

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

### MITTERSTETTEN - NORD DECKBLATT 01

GEMEINDE	ELSENDORF
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN



#### PLANUNGSTRÄGER:

VG 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 974087-29  
e-mail: info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Stand: 05.02.2019 – Entwurf

Projekt Nr.: 18-1044\_BBP\_D



# INHALTSVERZEICHNIS

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
2 INSTRUKTIONSGEBIET .....	4
3 ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
3.1 Veranlassung .....	4
3.2 Bestand.....	5
3.3 Entwicklung.....	5
5 VERFAHRENSHINWEISE.....	6
6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse .....	7
7.2.2 Abwasserbeseitigung.....	7
7.4 Ethylenfernleitung.....	8
7.5 Energieversorgung .....	8
7.7 Telekommunikation.....	8
8.4 Geruchsimmissionen .....	9
10.1 Bodendenkmäler .....	9
12 FLÄCHENBILANZ .....	10

### TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15.2 Geländebeziehungen .....	10
15.4 Reale Vegetation.....	10
16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG) .....	10

### TEIL C) UMWELTBERICHT

21 VERWENDETE UNTERLAGEN.....	11
-------------------------------	----

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Mitterstetten-Nord“ unberührt.



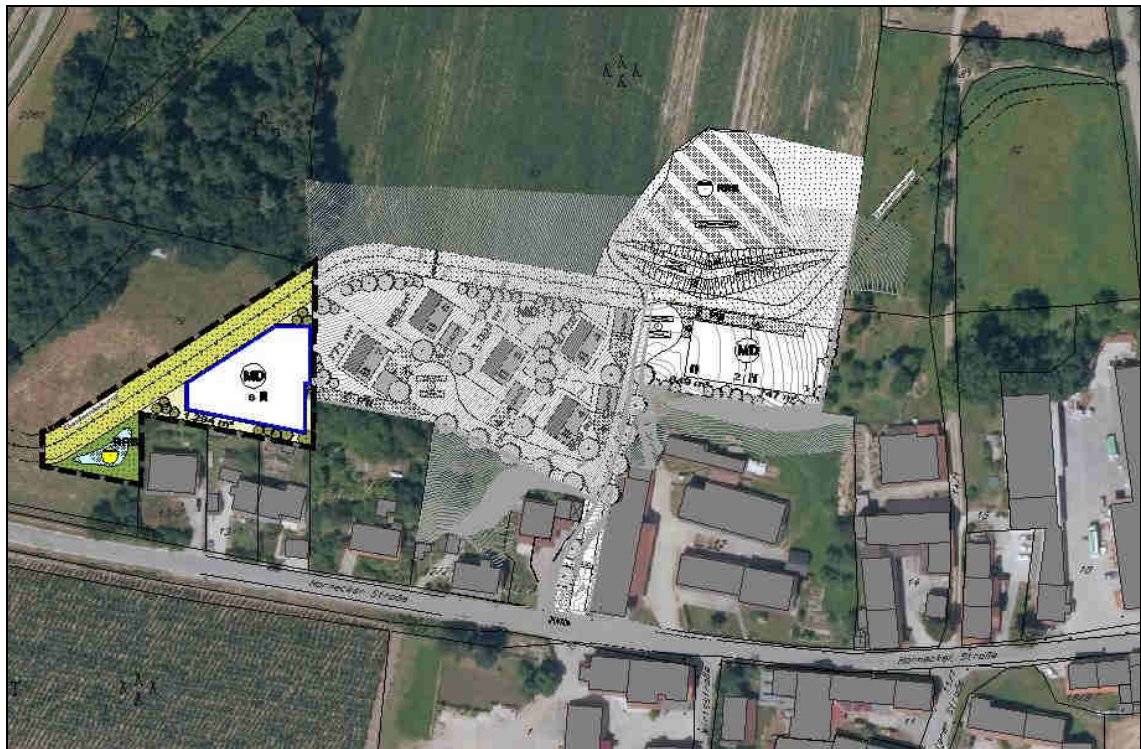
## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Lage im Raum



Quelle: BayernAtlas; verändert KomPlan (Darstellung nicht maßstäblich).

### Lageplan BBP/GOP Mitterstetten-Nord Deckblatt 01



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung/ Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Darstellung nicht maßstäblich).

### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten-Nord“ unberührt.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Folgende Grundstücke der Gemarkung Mitterstetten befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung:

- Flurnummer 79 (Teilfläche)

In nachfolgender Abbildung ist die Lage des Geltungsbereiches aufgezeigt:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung/ Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; verändert KomPlan (Darstellung nicht maßstäblich).

### 3 ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde Elsendorf beabsichtigt im Ortsteil Mitterstetten die Änderung der Siedlungsentwicklung für eine Parzelle am westlichen Rand des Siedlungsgebietes. Durch die nochmalige Änderung des Bebauungsplan-Deckblattes werden die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes *Mitterstetten-Nord* nicht berührt. Eine erfolgte Grundstücksteilung macht die Vergrößerung des Bauraumes erforderlich, um die Mindestgröße für ein Baugrundstück in beiden Parzellen zu ermöglichen. Dazu werden die Höhenlage, der Bautyp und die Baugrenzen nochmals abgeändert. Dies führt im Ergebnis jedoch zu keiner Erhöhung der GRZ oder GFZ und stellt damit keine maßgebende Änderung der Planung dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten-Nord“ unberührt.

### 3.2 Bestand

Bei den Flächen innerhalb des Änderungsgebietes handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Intensivgrünland).

### 3.3 Entwicklung

Folgende Planungsmaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens werden definiert:

- Arrondierung von Dorfgebietsflächen durch Vergrößerung der Parzelle 8 und des Bauraums mit Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für gemischte Nutzungen sowie Garagen und Carports bis zur vorhandenen Ethylen-Ferngasleitung als endgültiger Ortsrand, da eine Entwicklung darüber hinaus städtebaulich als unorganisch zu beurteilen wäre
- Festsetzung einer Hangbauweise entsprechend Bautyp B
- Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m<sup>2</sup>
- Höhendifferenz bis 1,00 m bei der Höhenlage baulicher Anlagen zulässig
- Festsetzung von Abgrabungen bis max. 1,75 m und Aufschüttungen bis max. 1,25 m zulässig
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m ab fertigem Gelände zulässig
- Entwässerung des Niederschlagswassers am südwestlichen Rand der Parzelle in ein Regenrückhaltebecken

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten-Nord“ unberührt.

## 5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord Deckblatt 01* erfolgt gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren.

Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung am 05.02.2019 die Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf Bebauungs- und Grünordnungsplan *Mitterstetten-Nord Deckblatt 01* in der Fassung vom 05.02.2019 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2019 bis 06.03.2019 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Mitterstetten-Nord Deckblatt 01* wurde mit Beschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

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

- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauplanungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallrecht
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Stadt Mainburg
- VG Mainburg
- VG Siegenburg

### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten-Nord“ unberührt.

## 6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Das Gelände des Änderungsbereiches ist überwiegend süd- bis südwestexponiert, wobei sich der Hochpunkt mit ca. 435 m ü. NN im nordöstlichen Bearbeitungsbereich befindet. Von dort fällt das Gelände nach Süden bzw. Südwesten bis auf ca. 420 m ü. NN ab.

## 7.2.2 Abwasserbeseitigung

### Niederschlagswasserbeseitigung

Das innerhalb des Änderungsbereiches anfallende Niederschlagswasser wird in einer geplanten Rückhaltung südwestlich der Parzelle 8 und nördlich der Staatstraße im Bereich einer Grünfläche gesammelt. Zusätzlich wird eine dezentrale Pufferung und Rückhaltung auf der privaten Grundstückfläche vorgenommen. Von den Rückhalteeinrichtungen auf der privaten Grundstückfläche ist ein selbstentleerender Notüberlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation vorzusehen. Zusätzlich kann auf den Grundstücken gepuffertes Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung herangezogen werden.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten-Nord“ unberührt.



#### 7.4 Ethylenfernleitung

Bei der Ausführung der Baumaßnahme wird es bei Leitungskilometer ca. 12,28, Flur-Nr. 79, Gemarkung Mitterstetten zu einer Berührung mit dem Schutzstreifen der Ethylenpipeline kommen. Die Ethylen-Pipeline, ON 250 I PN 63, ist unterirdisch verlegt, mit einer Regelüberdeckung von 1,0 m. Die Rohrleitung ist mit einer Kunststoffisolierung versehen, und kathodisch gegen Korrosion geschützt. Zusammen mit der Rohrleitung ist ein elektrisches Steuerkabel verlegt. Die Pipeline liegt mittig in einem Schutzstreifen, der eine Gesamtbreite von 8,5 m hat. In diesem Bereich dürfen keine Gebäude errichtet werden. Maschinenarbeiten (baggern, verdichten usw.) sind im Schutzstreifen nicht zulässig.

Zum Schutz der Pipeline werden u.a. folgende Maßnahmen erforderlich (siehe auch BBP/GOP Mitterstetten-Nord, Kap. 7.4):

Es wird gebeten, diese Sicherungsmaßnahme auch allen Unternehmen mitzuteilen, die bei der Ausführung der Baumaßnahme beteiligt sind.

- Das Errichten von Objekten in Form von Gebäuden, Strommasten, Straßenschildern, Stromkästen oder Ähnlichem ist im Bereich des Schutzstreifens nicht zulässig.

#### 7.5 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die

Bayernwerk AG  
NC Altdorf  
Eugenbacher Str. 1  
84032 Altdorf  
planauskunft-aldorf@bayernwerk.de  
Tel. 0871/96639-338

Um Unfälle und Schäden an den Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG zu vermeiden, ist es notwendig vor Baubeginn eine Planauskunft der Bayernwerk AG in deren Zeichenbüro vorzugsweise per Email einzuholen.

#### 7.7 Telekommunikation

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist zuständig:

Deutsche Telekom  
T-Com/ TI NL Süd/ PT122  
Siemensstraße 20  
84030 Landshut

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen die bestehenden Anlagen der Telekom eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Es ist sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren- Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

#### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten-Nord“ unberührt.

#### Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Vodafone trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzt sich die Gemeinde mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Dabei ist der Kostenanfrage ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

#### 8.4 Geruchsimmissionen

Im Ortsteil Mitterstetten befinden sich insgesamt noch mehrere landwirtschaftliche Anwesen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu tolerieren.

Die Gemeinde wird die Bauwerber auf die Situation aufmerksam machen, damit ein einvernehmliches Miteinander gestaltet werden kann.

#### 10.1 Bodendenkmäler

Für den Planungsbereich selbst sowie dessen Umfeld sind laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler bekannt. Für den Fall, dass innerhalb des Geltungsbereiches bislang unbekannte Bodendenkmäler oder Teile davon vorhanden sind, wird auf folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

##### *Art. 8 Abs. 2 DSchG*

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

##### Hinweis:

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen. Für weitere Fragen steht Ihnen das BLfD zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind ggf. direkt an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)) zu richten.

##### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten-Nord“ unberührt.

## 12 FLÄCHENBILANZ

Flächenbedarf bzw. Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>		<b>2.606</b>
abzgl. geplante Grünflächen - Gasfernleitung mit 4,25 m Schutzstreifen	19 %	998
abzgl. Regenrückhaltebecken	11 %	314
<b>Nettobaufläche – Neuplanung (Parzelle 8)</b>	<b>48 %</b>	<b>1.294</b>

Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt **1.294 m<sup>2</sup>**.

### Einwohnerberechnung

Anzahl der Parzellen: 2 Stk.

Anzahl der angesetzten Wohnungen: 2 Wohnungen

Anzahl der angesetzten Einwohner pro Wohnung: 3,5 E

2 Wohnungen x 3,5 E = **7 Einwohner**

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände des Änderungsbereiches ist überwiegend süd- bis südwestexponiert, wobei sich der Hochpunkt mit ca. 435 m ü. NN im nordöstlichen Bearbeitungsbereich befindet. Von dort fällt das Gelände nach Süden bzw. Südwesten bis auf ca. 420 m ü. NN ab.

### 15.4 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Herbst 2015 gesichtet: Bei den Flächen innerhalb des Änderungsgebietes handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Intensivgrünland). Für Natur und Landschaft bedeutsame Lebensraumtypen fehlen in diesem Bereich vollständig.

## 16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist keine Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich.

## TEIL C) UMWELTBERICHT

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, entfällt der Umweltbericht.

### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten-Nord“ unberührt.

## 21 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

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

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web):

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat - Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/>

Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas: <http://geodaten.de>

Rauminformationssystem Bayern: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

Regionaler Planungsverband Regensburg – Regionalplan Region Regensburg: <http://www.region-regensburg.de>

Umweltatlas Bayern: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

### Hinweis:

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten-Nord“ unberührt.