in Bestandskategorien – Teilbereich B Wolfshausen	14
6.2 B Ermittlung von Eingriffsschwere und Eingriffsfläche – Teilbereich B Wolfshausen	14
6.3 B Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität entsprechend der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	14
6.4 B Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen externe Ausgleichsflächen für Teilbereich B.....	15
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	15
8. Immissionsschutz	16
9. Ver- und Entsorgung und nachrichtliche Übernahmen	17
■ Rechtsgrundlagen	18

ANLAGEN

■ Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zur sog. Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wolfshausen und Margarethenthann“, Gemeinde Elsendorf	(17 Seiten)
■ Skizze Bestandssituation Teilbereich A	M 1 : 1.000
■ Skizze Bestandssituation Teilbereich B	M 1 : 1.000
■ Ausgleichsflächenkonzept Teilbereich A, Fl.Nr. 977/1 Tfl., Gemarkung Mitterstetten .	M 1 : 1.000
■ Ausgleichsflächenkonzept Teilbereich A, Fl.Nr. 858 Tfl., Gemarkung Mitterstetten	M 1 : 1.000
■ Ausgleichsflächenkonzept Teilbereich B, Fl.Nr. 782 Tfl., Gemarkung Mitterstetten	M 1 : 1.000

1. Anlass

Die Gemeinde Elsendorf beabsichtigt die Aufstellung einer sog. „Einbeziehungssatzung“ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Landkreis Kelheim, Gemeinde Elsendorf in Verbindungen mit einer bestehenden und einer neu geplanten Klarstellungssatzung (1,98 ha). Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit insgesamt 0,96 ha setzt sich aus zwei Teilbereichen (A in Margarethenthann 0,64 ha und B in Wolfshausen 0,32 ha) zusammen (siehe. Kapitel 2). Beide Teilbereiche liegen im Talraum im wassersensiblen Bereich und Nahbereich von Bächen (Elsendorfer Bach und Zufluss zum Allakofener Bach). Der benötigte Ausgleich wird extern erbracht (vgl. Ausgleichsflächenkonzepte M 1: 1.000 als Anlagen).

Eine Gebietskategorie wird nicht festgesetzt.

In Teilbereich A ergeben sich **Überschneidungen** mit der bestehenden Ortsabrundungssatzung „Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann“, einer sog. Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1982, von 181 m² im Westen und 411 m² im Süden. Die vorliegende Einbeziehungssatzung ersetzt diese im Überschneidungsbereich.

Wesentliche Änderungen zur erneuten Auslegung des Entwurfs nach § 4a Abs. 3 BauGB waren:

- die erhebliche Vergrößerung des Geltungsbereichs bei **Teilbereich A** im Vergleich zum Entwurf vom 07.07.2020. Hier werden ca. 0,5 ha **südlich des Elsendorfer Baches in Ortsrandlage** in die Einbeziehungssatzung mit aufgenommen.
- Bei **Teilbereich B** erfolgt nun eine **Kombination** der Einbeziehungssatzung mit einer **Klarstellungssatzung** auf knapp 2 ha. Die **Baufläche** der Einbeziehungssatzung **vergrößert** sich nach Osten. Ein zweites Baufenster wird ergänzt.

2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in Margarethenthann (Teilbereich A) und Wolfshausen (Teilbereiche B). Die Orte liegen ca. 2 km voneinander entfernt in der Gemeinde Elsendorf, Gemarkung Mitterstetten, Landkreis Kelheim. Das nächste Mittelzentrum ist Mainburg im Süden. Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes enthalten die Belange des Umweltschutzes auf den Seiten 1-3. Die Teilbereiche des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (gesamt 0,96 ha) werden wie folgt umgrenzt:

Teilbereich A Margarethenthann 6.437 m², Gemarkung Mitterstetten

im Norden: Schweinbacher Straße (Fl. Nr. 1095), nördlich davon Weideflächen,

im Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche, Weidenutzung (Fl. Nr. 1003), Bach (1005 Tfl.), Hofstelle mit Grünland (Fl.Nr. 1090),

im Süden: aufgegebene Hofstelle (Fl. Nr. 1094 Tfl.), diese ist zwischenzeitlich bereits abgerissen,

im Westen: Einfamilienhaus mit Hausgarten (Fl. Nr. 1004/1), Grünland und Bach (Fl.Nr.1004 Tfl., 1005 Tfl. und 1006 Tfl.), Hofstelle (Fl.Nr. 1006 Tfl.), unbebaute Bauparzelle mit Gehölzen (Fl.Nr. 1007).

Der **Geltungsbereich** der Einbeziehungssatzung in Teilbereich A umfasst die Flurnummern 1004, 1005 Tfl., 1006 Tfl. und 1094 Tfl. der Gemarkung Mitterstetten. Das Flurstück 1094 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Elsendorf.

Teilbereich B Wolfshausen 3.174 m² für Einbeziehungssatzung, Gemarkung Mitterstetten

im Norden: landwirtschaftliche Gehöfte (Fl.Nr. 805/3 und 802/3),

im Osten: Ludmannsdorfer Straße (Fl.Nr. 802/2 Tfl.), Gemeindeverbindungsstraße (Fl.Nr. 802),

im Süden: Zufluss zum Allakofener Bach (Fl.Nr. 437),

im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl. Nr. 782 Tfl.).

Der **Geltungsbereich** der **Einbeziehungssatzung** in Teilbereich B umfasst die Flurnummern 782/1, 782 Tfl. und 802/2 Tfl. der Gemarkung Mitterstetten.

Der **Geltungsbereich** der **Klarstellungssatzung Wolfshausen** in Teilbereich B mit 19.823 m² umfasst vor allem die Hauptbaukörper der Ortschaft Wolfshausen. Der Geltungsbereich ist in der Satzung Teil B in orange mit Planzeichen 15.2 dargestellt.

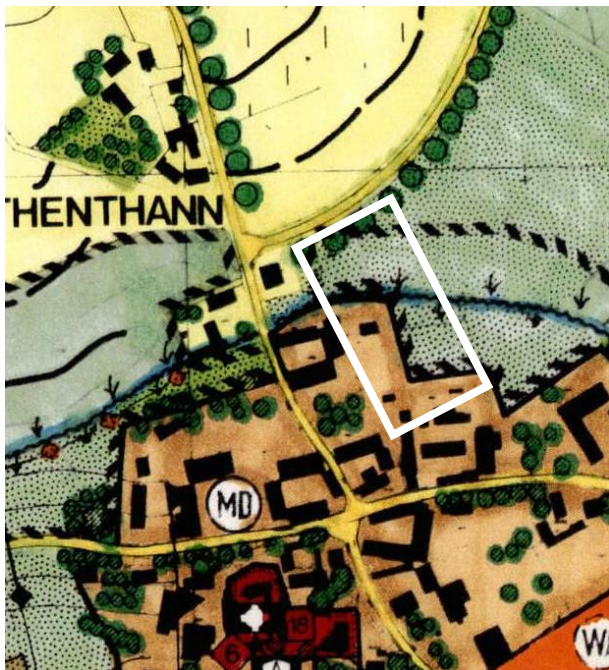
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

- Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete

Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) zeigt die Gemeinde Elsendorf als **allgemeinen ländlichen Raum**. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Ebenso soll im ländlichen Raum eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018) trifft hierzu keine abweichenden Aussagen.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 03.02.2017) werden für das Planungsgebiet – Teilbereich A - keine Zielsetzungen ausgewiesen. Teilbereich B liegt innerhalb des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 14“.



Ausschnitt Landschaftsplan und Flächennutzungsplan, o. M.

Ausgangsbasis ist der wirksame **Landschaftsplan und Flächennutzungsplan** vom 12.02.1998 (Verfasser Landschaftsplan: Planungsbüro Grebe Landschafts + Ortsplanung, 90419 Nürnberg; Verfasser Flächennutzungsplan: Ingenieurbüro Kritschel Städtebauliche Planungen / Erschließungsplanungen, 84034 Landshut).

Der wirksame Plan stellt den Geltungsbereich nördlich des Elsendorfer Baches in Teilbereich A in Margarethenthann als „Grünland“ dar. Zwei Bäume einer geplanten Baumreihe „Hecke, Feldgehölz, Einzelbäume“ nördlich an der Straße sind im Geltungsbereich. Bachbegleitend zum Elsendorfer Bach ist ein „Pufferstreifen an Gewässern, extensive Nutzung, mind. 5 m breit“ (Planung) dargestellt. Der Geltungsbereich liegt etwa zu einem Drittel in einer geplanten „Nichtaufforstungsfläche (gem. Art. 16 Abs. 2 BayWaldG)“, siehe schwarze Schräg-Umrandung in der Abbildung. Das Wohngebäude westlich des Geltungsbereiches liegt außerhalb des Dorfgebietes (MD). Im Südwesten des Dorfkerns besteht ein Altenheim, eine sog. „Fläche für den Gemeinbedarf“.

Nördlich der Schweinbacher Straße sind Flächen für die Land- und Forstwirtschaft als „Acker“ dargestellt und als „Bereiche mit sehr hoher potentieller Erosionsgefährdung (> 30 t/ha/Jahr): Durchführung erosionshemmender Maßnahmen vordringlich“ gekennzeichnet.

Der Hauptort südlich des Elsendorfer Baches ist v. a. als Dorfgebiet (MD) dargestellt sowie im Südwesten als „Gemeinbedarf“. Die Satzung sieht eine Bebauung am nordöstlichen Ortsrand südlich und nördlich des Baches vor. Diese ragt z. T. in das „Grünland“ mit Darstellung als sog. „Nichtaufforstungsfläche“.



Ausschnitt Landschaftsplan und Flächennutzungsplan, o. M.

Ausgangsbasis für den Teilbereich B in Wolfshausen ist ebenfalls der wirksame **Landschaftsplan und Flächennutzungsplan** vom 12.02.1998. Darin ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (etwa weiße Ellipse) als „Grünland“ dargestellt. Südlich außerhalb verläuft der Zufluss zum Allakofener Bach. Daran erstreckt sich ein „Pufferstreifen an Gewässern, extensive Nutzung, mind. 5 m breit“ (Planung). Eine „elektrische Freileitung“ spannt sich über das Planungsgebiet. Wolfshausen liegt bisher im **Außenbereich**. Daher ist hier bisher keine Gebietskategorie festgelegt.

Im Bereich der neu geplanten Klarstellungssatzung, siehe in etwa orange Ellipse in der Abbildung, sind Acker, Gebäude im Außenbereich, Obstwiesen, mehrere Hecken oder Einzelbäume, eine „Kirche und Gebäude für kirchliche Zwecke“ dargestellt. Eine Wasserfläche mit Bach/Graben, eine Transformatorstation sowie ein „Fundort der Artenschutzkartierung Bayern mit Nr. (* Arten der Roten Liste Bayern)“ sind zudem verzeichnet.

Für den **Teilbereich B** sind für den bereits bebauten Bereich der Einbeziehungssatzung bereits vielfältige planerische Voraussetzungen geprüft und mit Auflagen belegt worden:

Das Wohnhaus in Teilbereich B wurde als Betriebsleiterwohnhaus beantragt, wird aber abweichend als Einfamilienhaus bewohnt. Dies wurde vom Landratsamt Kelheim mit Schreiben 41-602-B-2017-941 vom 23.07.2019 untersagt. Das Gebäude soll zukünftig als Einfamilienhaus nutzbar sein.

Die Lage im 10-m Pufferstreifen des Allakofener Bachs sowie damit die „faktische“ Lage im Überschwemmungsgebiet ergeben sich daraus. Am 05.11.2019 um 11.30 Uhr fand ein Termin mit dem Herrn Landrat und Vertretern des Landratsamts Kelheim sowie dem Bürgermeister von Elsendorf statt. Ergebnis des Gesprächs war es, eine Einbeziehungssatzung auf den Weg zu bringen.

Anschließend können die Bauherren ihr Haus fertigstellen. Bei einem Termin mit Vertretern des Landratsamts Kelheim am 27.10.2020 wurde der Lösungsweg erarbeitet, den bebauten Bereich von Wolfshausen durch eine Klarstellungssatzung „klarzustellen“, welche bereits jetzt einen Innenbereich darstellt. Diese Art der Satzung kann mit der Einbeziehungssatzung kombiniert werden.

■ Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, sog. „**Klarstellungssatzung**“

Das Verfahren nach **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1** kann von der Gemeinde Elsendorf angewandt werden.

Der Satz 1 Nr. 1 des § 34 Abs. 4 lautet wie folgt: „(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,

2. [...]“

Somit werden die Teilbereiche der Satzung zum **Innenbereich**. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ist demnach nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Auszüge aus der **Kommentierung von Gänslmayer/Hauth zum § 34 BauGB** aus Rixner/Biedermann/Stegner zum BauGB aus Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO (2010):

„Mit der **Klarstellungssatzung** kann die Gemeinde die **Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile** festlegen. Sie hat bei der Festlegung der Grenzen aber **kein planerisches Ermessen**, sondern ist strikt an § 34 Abs. 1 BauGB gebunden. Die Klarstellungssatzung zeichnet lediglich (klarstellend) den **tatsächlichen Verlauf des Innenbereichs** nach. [...]“

D. h. die Gemeinde kann mit dem Instrumentarium der **Klarstellungssatzung** weder ein **Außenbereichsgrundstück** in den Innenbereich einbeziehen noch ein **Innenbereichsgrundstück** dem Außenbereich zuordnen. **Aufgabe der Klarstellungssatzung** ist es vornehmlich, **Klarheit** über die **behördeninterne Beurteilung** des Verlaufs der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu schaffen und insofern öffentlichen **Planungsträgern** bindende Vorgaben für ihre Entscheidungen zu machen.“ [...]“

Quelle: Rixner/Biedermann/Stegner (Hrsg.) – Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlages.mbH, Köln, 2010.

■ Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, sog. „**Einbeziehungssatzung**“

Das Verfahren nach **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3** kann von der Gemeinde Elsendorf angewandt werden.

Der Satz 1 Nr. 3 des § 34 Abs. 4 lautet wie folgt: „(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. [...]“

3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Somit werden die Teilbereiche der Satzung zum **Innenbereich**. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ist demnach nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Auszüge aus der **Kommentierung von Gänslmayer/Hauth zum § 34 BauGB** aus Rixner/Biedermann/Stegner zum BauGB aus Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO (2010):

„Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne **Außenbereichsgrundstücke** in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile **einbeziehen**, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Außenbereichsflächen werden so zu Bauland gewidmet. [...] Vorausgesetzt wird stets, dass die angrenzende Bebauung zu einem **Ortsteil** i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehört und dass das **einbezogene Außenbereichsgrundstück** in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich liegt. [...]“

Weiterhin darf die einbezogene Fläche nicht so groß sein, dass bereits deswegen auf die Stadtplanung bezogene konzeptionelle Erwägungen erforderlich werden. [...]“

Darüber hinaus müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des **angrenzenden (bebauten) Bereichs geprägt** sein. Das setzt voraus, dass der baulichen Nutzung des angrenzenden

Bereichs ein Maßstab zu entnehmen ist, der als Grundlage für die Prägung der einbezogenen Flächen herangezogen werden kann.“

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist für Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung **kein Umweltbericht** erforderlich. Die als Anlage beigefügten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Bestandteil dieser Begründung. Hierin enthalten ist eine detaillierte Bestandsaufnahme mit zwei Skizzen Bestandssituation M 1 : 1.000 und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter. Somit ist der § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gewährleistet.

Es wird im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren angewandt. Der Hinweis hierzu lautet:
„Alle **Innenbereichssatzungen** sind entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB wie **Bebauungspläne bekannt zu machen**, § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB. [...] Für die **Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) ist bei ihrer Aufstellung eine **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** entsprechend der des **vereinfachten Bauleitplanverfahrens** durchzuführen, § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB.“

Quelle: Rixner/Biedermann/Stegner (Hrsg.) – Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlages.mbh, Köln, 2010.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit dem sich ergebenden Ausgleichsbedarf wird in Kapitel 6 auf den Seiten 11-15 beschrieben.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Planung ist ein **moderates Wachstum** sowie die **kleinflächige Schaffung neuer Bauflächen für die örtliche Bevölkerung von Margarethenthann und Wolfshausen** unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des städtebaulichen Gesamtgefüges der Dörfer. Dies dient der Deckung des derzeit gegebenen **dringenden Wohnraumbedarfs** auf örtlicher Ebene, v. a. für Ortsansässige. Wenige Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt (Baugrenzen, Geschosse, Dachform).

Beide Ortsteile sind Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Auf der Homepage der Gemeinde Elsendorf werden Margarethenthann und Wolfshausen in der Kategorie „Ortsteile“ geführt, nicht unter „Einöden und Weiler“ (<https://www.elsendorf.de/index.php/leben-in-elsendorf/die-gemeinde-ortsteile>)

Die Zahl der Einwohner in der Gemeinde Elsendorf ist in den vergangenen 10 Jahren (2011 – 2021) relativ konstant angestiegen. 2011 waren in der Gemeinde 1.975 Personen gemeldet, 2021 waren es 2.149 Personen. Dies entspricht einer Steigerung von etwa 9 %. In den Ortsteilen Margarethenthann und Wolfshausen ergibt sich ein anderes Bild. In Wolfshausen ist die Zahl der Einwohner leicht rückläufig. Von 28 Einwohnern im Jahr 2011 ist diese auf aktuell 24 gesunken. In dieser Zeit wurden im Ort auch keine neuen Wohngebäude errichtet.

In Margarethenthann schwankt die Einwohnerzahl. 2011: 119 Einwohner, 2021: 113 Einwohner (= Tiefststand), 2014: 142 Einwohner (= Höchststand). Die starken Schwankungen sind auch in Zusammenhang mit dem bestehenden Altenheim (derzeit 69 Bewohner, Fachzentrum für Demenzerkrankte einschließlich Kurzzeitpflege) zu betrachten.

Quelle: zur Verfügung gestellt durch die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, 29.01.2021

Die Gemeinde Elsendorf ist eine von wenigen Kommunen, die in der Mieterschutzverordnung erfasst sind (sog. „Mietpreisbremse“). Neben der Gemeinde Kirchdorf ist nur Elsendorf im Landkreis Kelheim hier vereinigt.

Quelle: <https://www.dgb.de/themen/++co++2b4b1cee-e8e2-11e8-832f-52540088cada>

Mit einem sog. „Vitalitätscheck“ werden die Innenentwicklungspotenziale in Gemeinden ermittelt und aufbereitet. Der Vitalitätscheck 2.0 für die Gemeinde Elsendorf wird derzeit erarbeitet, liegt der Gemeinde aber noch nicht final vor. Die Fertigstellung ist zeitnah bis August 2021 geplant. Der Vitalitätscheck wird bei künftigen Planungen von der Gemeinde berücksichtigt.

Die **Vorgaben zur Bebauung orientieren sich** bei der sog. Einbeziehungssatzung an **der bestehenden angrenzenden Baustruktur**, nachstehend wiederum zitiert nach Gänslmayer/Hauth: „Das setzt voraus, dass der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs **ein Maßstab zu entnehmen ist**, der als **Grundlage für die Prägung** der einbezogenen Flächen herangezogen werden kann. Dem angrenzenden (Innen-) Bereich müssen daher im Hinblick auf Art (gegebenenfalls nach Abs. 2) und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Flächen entnommen werden können.“

Quelle: Rixner/Biedermann/Stegner, 2010

■ Städtebauliche Aspekte für Teilbereich A

In Margarethenthann besteht bereits eine Ortsabrundungssatzung, eine sog. Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1981, vgl. graue Linie in der Satzung. Innerhalb dieser bestehenden Ortsabrundungssatzung ist von einem Innenbereich auszugehen. An diesen schließt die vorliegende Einbeziehungssatzung an. Es ergibt sich eine **Überschneidung** mit der **bestehenden Ortsabrundungssatzung** „Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann“ aus dem Jahr 1982 von 181 m² nördlich des Baches und 411 m² am südlichen Rand des Geltungsbereiches in Teilbereich A (vgl. Skizze Bestandssituation). Die vorliegende Einbeziehungssatzung ersetzt diese im Überschneidungsbereich auf insgesamt 592 m².

Im Vergleich zum Planstand Entwurf vom 07.07.2020 ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nun deutlich vergrößert von 1.442 m² auf neu 6.437 m². Die Gemeinde Elsendorf konnte zwischenzeitlich das Grundstück Fl.Nr. 1094, Gemarkung Mitterstetten, erwerben. Hier besteht im Süden ein nicht mehr genutztes landwirtschaftliches Gehöft. Dieses wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Etwas mehr als die Hälfte des Grundstücks ist bereits in der Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1981 enthalten. Hier entsteht nun auf dem Grund der Gemeinde ein neues Baurecht mit 2.454 m² (= Umgriff der Baugrenzen). Das Grundstück Fl.Nr. 1094 ist insgesamt 8.326 m² groß. Auf dem Grundstück soll, soweit möglich, Wohnen ggf. in Kombination mit betreutem Wohnen bzw. einer Einrichtung für Senioren entstehen.

Etwa mittig im Geltungsbereich verläuft der Elsendorfer Bach nach Westen. Beiderseits wird mit mindestens 10 m Breite das extensive Grünland dauerhaft gesichert.



Abbildung aus bestehender Ortsabrundungssatzung, Quelle: Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann, 30.12.1981

Im Zuge des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) wird von der Regierung von Niederbayern gefordert, nicht **verfügbare Bauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen**, um den Anforderungen die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung gerecht zu werden. Der Forderung der Regierung von Niederbayern wird nachgekommen. Die Rücknahme erfolgt auf Flächennutzungsplanebene im **Deckblatt Nr. 15** zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan für den Bereich Margarethenthann in einem separaten Bauleitplanverfahren. Der Aufstellungsbeschluss mit Vorentwurf wurde am 02.02.2021 gebilligt. Hier wird im Deckblatt Nr. 15 unter anderem im auf Flächennutzungsplanebene bestehenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) am südlichen Ortsrand die entsprechende Flächengröße herausgenommen, mit der durch die vorliegende Satzung neues Bauland geschaffen wird. Hierzu erfolgte eine positive Rückmeldung durch die Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 21.04.2021.

■ Städtebauliche Aspekte für Teilbereich B

Der Teilbereich B liegt gemäß Landschaftsplan und Flächennutzungsplan (1998) formal noch im Außenbereich. Dieser stellt aufgrund der Baustruktur jedoch bereits einen **Innenbereich** eines sehr kleinen Dorfes dar. In der **Chronik von Elsendorf** (2003) wird Wolfshausen mehrfach als „Ort“ (z.B. S. 436) und „Dorf“ (S. 436, 437 und 438) bezeichnet. Das Dorf verfügt über eine weit zurückreichende Geschichte. Auf Seite 437 der Chronik wird auf den Dreißigjährigen Krieg hingewiesen: „Wolfshausen war eine winzige Hofmark. 1616 gehörte sie den protestantischen Herren von Marolting, die im Dreißigjährigen Krieg auf Seiten der Schweden kämpften. In der Beschreibung steht: „Wolfshausen, eine Hofmark, dabei ein eingefallenes Schloss, ist ein Dorf“. Ein „Schlösschen“ stand laut der Chronik im 15. Jahrhundert in Wolfshausen. Auf Seite 438 der Chronik ist eine Fotografie des Anwesens der Familie Roßbauer aus dem Jahr 1884. Links ist das alte Ortsschild abgebildet, auf dem „Dorf Wolfshausen“ geschrieben steht.

Wolfshausen weist zum aktuellen Zeitpunkt sieben Wohngebäude mit Hausnummer auf. Hierbei ist das innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung bereits errichtete Wohngebäude nicht mit eingerechnet, ebenso wenig die Kirche (Hausnummer 5). Im Ortsteil leben nach Aussage der Gemeinde Elsendorf derzeit 24 Menschen. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre war leicht rückläufig (siehe Seite 6). Die Bevölkerungsentwicklung soll durch die kleinflächige Erweiterungssatzung stabilisiert werden.

„**Ortsteil** ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und **Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur** ist (BVerwG, Urt. V. 6.11.1968 – IV C 31.66 - © 1990 st. Pspr.).“ „Fünf Wohnhäuser und fünf landwirtschaftliche Nebengebäude können aber einen Ortsteil bilden“ (VGH BaW, Urtr. V. 26.3.1894, - 8 S 1985/83²⁷⁵⁵).

„Der Bebauungskomplex muss, **um Ortsteil sein zu können**, nach der Zahl der Gebäude **ein gewisses Gewicht haben**. (...) Wann ein Ortsteil vorliegt, hängt also ganz maßgeblich von der Siedlungsstruktur im jeweiligen Gemeindegebiet ab (BVerwG, Beschl. V. 19.9.2000 – 4 B 49.00 - © 0763).“

Quelle: Jäde & Dirnberger, Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), 9. Auflage, 2018

Historische Siedlungsentwicklung Wolfshausen



Historische Karte mit Legende (unten), 1808-1830



Zeitreise (Topographische Karte 1955)



Quelle der historischen Karten: Geoportail Bayern



Anzahl Wohngebäude (rote Kreise) im Luftbild (Geoportail)

Die historischen Karten aus dem 19. Jahrhundert als auch die Karte von 1955 zeigen Wolfshausen in einer ähnlichen Ausdehnung der Siedlungsbereiche wie heute.

Während im 19. Jahrhundert der Ort noch weitere Hofstellen im Osten aber nur zwei kleine Höfe südlich des Bachs aufweist, zeigt die Karte von 1955 in etwa den heutigen Umgriff.

Die „Kapelle St. Nikolaus“ ist schon im sog. Urkataster, der historischen Karte von 1808-1830, belegt. Heute ist sie als Baudenkmal D-2-73-163-26 geschützt.

Die Historischen Karten belegen das historisch gewachsenen Gewicht und die Prägung durch die vorhandene Baustruktur und sind somit Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur in Wolfshausen. Diese wird durch die **geplante Klarstellungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nun verbindlich konkretisiert.

Der **Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Wolfshausen** in Teilbereich B mit 19.823 m² umfasst vor allem die Hauptbaukörper der Ortschaft Wolfshausen, vgl. orange Umrandung in der Satzung. Zum Geltungsbereich zählen folgende Flurnummern der Gemarkung Mitterstetten: 805/3 Tfl., 802/3, 802/2 Tfl., 801/4 Tfl., 803, 803/1, 818 Tfl., 799/2 Tfl., 799 Tfl., 802 Tfl., 816 Tfl. und 783/2 Tfl. Hiermit wird klargestellt, dass es sich um einen „Innenbereich“ handelt.

An diesen Innenbereich werden durch die sog. Einbeziehungssatzung die Fl.Nrn. 782 Tfl., 782/1 und 802/2 Tfl. mit einbezogen.

Dieses Vorgehen wurde im laufenden Bauleitplanverfahren mit Vertretern des Landratsamtes Kelheim, in einer Besprechung am 27.10.2020 als möglicher Lösungsweg abgestimmt. Hierzu heißt es in einem Schreiben des Landratsamtes Kelheim zur nun vorliegenden Kombination von Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung:

„Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die „Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung“ mit der „Klarstellungssatzung“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) kombiniert werden kann, so dass in einer Satzung sowohl klarstellende Festlegungen der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils als auch Einbeziehungen von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgen können. Diese Kombination aus „Ergänzungs- und Klarstellungssatzung“ wird sich regelmäßig zumindest für kleine Ortsteile anbieten, da so klare Verhältnisse im Hinblick auf bebaubare Flächen in Ortsrandlage geschaffen werden können“

Quelle: Schreiben des Landratsamtes Landshut an alle Gemeinden des Landkreises Kelheim, Vollzug des Baurechts; gesetzliche Voraussetzungen für den Erlass von „Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzungen“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, 08.12.2020

■ **Städtebauliche Erforderlichkeit für das östliche Gemeindegebiet von Elsendorf**

Durch den derzeit gegebenen dringenden Wohnraumbedarf ist bei der stetig steigenden Bevölkerungszahl auch in **den beiden Ortsteilen Margarethenthann und Wolfshausen** eine kleinflächige Siedlungserweiterung aus Sicht der Gemeinde Elsendorf begründet, im Ortsteil Margarethenthann ggf. auch verbunden mit gezielten Wohnformen für ältere Menschen, um dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen.

Planungsgrundsatz ist ein **moderates Wachstum** sowie die **kleinflächige Schaffung neuer Bauflächen für die örtliche Bevölkerung** von Margarethenthann und Wolfshausen unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des städtebaulichen Gesamtgefüges der historisch gewachsenen Dörfer.

Dies dient insbesondere auch der Deckung des derzeit gegebenen **dringenden Wohnraumbedarfs** auf örtlicher Ebene, v. a. für Ortsansässige und der zukünftigen Stabilisierung der beiden Ortsteile bei einer sprunghaften bzw. z. T. geringfügig rückläufigen Bevölkerungsentwicklung.

■ **bisherige Maßgaben des Landratsamtes Kelheim für Teilbereich B**

Die vom Landratsamt Kelheim im Bescheid 41-602-B-2017-941 vom 17.10.2017 genannten Auflagen wurden auch im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt und übernommen (Punkte 8, 9, 10 und 12) bzw. die Anforderungen in Teilen in Abstimmung mit den Fachstellen modifiziert (Punkte 7 und 11 siehe *Kursiv-Druck*):

„Naturschutzrechtliche Auflagen:

7. *Die im Freiflächengestaltungsplan (Hoch & Schober GbR) dargestellten Eingrünungsmaßnahmen müssen unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vollständig umgesetzt werden. Sofern die Fertigstellung außerhalb der üblichen Pflanzzeiten (Oktober bis April) erfolgt, kann die folgende Pflanzperiode abgewartet werden.*
8. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.
9. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Nicht angewachsene oder ausgefallene Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode (Mitte Oktober bis Mitte April) zu ersetzen.
10. Die Fertigstellung der Pflanzungen ist beim Landratsamt Kelheim schriftlich anzuzeigen.

Wasserwirtschaftliche Auflagen:

11. *Der südliche, gewässernahe Bereich des Grundstückes befindet sich im faktischen Überschwemmungsgebiet des Allakofener Baches. Nach Starkregenereignissen, etc. erfolgt der Hochwasserabfluss im Bereich des Uferrandstreifens. Auf einer Breite von mindestens 10 Metern (gemessen ab Böschungsoberkante) sind Auffüllungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen, Mauern oder Einfriedungen nicht gestattet. Dieser Bereich ist dauerhaft als Hochwasserabflussbereich zu erhalten.*

Die mit der Errichtung der Gebäude geplanten Auffüllungen sind entsprechend anzupassen (siehe Roteintrag in den Antragsunterlagen).

12. Die zur Reinigung des anfallenden Hausabwassers erforderliche Kleinkläranlage ist vor Bezug des Betriebsleiterwohnhauses fertig zu stellen und durch einen privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft nach Art. 61 BayWG abzunehmen.“

Es fand ein Vorort-Termin mit einem Vertreter des Landratsamt Kelheim (Wasserrecht) am 21.02.2019 statt. Folgendes Vorgehen wurde abgestimmt: Bauantrag für die Natursteinmauer einreichen (ist inzwischen errichtet), Abstand zum Bach (normalerweise 10 m) darf auf 5 m verringert werden. Auf der gegenüberliegenden Seite des Bachs müssen die anderen 5 m des Pufferstreifens erbracht werden.

Die drei Laubbäume gemäß Freiflächengestaltungsplan sind weiterhin an derselben Stelle zu pflanzen. Die zehn Sträucher werden hingegen in Ihrer Lage als redaktionelle Änderung etwas verschoben, da diese ansonsten in der bestehenden Mauer (siehe Planlicher Hinweis „bestehende Stützmauer“) zu pflanzen wären. Die Anzahl von 10 Stück bleibt unverändert. Die Artenauswahl wird entgegen dem Freiflächengestaltungsplan für die Strauchpflanzungen erweitert. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 2 werden zusätzliche Pflanzungen zwischen den Mauerscheiben der Stützmauer festgesetzt, Näheres hier siehe hierzu Kapitel 5 im Folgenden unter „Grünordnerische Aspekte“.

5. Wesentliche Planungsinhalte

■ Art der baulichen Nutzung

In den jeweiligen Grenzen der Satzungen wird bewusst auf die Festsetzung der Gebietskategorie verzichtet. Die späteren Bauanträge werden dann nach § 34 BauGB beantragt und beurteilt – entsprechend der umgebenden Bebauung – wie bereits in Kapitel 4 erläutert.

Grundlage für die jeweils herangezogenen Gebietskategorien ist der wirksame **Landschaftsplan und Flächennutzungsplan** vom 12.02.1998 (Verfasser Landschaftsplan: Planungsbüro Grebe Landschafts + Ortsplanung, 90419 Nürnberg; Verfasser Flächennutzungsplan: Ingenieurbüro Kritschel Städtebauliche Planungen / Erschließungsplanungen, 84034 Landshut) bzw. für Teilbereich B in Wolfshausen die tatsächliche Prägung vor Ort. Für den Landschaftsplan und Flächennutzungsplan wird parallel in einem separaten Bauleitplanverfahren das **Deckblatt Nr. 15 für den Ortsteil Margarethenthann** inklusive Teilbereich A erstellt.

Es werden wenige, wesentliche Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** getroffen.

In **Teilbereich A** wird im Nordteil die maximal zulässige Zahl mit zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt, hingegen im Süden im Übergang zu den bestehenden Höfen aufgrund der umgebenden hohen z. T. noch landwirtschaftlich genutzten Gebäude bis zu drei Vollgeschosse (III). Auch werden die Dachformen vorgegeben: Walm- und Satteldach im Nordteil und wahlweise Walm-, Sattel- und Pultdach südlich des Elsendorfer Baches.

Die Bauweise sollte hier aufgrund der Lage am Elsendorfer Bach in hochwasserangepasster Form erfolgen (vgl. Textlicher Hinweis Nr. 1).

Teilbereich B grenzt unmittelbar nördlich an den Zufluss zum Allakofener Bach. Zum Planstand Entwurf vom 02.02.2021 wurde im Osten ein zweiter Umgriff einer Baugrenze auf Fl.Nr. 782, ein sog. „Baufenster“ neu aufgenommen. Ein Abstandsstreifen von mindestens 10 m zur Böschungsoberkante des Gewässers, wie vom Wasserwirtschaftsamt gemäß Schreiben vom 07.05.2021 gefordert, ist jedoch bei einer sinnvollen Bebauung voraussichtlich nicht umsetzbar. Die Vorgabe geht in ihrer Detaillierung weit über den Regelungsrahmen einer Satzung hinaus. Inwieweit die tatsächliche Bebauung diesen 10 m Abstand einhalten kann, bleibt offen und ist im Zuge der konkreten Baugenehmigung offenzulegen.

Daher wird darauf hingewiesen, dass für den Umgriff der Baugrenze auf Fl.Nr. 782 im Falle einer geplanten Bebauung näher als 10 m an die Böschungsoberkante **eine Ermittlung des Überschwemmungsgebiets für ein hundertjähriges Hochwasserereignis** zwingend erforderlich wird. Hierbei wird explizit darauf hingewiesen, dass eine Bebauung nur mit entsprechendem Nachweis umgesetzt werden kann. Näheres hierzu ist dem Kapitel 7 auf Seite 16 zu entnehmen.

In Teilbereich B wird in beiden Umgriffen der Baugrenze die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ebenfalls auf zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Zulässig sind Walm- und Satteldach.

■ Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Teilbereiche ist über das bestehende öffentliche Straßennetz sichergestellt. In **Teilbereich A** Margarethenthann ist der Nordteil über die Schweinbacher Straße am Nordrand erschlossen, die über die Straße „Am Moosanger“ in den Ortskern von Margarethenthann führt.

Der Südteil ist über die Kastanienstraße im Süden erschlossen. Für den südlichen, bis vor kurzem bebauten Teil des Flurstücks besteht bereits eine Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1982. Dieses Grundstück ist im Besitz der Gemeinde Elsendorf. Somit kann hier eine interne Erschließung auch für den Nordteil des Grundstücks sichergestellt werden.

In Wolfshausen ist der **Teilbereich B** über die Ludmannsdorfer Straße unmittelbar am Nordrand erschlossen.

■ **Grünordnerische Aspekte**

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in diesem Fall bewusst auf das Wesentliche zurückgenommen (hier v. a. die bachnahen Flächen), da bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Festsetzungen üblicherweise in geringfügigem Umfang getroffen werden.

In **Teilbereich A** wird ein **mind. 10 m breiter Streifen beiderseits des Elsendorfer Baches** als „private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – hier **Extensiv-Grünland**“ festgesetzt. Die Pflege ist in der Textlichen Festsetzung Nr. 1 geregelt.

Die Grundstücksfläche des Bachlaufes selbst (Fl.Nr.1005 Tfl.) bleibt von der Planung unberührt. Allerdings wird diese gesichert als "öffentliche Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – hier bachnahe Flächen, Hochstaudenfluren, Röhrichte und Flachufer, Gehölzaufwuchs". Hier besteht auf etwa 11 m Länge eine Verrohrung, die mit Planzeichen 13.4 dargestellt wird. Es werden keine zusätzlichen Verrohrungen am Elsendorfer Bach ermöglicht. Zusätzlich sind diese beiden Flächen gekennzeichnet mit einer „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, **von jeglicher Bebauung und Aufschüttung freizuhalten**". Im Rahmen einer Konkretisierung wurde hier zum Satzungsbeschluss redaktionell das Verbot von Aufschüttungen ergänzt sowie ein separates Planzeichen Nr. 13.4 für die bestehende Verrohrung des Elsendorfer Baches. Somit ist hier auch der Retentionsraum am Bachlauf dauerhaft vor Überbauung geschützt.

Ausnahmsweise wird entsprechend der gegenwärtigen Nutzung ein Lagern von Holz auf der im Geltungsbereich liegenden Teilfläche der Fl.Nr. 1006 zugelassen.

Im **Teilbereich B** werden die Inhalte gemäß Freiflächengestaltungsplan M 1:250 in der Fassung vom 12.07.2017, Entwurfsverfasser: hoch & schober GbR, 84091 Walkertshofen, vgl. Bescheid 41-602-B-2017-941, Landratsamt Kelheim vom 17.10.2017, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geringfügig verändert übernommen. Hier handelt es sich um 10 Strauch- und drei Baumpflanzungen.

Abweichend von der ursprünglichen Planung wurde südlich des Wohnhauses inzwischen eine abgestufte Natursteinmauer mit zwei Mauerscheiben errichtet. Die Strauchpflanzung kann daher nicht wie im Plan dargestellt gepflanzt werden und wird in ihrer Lage und Artenzusammensetzung (nun Hasel, Rote Heckenkirsche, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Schwarzer Holunder sowie Wasser-Schneeball und Wolliger Schneeball) angepasst.

Weiterhin wird die Begrünung der inzwischen errichteten Stützmauer definiert „mindestens sechs Sträucher zwischen den Mauerscheiben zu pflanzen, Auswahl aus Hunds-Rose, Seidelbast und Zimt-Rose“ jeweils mit der Pflanzqualität verpflanzter Strauch mind. 2-3 Grundtriebe, 60- 100 cm“, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.

6. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die vorliegende Satzung ist die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003) für diejenigen Flächen anzuwenden, bei denen es sich um eine Einbeziehungssatzung handelt. Die Ergebnisse der Einstufung der Teilflächen in die Bestandskategorien, die Eingriffsschwere sowie der errechnete Ausgleichsbedarf je Teilbereich A bzw. B werden nachstehend erläutert. Die Kapitel 6.1 A bis 6.4 B entsprechen hierbei den Arbeitsschritten des Leitfadens:

1. Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in **Bestandskategorien**
2. Ermittlung der **Eingriffsschwere** auf Grundlage des Bebauungsplans
3. Festlegung der **Kompensationsfaktoren** unter Berücksichtigung der Planungsqualität
4. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller **Ausgleichsmaßnahmen**

6.1 A Einordnung in Bestandskategorien – Teilbereich A Margarethenthann

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume: Die bestehende Garage samt gepflasterter Zufahrt, die in den Geltungsbereich ragt, sowie das überdachte Holzlager entsprechen der Kategorie **I unten**. Zudem zählen die Grünfahrt, der kleine Gartenbereich an der Garage und die Weidefläche zu Kategorie **I oben**. Das Extensiv-Grünland mit magerkeitszeigenden Arten beiderseits des Baches sowie die kleine Baum-Strauch-Hecke im Südwesten sind in die Kategorie **II oben** einzuordnen. Der naturnahe Bachabschnitt des Elsendorfer Baches zählt zur **Kategorie III**.

Bewertung Schutzgut Boden: Die versiegelten Flächen von Garage und Zufahrt sowie Holzlager zählen zur **Kategorie I unten**. Das Grünland unter Dauerbewuchs, die Baum-Strauch-Hecke sowie die schmalen Gartenbereiche und der Elsendorfer Bach sind Kategorie **II unten** zuzuordnen.

Bewertung Schutzgut Wasser: Der Geltungsbereich ist als Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand in Kategorie **I oben** einzuordnen. Ein ausreichender Abstand zum Elsendorfer Bach ist gewahrt. Der im Geltungsbereich verlaufende Bachabschnitt des Elsendorfer Baches mit verändertem, weitestgehend geradlinigem Bachlauf zählt zur **Kategorie II unten**.

Bewertung Schutzgut Klima und Luft: Der bisher unbebaute Geltungsbereich ist als klimatisch nachrangige unversiegelte Fläche ohne kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen entsprechend Kategorie **I oben** einzuordnen.

Bewertung Schutzgut Landschaftsbild: Das Planungsgebiet ist als ausgeräumte, strukturarme landwirtschaftliche Nutzfläche in die Kategorie **I oben** einzuordnen. Es besteht derzeit kein deutlich abgegrenzter, eingewachsener Ortsrand. Der naturnahe Bachabschnitt des Elsendorfer Baches zählt zur **Kategorie II unten**.

Zusammenschau – Einstufung in Bestandskategorien

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild: Für den Geltungsbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung (Extensiv-Grünland und kleinflächige Bestandsbebauung) ergibt sich eine Einstufung in **Bestandskategorie I** (siehe gelbe Darstellung in der Abbildung unten). Nur der Bereich des Elsendorfer Baches ist als **Bestandskategorie II** einzustufen (grüne Darstellung in der Abbildung unten).

6.2 A Ermittlung von Eingriffsschwere und Eingriffsfläche – Teilbereich A Margarethenthann



Überlagerung Bestandskategorie und Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche, siehe rote Senkrechtschraffur in der Abbildung, berechnet sich ausgehend vom Umgriff der Einbeziehungssatzung, **abzüglich** der Flächen mit rechtskräftiger Satzung und den Flächen am Bachlauf, die unverändert erhalten werden (= Flächen ohne rote Senkrechtschraffur).

Der Geltungsbereich ist Typ A zuzuordnen, da die Flächen im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan bzw. angrenzend einem Dorfgebiet (MD) entsprechen.

Der gesamte Teilbereich A umfasst 6.437 m². Hiervon wird der 181 m² große Bereich im Nordwesten sowie der Streifen mit 411 m² am Südrand abgezogen, die bereits in der bestehenden Ortsabrundungssatzung (1982) enthalten sind. In den Elsendorfer Bach mit 219 m² wird ebenfalls nicht eingegriffen.

Zudem werden 1.398 m² dauerhaft als Grünland gesichert. Hier erfolgt ebenfalls kein Eingriff. Die Eingriffsfläche verringert sich daher auf 4.228 m² (siehe rote Senkrechtschraffur in der Abbildung auf Seite 11).

Gesamtfläche Teilbereich A = Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung	6.437 m ²
abzüglich Flächen rechtskräftige Ortsabrundungssatzung (181 m ² + 411 m ²)	– 592 m ²
abzüglich Grünflächen, in denen kein Eingriff stattfindet (inkl. Elsendorfer Bach)	– 1.617 m ²

Eingriffsfläche gesamt **4.228 m²**

6.3 A Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität entsprechend der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Durch die Überlagerung der Abbildung 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombinationen A I für die Eingriffsbereiche der Bestandskategorie I (gelbe Darstellung mit roter Schraffur). Hierfür ist für die Kombination **A I** nach folgende Faktor-Spanne angegeben: **0,3 – 0,6**.

Für den Bachlauf (Bestandskategorie II, grün) ist kein Ansatz erforderlich, da hier kein Eingriff erfolgt.

Übersicht der anzusetzenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen:

- beidseitiger, mind. 10 m breiter Pufferstreifen am Bach auf gesamt 615 m², mit Sicherung der Nutzung als Extensiv-Grünland mit temporärer Nutzung zur Holzlagerung,
- unveränderter Erhalt und Sicherung des Bachlaufs (Elsendorfer Bach) im Geltungsbereich,
- Begrenzung der Geschossigkeit (max. II im Nordteil, max. III im Südteil im Anschluss an landwirtschaftliche Hofstellen), Definition der Dachformen (Sattel- und Walmdach, im Süden auch Pultdach).

Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren wird die Qualität der Planung berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept in Zusammenschau mit den Auswirkungen (Dichte, versiegelte Flächen, Zahl der Geschosse) stellt insgesamt eine mittlere Planungsqualität dar und beinhaltet einige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, siehe oben stehende Auflistung. Daher ist **jeweils der Mittelwert** zu wählen. Hieraus ergibt sich der **Kompensationsfaktor** für die **Kombination A I** mit **0,45**.

A I: $4.228 \text{ m}^2 \times 0,45 = 1.903 \text{ m}^2$ **Ausgleichsbedarf Teilbereich A**

Setzt man den oben genannten Kompensationsfaktor 0,45 an, so errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 1.903 m²** für die Einbeziehungssatzung in **Teilbereich A** Margarethenthann.

6.4 A Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen externe Ausgleichsflächen für Teilbereich A

Der **Ausgleich** wird zum einen mit 674 m² **extern** auf der 450 m entfernten **Fl.Nr. 977/1** Tfl., Gemarkung Mitterstetten, erbracht. Die geplante externe Ausgleichsfläche liegt am nördlichen Ende des teilweise steilen Nordhanges. Die zugeordnete Teilfläche ist jedoch noch nahezu eben. Hier sind bisher keine Verbrachungs-Anzeichen zu erkennen. Der Ausgangszustand ist Intensiv-Grünland.

Entwicklungsziel ist hier **extensives Grünland** (G 212, siehe Ausgleichsflächenkonzept Teilbereich A, Fl.Nr. 977/1 Tfl.). Der Unterhaltszeitraum bzw. die Pflegedauer wird mit 20 Jahren definiert. Aufgrund des geringen Gefälles ist hier eine Mahd problemlos mit üblichen landwirtschaftlichen Geräten möglich.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände und zur Flächensicherung ist im Rahmen der Herstellung eine dauerhafte und gut erkennbare Markierung der Ausgleichsfläche herzustellen, z. B. mit Eichen-Stangen.

Sofern die Fläche nicht ins Eigentum der Gemeinde Elsendorf übergeht, ist zur langfristigen Absicherung eine Bestellung einer entsprechenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Gemeinde Elsendorf und des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kelheim und einer Reallast nach § 1105 BGB, beides durch den Planungsbegünstigten zu erbringen.

Der übrige Ausgleichsbedarf von 1.229 m² wird extern auf der Fl.Nr. 858 Tfl., Gemarkung Mitterstetten erbracht. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Elsendorf. Eine erste Anfrage zur Nutzung der Fläche als Ökokontofläche wurde von der Gemeinde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Grundsätzlich ist die Nutzung als Ökokontofläche denkbar, z. B. als Extensiv-Grünland mit Obstbaum-Hochstämmen. Es besteht hier derzeit nach ATKIS eine brach gefallene Fläche. Bei einer Ortsbegehung Anfang Februar 2021 wurden hier auf der Brache nachstehende Arten der Ruderal- und Hochstaudenfluren nachgewiesen: Große Brennnessel, Kanadische Goldrute, Disteln in Arten, Kratzbeere, Aufwuchs von Weiden bis 1 m Höhe. Weiterhin sind charakteristische Wiesen-Arten, wie Knautgras, Löwenzahn und Wilde Möhre beigemischt. Die Fläche ist stark mit Moos bewachsen. Aufgrund der feuchten Witterung waren bei der Ortseinsicht mehrere temporär wasserführende Pfützen gegeben.

ext. Ausgleich Fl.Nr. 977/1 Tfl., Gemarkung Mitterstetten	674 m ²
ext. Ausgleich Fl.Nr. 858 Tfl., Gemarkung Mitterstetten	1.229 m ²
erbrachter Ausgleich Teilbereich A gesamt	1.903 m²

Die beiden externen Ausgleichsflächenkonzepte M 1 : 1.000 mit Definition der Pflegemaßnahmen und der Unterhaltsdauer von 20 Jahren liegen der Begründung als Anlage bei.

6.1 B Einordnung in Bestandskategorien – Teilbereich B Wolfshausen

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume: Die versiegelte Fläche der Ludmannsdorfer Straße zählt zu Kategorie **I unten**. Das ehemalige Intensiv-Grünland, das mittlerweile durch Bebauung bzw. Aufschüttungen beeinträchtigt ist, entspricht Kategorie **I oben**.

Bewertung Schutzgut Boden: Die Ludmannsdorfer Straße fällt in Kategorie **I unten**. Das Grünland unter Dauerbewuchs, das bereits z. T. aufgefüllt wurde, ist Kategorie **II unten** zuzuordnen.

Bewertung Schutzgut Wasser: Die Ludmannsdorfer Straße zählt zu Kategorie **I unten**. Der weitere Geltungsbereich ist in Kategorie **I oben** einzuordnen. Der Abstand von 5 m zum Bach südlich wurde gewahrt. Der Grundwasserabstand beträgt über 2 m.

Bewertung Schutzgut Klima und Luft: Der Geltungsbereich ist als Fläche ohne kleinklimatische Wirkung entsprechend Kategorie **I oben** einzuordnen. Es besteht eine Tendenz zu Kategorie II unten, da ein Kaltluftsammlgebiet im Talraum am Bach besteht.

Bewertung Schutzgut Landschaftsbild: Der Geltungsbereich liegt am bisherigen Ortsrand. Es wurde hier ein vergleichsweise hohes Wohnhaus errichtet. Das Planungsgebiet ist daher in die Kategorie **II unten** einzuordnen.

Zusammenschau – Einstufung in Bestandskategorien

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild: Für den Geltungsbereich mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung (Intensiv-Grünland, aktuell mit Wohnbebauung und Aufschüttungen) und die bestehende versiegelte Ludmannsdorfer Straße am Nordrand ergibt sich eine Einstufung in **Bestandskategorie I** (gelbe Darstellung in Abbildung unten).



Überlagerung Bestandskategorie und Eingriffsfläche

6.2 B Ermittlung von Eingriffsschwere und Eingriffsfläche – Teilbereich B Wolfshausen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist dem Typ A zuzuordnen, da Wolfshausen aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung als Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ bis zu 0,6 gleichzusetzen ist. Der gesamte Teilbereich B umfasst 3.174 m².

Hiervon wird das 868 m² große Grundstück Fl.Nr. 802/2 Tfl. der Ludmannsdorfer Straße abgezogen, da hier die asphaltierte Straße bereits besteht und durch die Planung nicht neu eingegriffen wird.

Die anzusetzende Eingriffsfläche verringert sich somit auf 2.306 m (siehe rote Strichschraffur links).

6.3 B Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität entsprechend der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Durch die Überlagerung der Abbildung 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombinationen A I für die Eingriffsbereiche der Bestandskategorie I (gelbe Darstellung mit roter Schraffur). Hierfür ist für die **Kombination A I** folgende Faktor-Spanne angegeben: **0,3 – 0,6**.

Für die bestehende Straße im Norden (gelb) ist kein Ansatz erforderlich, da diese bereits besteht.

Übersicht der anzusetzenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen:

- lagegenaue Festsetzung von drei Großbäumen, Winter-Linden, H 3x v mDB, StU 14-16,
- lagegenaue Festsetzung von 10 Sträuchern als Eingrünung im Süden und Westen, Artenauswahl aus heimischen Arten festgesetzt, verpflanzter Strauch, 2-3 Grundtriebe, 60-100 cm,
- Begrünung der Mauerscheiben mit sechs Sträuchern, textliche Festsetzung, Artenauswahl aus heimischen Arten festgesetzt, verpflanzter Strauch, 2-3 Grundtriebe, 60-100 cm,
- Begrenzung der Geschossigkeit (max. II), Definition der Dachformen (Sattel- und Walmdach).

Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren wird die Qualität der Planung berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept in Zusammenschau mit den Auswirkungen (Dichte, versiegelte Flächen, Zahl der Geschosse) stellt insgesamt eine mittlere Planungsqualität dar und beinhaltet einige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, siehe nachstehende Auflistung. Daher ist hier der Wert von 0,05 über dem **Mittelwert** zu wählen. Hieraus ergibt sich für die **Kombination A I** der Kompensationsfaktor mit **0,5**.

A I: $2.306 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1.153 \text{ m}^2$ **Ausgleichsbedarf Teilbereich B**

Setzt man den oben genannten Kompensationsfaktor 0,5 an, so errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 1.153 m²** für die Einbeziehungssatzung in **Teilbereich A** Margarethenthann.

6.4 B Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen externe Ausgleichsflächen für Teilbereich B

Der **Ausgleich** für Teilbereich B von 1.153 m² wird **extern auf der Fl.Nr. 782 Tfl.**, Gemarkung Mitterstetten, im Westen erbracht. Entwicklungsziel ist hier **extensiv genutzte Feucht- /Nasswiese** (G 211) mit **feuchten Mulden** (vgl. Ausgleichsflächenkonzept Teilbereich B M 1 : 1.000 mit Definition der Pflegemaßnahmen und der Unterhaltungsdauer von 20 Jahren). Am Zufluss zum Allakofener Bach sind Strukturanreicherungen umzusetzen. Die externe Ausgleichsmaßnahme am Allakofener Bach ist hierbei noch **im Detail mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen**. Dies kann auch im Nachgang zum Bauleitplanverfahren erfolgen, z. B. im Rahmen eines Ortstermins.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände und zur Flächensicherung ist im Rahmen der Herstellung eine dauerhafte und gut erkennbare Markierung der Ausgleichsfläche herzustellen, z. B. mit Eichen-Stangen. Sofern die Fläche nicht ins Eigentum der Gemeinde Elsendorf übergeht, ist zur langfristigen Absicherung eine Bestellung einer entsprechenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Gemeinde Elsendorf und des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kelheim und einer Reallast nach § 1105 BGB, beides durch den Planungsbegünstigten zu erbringen.

Das externe Ausgleichsflächenkonzept M 1 : 1.000 liegt der Begründung als Anlage bei.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich beider Teilbereiche befinden sich weder Wasserschutzgebiete (WSG) noch amtliche Überschwemmungsgebiete. Teilbereich B liegt mit Fl.Nr. 782 kleinflächige zum Teil in einem **faktischen Überschwemmungsgebiet**. Es ist ein hoher **Grundwasser-Flurabstand** zu erwarten von: hier im Teilbereich A mindestens 13 m und im Teilbereich B rechnerisch über 30 m nachrichtlich laut digitaler hydrogeologischer Karte, M 1 : 100.000 über www.umweltatlas.bayern.de und digitaler Höhenlinienkarte über www.geoportal.bayern.de. – über 30 m, jedoch deutlich höher zu erwarten aufgrund Tallage, wassersensiblen Bereich und dem angrenzenden Bach (vgl. Belange des Umweltschutzes, Seite 14).

In **Teilbereich A** quert der **Elsendorfer Bach** den Geltungsbereich etwa mittig. Im Bachbett wurde bei der Bestandserhebung 2019 die Bachbunge (*Veronica beccabunga*) nachgewiesen. Diese ist als sog. Kleinröhricht (R 22) nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Es erfolgen keine Eingriffe am Bach. Der Bestand wird durch Festsetzung 13.1 und 13.3 dauerhaft gesichert. Ein mindestens 10 m breiter Streifen beiderseits des Baches in Teilbereich A wird durch die Festsetzungen unter Punkt 13 sowie die textliche Festsetzung Nr. 1 mit insgesamt 1.398 m² dauerhaft gesichert, siehe hierzu auch Kapitel 4. Hier sind weder Bepflanzungen noch Aufschüttungen zulässig.

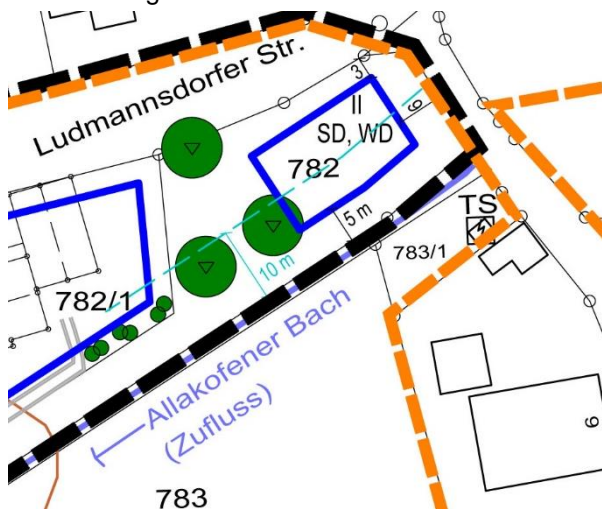


Hochwasserrückhaltebecken südöstlich von Margarethenthann – Luftbild mit digitaler Flurkarte 2016 aus Geoportal Bayern o. M.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird eine hochwasserangepasste Bauweise durch die Festlegung der Erdgeschossoberkante auf Straßenniveau und der Forderung nach einem überflutungsgeschützten Keller empfohlen, vgl. Textlicher Hinweis Nr. 1.

Das kürzlich gebaute Hochwasserrückhaltebecken südöstlich von Margarethenthann bietet nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 22.01.2021 „einen Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasserereignis des Elsendorfer Baches für den Ort Margarethenthann. Die Planungsunterlagen liegen den Fachstellen vor. Von einer Hochwasserbetroffenheit des Planungsbereichs bei H_{Q100} ist nicht mehr auszugehen. Eine Ermittlung des Überschwemmungsgebiets ist daher nicht erforderlich.“ Nach Aussage vom 07.05.2021 besteht allerdings „weiterhin eine Hochwassergefährdung für Margarethenthann bei extremen Hochwasserereignissen ($> H_{Q100}$), die zu einer Überlastung des HRB führen. [...]“

Teilbereich B grenzt unmittelbar nördlich an den Zufluss zum Allakofener Bach. Zum Planstand Entwurf vom 02.02.2021 wurde im Osten ein zweiter Umgriff einer Baugrenze auf Fl.Nr. 782, ein sog. „Baufenster“ neu aufgenommen.



Auszug aus der Satzung mit 10 m Linie in türkis (ohne Maßstab)

Die Fl.Nr. 782 liegt nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes Landshut, vgl. Schreiben vom 07.05.2021, **teilweise** in einem **faktischen Überschwemmungsgebiet**. Dementsprechend ist hier **das Erhaltungsgebot natürlicher Rückhalteflächen** gemäß § 77 WHG zu beachten. Zur Abgrenzung der Rückhaltefläche ist eine Ermittlung des Überschwemmungsgebiets für ein hundertjähriges Hochwasserereignis erforderlich.

Auf die **Überschwemmungsgebietsermittlung** kann jedoch **verzichtet** werden, **wenn ein Abstandsstreifen von mindestens 10 m zur Böschungsoberkante des Gewässers** für den Hochwasserabfluss freigehalten wird (keine Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung etc.).

Diese Vorgabe geht in ihrer Detaillierung weit über den Regelungsrahmen einer Satzung hinaus. Inwieweit die tatsächliche Bebauung diesen 10 m Abstand einhalten kann, bleibt offen und ist im Zuge der konkreten Baugenehmigung offenzulegen.

Daher wird darauf hingewiesen, dass **für den Umgriff der Baugrenze auf Fl.Nr. 782** im Falle einer geplanten Bebauung **näher als 10 m an die Böschungsoberkante eine Ermittlung des Überschwemmungsgebiets für ein hundertjähriges Hochwasserereignis erforderlich** wird. Hierbei wird explizit darauf hingewiesen, dass eine Bebauung nur mit entsprechendem Nachweis umgesetzt werden kann.

Der **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG)** zeigt, dass der Teil nördlich des Baches in Teilbereich A sowie der komplette Bereich der Einbeziehungssatzung in Teilbereich B innerhalb eines wassersensiblen Bereiches liegen. Der südliche Teil in Teilbereich A ist nur teilweise im wassersensiblen Bereich enthalten.

8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Es sind im vorliegenden Fall geringfügige Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auch an Sonn- und Feiertagen auszuschließen.

In Margarethenthann bestehen mehrere landwirtschaftliche **Tierhaltungen**, zum einen auf Fl.Nr. 1011 (Schweinehaltung in 50 m) und zum anderen auf der danebenliegenden Fl.Nr. 1012, Gemarkung Mitterstetten (hier Hochlandrinder in 110 m, Entfernung jeweils zum Geltungsbereich). Auf Fl.Nr. 1090 im Südosten werden im Obstgarten kleinfächig Hühner gehalten.

In Wolfshausen – Teilbereich B – bestehen keine größeren Tierhaltungen, vermutlich nur ein bis zwei Pferde.

Die landwirtschaftliche Nutzung mit Tierhaltungen genießt Bestandsschutz. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen (auch an Sonn- und Feiertagen).

Mindestabstand von Wohngebäuden zu Hopfengärten

Der nächste Hopfengarten liegt etwa 135 m östlich von Teilbereich B und damit ausreichend weit entfernt, sodass keine Spritznebel im Geltungsbereich zu erwarten sind.

9. Ver- und Entsorgung und nachrichtliche Übernahmen

■ Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für den Planungsbereich kann durch den Wasserzweckverband Hallertau sichergestellt werden.

■ Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser stehen in rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten zur Verfügung: Teilbereich A, im Flurstück 1161/2 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden, Teilbereich B, im Flurstück 802/2 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden.

■ Abwasserbeseitigung

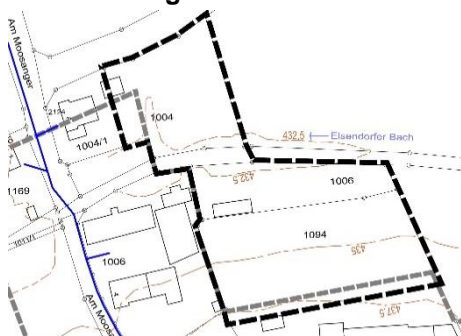
In **Wolfshausen** wird das Schmutzwasser dezentral über **private Kleinkläranlagen** geleitet. Das Thema der Abwasserentsorgung wird im Bescheid 41-602-B-2017-941 vom 17.10.2017 bereits mit entsprechenden Auflagen für das bereits gebaute Wohngebäude angeführt.

In **Margarethenthann** besteht bisher ein Mischsystem. Für neu geschaffenes Baurecht wird seitens der Gemeinde Elsendorf eine Abwasserbeseitigung im Trennsystem angestrebt. Das heißt, dass hier ein Rückhalt (Mulden, Rigolen, Stauraumkanal) des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen ist, verbunden mit einem gedrosselten Einlauf in den Vorfluter (Elsendorfer Bach).

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

■ Leitungstrassen

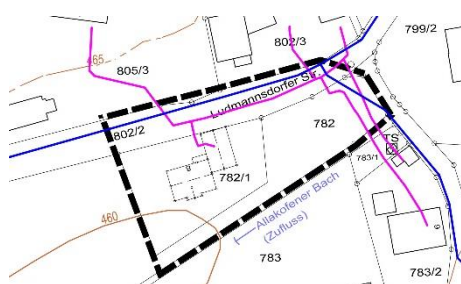


Leitungsplan, Teilbereich A

Im Geltungsbereich sind Leitungstrassen vorhanden. Somit sind Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung gut herstellbar. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt oder verändert.

Bei konkreten Baumaßnahmen und Baumpflanzungen ist die Wahrung ausreichender Schutzabstände zu beachten oder es sind technische Vorkehrungen zu treffen.

Die Leitungen des Zweckverbands Hallertau sind in den Abbildungen auf dieser Seite blau dargestellt, die der Telekom pink.



Leitungsplan, Teilbereich B

Eine 20-KV-Freileitung des Bayernwerks verläuft ca. 26,5 m westlich am Teilbereich B vorbei.

Die bestehenden Leitungen sind zu beachten. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist ebenso wie die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

■ Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

■ Denkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zu Tage kommen, auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

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 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.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.01.2021 (GVBl. S. 286).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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. Februar.2011 (GVBl, S. 82), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25.01.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, Neufassung mit Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540).
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354 das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.