

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN

# N E U T A L W E G I I

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 0871 974087-29  
e-mail: info@komplan-landshut.de

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

Stand: 09.04.2019

Projekt Nr.: 18-1088\_BBP



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE.....	3
1 LAGE IM RAUM .....	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET .....	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	9
4 RAHMENBEDINGUNGEN.....	11
4.1 Rechtsverhältnisse .....	11
4.2 Umweltprüfung .....	11
4.3 Planungsvorgaben.....	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	12
4.3.2 Regionalplan .....	12
4.3.3 Flächennutzungsplan.....	13
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (2003) .....	14
4.3.6 Biotopkartierung .....	16
4.3.7 Artenschutzkartierung.....	16
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	16
5 ALTLASTEN.....	16
6 DENKMALSCHUTZ.....	17
6.1 Bodendenkmäler .....	17
6.2 Baudenkmäler .....	18
7 VERFAHRENSHINWEISE.....	19
8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	20
8.1 Städtebauliches Konzept .....	20
8.2 Planungsinhalte.....	20
8.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
8.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
8.2.3 Höhenentwicklung .....	21
8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	21
8.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	22
8.3 Erschließung .....	22
8.3.1 Verkehr .....	22
8.3.2 Wasserwirtschaft .....	23
8.3.3 Energie .....	26
8.3.4 Regenerative Energienutzung.....	27
8.3.5 Telekommunikation.....	28
8.3.6 Abfallentsorgung.....	30
8.4 Immissionsschutz .....	31
8.4.1 Straßenverkehrslärm .....	31
8.4.2 Gewerbelärm.....	31
8.4.3 Sport- und Freizeitlärm.....	31
8.4.4 Geruchsmissionen .....	31
8.5 Brandschutz .....	32
9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	33
9.1 Grünordnerisches Konzept.....	33
9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes.....	33
9.2.1 Arten und Lebensräume.....	33
9.2.2 Boden .....	33
9.2.3 Wasser .....	33
9.2.4 Klima und Luft .....	34
9.2.5 Landschaftsbild/ Landschaftserleben.....	34
9.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	34
10 VERWENDETE UNTERLAGEN.....	35

## ANLAGE 1

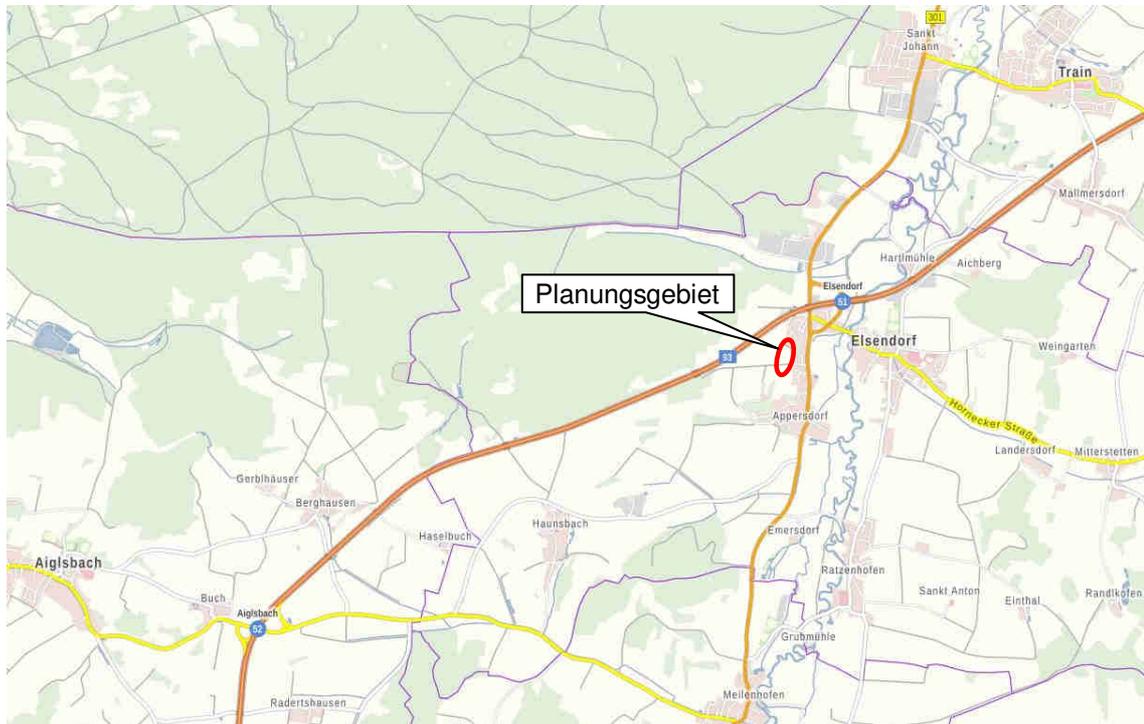
Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, Stand 25.01.2019

## ANLAGE 2

Geotechnischer Bericht Nr. B1901013, GeoPlan, Osterhofen, Stand 09.04.2019

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: BayernAtlas, verändert KomPlan. Darstellung nicht maßstäblich.

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Planung



Quelle: KomPlan, 2019. Darstellung nicht maßstäblich; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung.

## 1 LAGE IM RAUM

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

Durch die vorhandene Infrastruktur (Bundesautobahn A 93 München - Regensburg mit Anschlussstelle Elsendorf und Bundesstraße B 301 als überregionale Verkehrswege) hat die Gemeinde Elsendorf innerhalb des Raumes Mainburg und Kelheim mit Entwicklungssteigerungen zu rechnen.

Die Gemeinde ist dem Landkreis Kelheim zugeordnet, Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Elsendorf. Der Ortsteil Appersdorf liegt westlich von Elsendorf an der Bundesstraße 301.

Zusammen mit den Gemeinden Aigsbach, Attenhofen und Volkenschwand bildet die Gemeinde die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Appersdorf, im unmittelbarem Anschluss an bestehende Wohngebietsflächen. Weiterhin grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

### Karte – Landkreis Kelheim



Quelle: Landkreis – Kelheim, verändert.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

### 2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *Neutalweg II* befindet sich das Grundstück mit der Flurnummer 552.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 0,66 ha und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

Norden	landwirtschaftliche Nutzfläche, Flurnummer 558
Westen	landwirtschaftliche Nutzflächen, Flurnummern 553, 554, 555
Süden	Neutalweg und landwirtschaftliche Nutzflächen, Flurnummern 535, 545
Osten	Wirtschaftsweg mit bestehenden Wohnbauflächen (WA), Flurnummern 548 (Neutalweg), 548/7, 548/8, 548/9, 548/10, 551

#### Karte Geltungsbereich



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

## 2.2 Bestandsbeschreibung

Der Planungsbereich wurde durch eine Bestandserhebung und naturschutzfachliche Erhebungen im Sommer 2018 begutachtet.

Im vorliegenden Planungsbereich findet ausschließlich ackerbauliche Nutzung statt. Im Süden befindet sich der Neutalweg über den die künftige Erschließung erfolgt.

Die zu überplanende Fläche weist im Ergebnis keine naturschutzfachlich wertigen Lebensraumtypen auf.

Am nördlichen und westlichen Rand des Gebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planungsbereich.

### Bestandskarte



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

## 2.3 Flächenbilanz

### Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>		<b>6.557</b>
<b>Bruttobaufläche – Neuplanung</b>	<b>100 %</b>	<b>6.557</b>
abzgl. geplante Verkehrserschließungsflächen Straßenverkehrsflächen, öffentlich 738 m <sup>2</sup>	11,3 %	738
abzgl. geplante Verkehrserschließungsflächen Straßenverkehrsflächen, privat 108 m <sup>2</sup>	1,7 %	108
<b>Nettobaufläche – Neuplanung (Parzellen 1-10)</b>	<b>87 %</b>	<b>5.711</b>

### Parzellengrößen

PARZELLE	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )
1	510
2	622
3	502
4	603
5	608
6	723
7	546
8	555
9	514
10	528

Die durchschnittliche Parzellengröße liegt bei **571 m<sup>2</sup>**.

### Einwohnerberechnung

Anzahl der Parzellen: **10 Stk.**

Anzahl der angesetzten Wohnungen (W):

Parzellen 1-10 mit je 2 W

= insgesamt **20 W**

Anzahl der angesetzten Einwohner (E) pro W: 2,4 E

20 W x 2,4 E = **48 Einwohner**

PARZELLE	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	GRZ	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE (m <sup>2</sup> )
1-10	5.711	0,3	1.713
			<b>1.713</b>

Nach § 13 b BauGB darf die überbaubare Grundstücksfläche 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die oben angeführte Berechnung zeigt, dass durch diesen Bebauungsplan eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von 1.713 m<sup>2</sup> erreicht wird und dieser damit entsprechend nach § 13 b durchgeführt werden kann.

## 2.4 Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

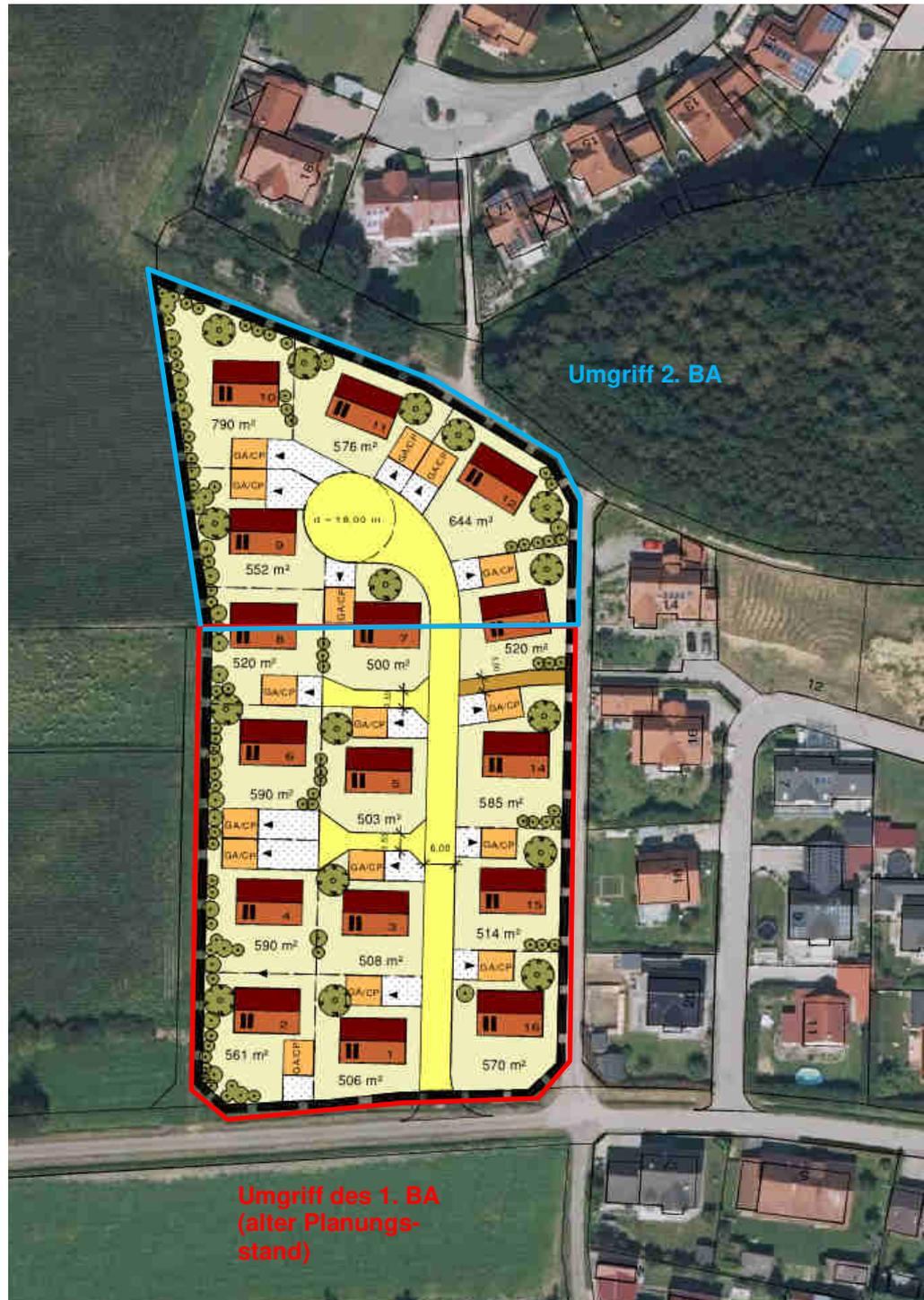
richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

## 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes ist die geplante Erweiterung von Wohnbauflächen im Nordwesten von Appersdorf, Gemeinde Elsendorf, da die Gemeinde eine anhaltende Nachfrage an Baugrundstücken zu verzeichnen hat.

Mit der vorliegenden Planung ist die Fortführung der Wohnsiedlungstätigkeit im Anschluss an bereits vorhandene Siedlungsflächen vorgesehen. Ziel und Zweck ist es, zunächst für 10 Grundstücksflächen, die durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt sind, Baurecht für eine Einfamilienhausbebauung in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur in der Umgebung zu schaffen. Perspektivisch ist geplant, das Baugebiet nach Norden zu erweitern. Auf Grund der dort derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit wird das Baugebiet nun in zwei Bauabschnitten realisiert. Hierbei wird das Baugebiet Neutalweg II den Ortsrand an dieser Stelle endgültig abschließen. Eine Erweiterung nach Westen ist nicht mehr geplant.

Die nachstehende Skizze zeigt das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept, das nun mangels Flächenverfügbarkeit im nördlichen Bereich nicht mehr aus einem Guss realisiert werden kann. Daher wurde im südlichen Teil eine Anpassung notwendig, die dem vorliegenden Bebauungsplan entspricht. Der Anschluss nach Norden wird jedoch beibehalten.



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

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Gemäß § 13b, der am 04.05.2017 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden. Diese Verfahrenserleichterungen sind bis zum 31. Dezember 2019 befristet. Gemäß § 13b gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

In vorliegender Situation schließt das Planungsgebiet unmittelbar an bebaute Ortsteile im Westen des Gemeindegebietes an.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Die Anwendungsvoraussetzungen für das Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind somit gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 27.09.2018 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die Gemeinde Elsendorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes noch als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt ist (siehe auch Punkt 4.3.3). Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens angepasst.

### 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB abgewickelt wird.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Landschaftserleben sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

## 4.3 Planungsvorgaben

### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

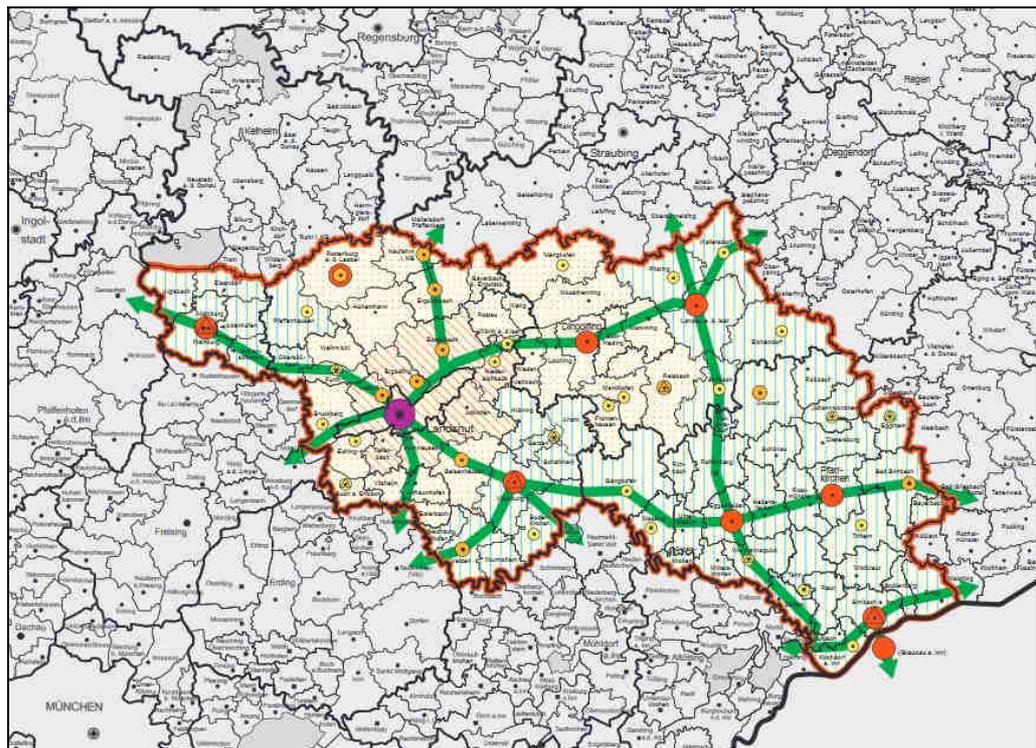
Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im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

Die Gemeinde Elsendorf ist nach dem LEP Bayern vom 01.03.2018, dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zugeordnet. Ihr werden weder übergeordnete raumplanerische Funktionen zuteil noch obliegen ihr zentralörtliche Aufgaben. Jedoch profitiert sie von ihrer Lage zwischen den Entwicklungsachsen Landshut – Ingolstadt und Regensburg – Ingolstadt.

### 4.3.2 Regionalplan

#### Raumstruktur

Die Gemeinde Elsendorf ist regionalplanerisch der Region 13 - Landshut zugeordnet und liegt innerhalb des nordwestlichen Randbereiches der Region. Sie ist entsprechend der Raumstruktur der Kategorie *Ländlicher Teilraum*, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet.

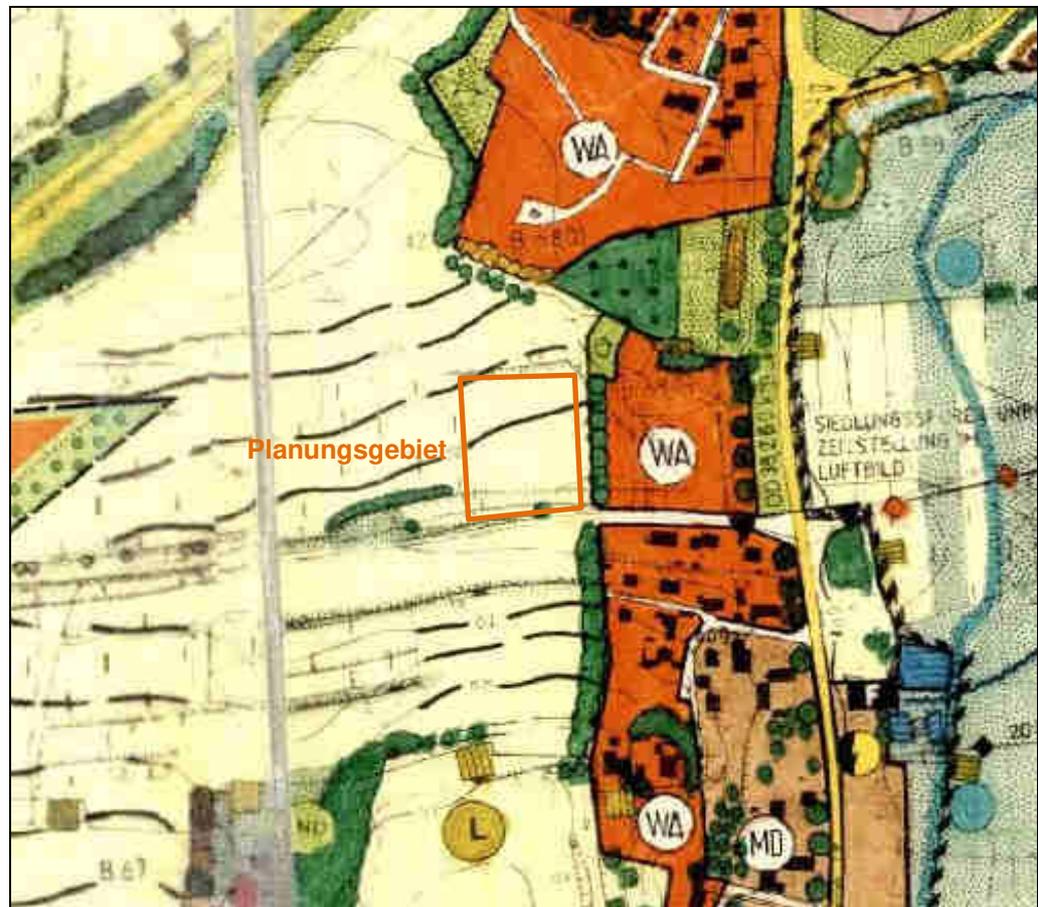


Quelle: Regionalplan Region 13 – Landshut, Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur; Darstellung nicht maßstäblich, verändert KomPlan.

Weitere Aussagen werden im Regionalplan für den Geltungsbereich nicht getroffen.

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Elsendorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs-/ Landschaftsplan, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes noch als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt ist.



Quelle: Gemeinde Elsendorf; Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungs-/ Landschaftsplanes. Darstellung nicht maßstäblich; verändert KomPlan.

Die Gemeinde Elsendorf ist sich dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus resultierenden Verantwortung sehr wohl bewusst. Sie möchte aber andererseits der hohen Nachfrage nach Bauland entsprechen und die Möglichkeiten dazu schaffen. Alternative Standorte im Gemeindegebiet oder auch Nachverdichtungsmöglichkeiten in vergleichbarem Umfang, sind derzeit nicht verfügbar.

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

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens angepasst.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (2003)

Für den Geltungsbereich selbst werden keine konkreten Aussagen im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) getroffen. Zu den allgemeinen Zielen und Maßnahmen, was Siedlungsbereiche betrifft, ist u. a. folgendes aufgeführt:

[...]

##### ***Förderung einzelner Tierarten durch gezielte Strukturverbesserungen***

###### Fledermäuse

- Erfassung und Sicherung aller Fledermausquartiere
- Öffnung von Kellern und Dachstühlen für die Neuansiedlung
- Gezielte Aufklärung und Einbindung der Besitzer
- Heranziehung von Fledermaus-Experten bei anstehenden Renovierungen im Bereich von Fledermausstuben
- Keine Verwendung giftiger Holzschutzmittel, sondern auf Verträglichkeit getesteter Mittel
- Vermeidung von Baumaßnahmen im Spätsommer und Herbst
- Erhaltung bzw. Neuschaffung von Einflugöffnungen durch Tonziegel und sog. Fledermausziegel (keine imprägnierten Betonziegel)
- Erhaltung von Blechdächern als warme Tagesruhestätten

###### Sonstige Säugetiere

- Sicherung von Unterschlupfmöglichkeiten (z. B. für Igel, Spitzmäuse, Bilche) in Form von Steinhäufen, Holzlagern oder Höhlenbäumen

###### Vögel

- Erhaltung und Förderung der Nistplätze

###### Amphibien

- Förderung von Verlandungsbereichen an Dorfteichen
- Reduzierung des Ziergeflügelbesatzes
- Extensivierung bzw. Aufgabe intensiver fischereilicher Nutzung

###### Wildbienen, Grab- und Wegwespen:

- Sicherung und Neuschaffung von Nistbereichen für Wildbienen, Grab- und Wegwespen in Form von offenen Erdaufschlüssen, unverputzten Mauern aus Naturstein, Holzwänden und ungeteerten Wegen

vgl. Kap. 3.10; S. 5-6

#### 4.3.5 Landschaftsentwicklungskonzept

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) stellt einerseits als übergeordnete Planung die Grundlage für die Integration der naturschutzfachlichen Ziele in die Regionalpläne dar, gibt aber auch gleichzeitig wertvolle Hinweise auf die Wertigkeit der Schutzgüter im entsprechenden Landschaftsausschnitt. Auf Grundlage einer bewerteten Bestandserhebung werden Konfliktpunkte dargestellt und daraus Zielkarten abgeleitet.

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

##### Arten und Lebensräume

Die aktuelle Lebensraumqualität für den Geltungsbereich ist als überwiegend mittel eingestuft. Kleinflächige Vorkommen von regional oder landesweit bedeutsamen Lebensräumen sind nicht gekennzeichnet. Weiterhin liegt der Geltungsbereich laut dem LEK nicht innerhalb eines Wiesenbrütergebietes. Das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume ist als überwiegend gering eingestuft.

##### Boden

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe mit überwiegend mittel, die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser hingegen als überwiegend hoch eingestuft. Eine potentielle Erosionsgefährdung durch Wind besteht laut dem LEK nicht.

##### Wasser

Das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe ist als überwiegend hoch eingestuft. Die relative Grundwasserneubildungsrate wird als überwiegend mittel eingestuft. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Auenfunktionsraumes.

##### Klima und Luft

Dem Geltungsbereich kommt aufgrund der Nutzung eine hohe Wärmeausgleichsfunktion zu bei gleichzeitig hoher Inversionsgefährdung, die in der Nähe zum Tal der Abens begründet liegt. Wegen der hohen Inversionsgefährdung kann der Geltungsbereich zeitweilig höheren Schadstoffbelastungen (aus Industrieanlagen und Straßenverkehr) ausgesetzt sein. Zum Kalt- und Frischlufttransport trägt der Geltungsbereich nicht bei.

##### Landschaftsbild und Erlebbarkeit

Der Betrachtungsraum liegt westlich des Landschaftsbildraumes 4 *Abenstal nördlich von Mainburg*. Es handelt sich um ein Gebiet das potentiell für ruhige, naturbezogene Erholung geeignet ist und laut dem LEK hohe Entwicklungsmöglichkeiten aufweist. Visuelle Leitstrukturen oder herausragende Landschaftsteile sind für den Planungsbereich jedoch nicht dargestellt.

#### 4.3.6 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotopflächen.

Nördlich, in ca. 70 m Entfernung, befindet sich das Biotop mit der Nr. 7236-0068-001. Es handelt sich dabei um eine naturnahe Hecke. In rund 40 m nordöstlicher Richtung wird der gleiche Biotoptyp mit der Nr. 7236-0068-003 geführt, dieser ist jedoch nicht mehr vorhanden.

#### 4.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. In ca. 80 m östlicher Richtung wurde eine Art der Feldheuschrecken festgestellt. Es handelte sich um den *Nachtigall-Grashüpfer (Chorthippus biguttulus)*. Da der Fund vor der Realisierung des Baugebietes Neutalhang gemacht wurde, ist davon auszugehen, dass der Bestand mittlerweile nicht mehr existiert.

#### 4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Einschätzung des Lebensraumpotenzials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Geländemodellierung erfolgt außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche), also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase wird dadurch vermieden.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

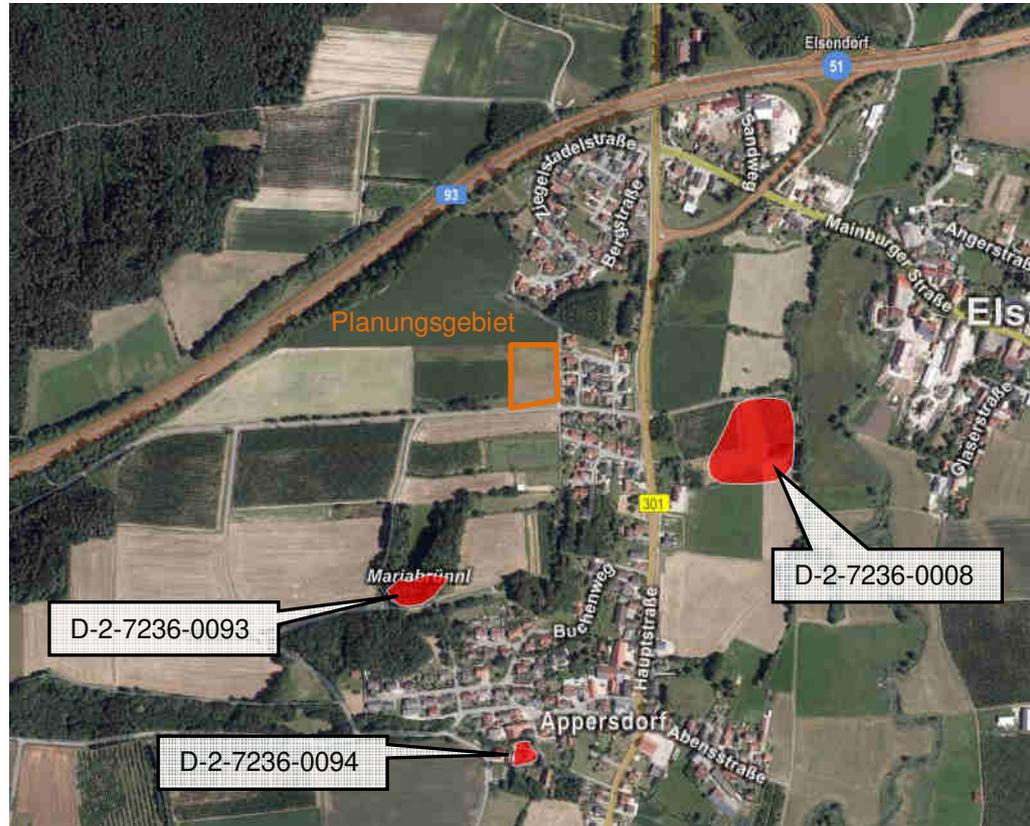
## 5 ATTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes sind der Gemeinde Elsendorf nicht bekannt.

## 6 DENKMALSCHUTZ

### 6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich liegen gemäß BayernAtlas keine Bodendenkmäler, jedoch sind im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches folgende Bodendenkmäler erfasst:



D-2-7236-0008

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

D-2-7236-0093

Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Einsiedelei Maria Brünndl mit der kath. Kapelle Mariä Heimsuchung, sog. Brünnlkapelle, bei Appersdorf, darunter die Spuren von vorgängerbauten bzw. Älteren Bauphasen.

D-2-7236-0094

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der kath. Pfarrkirche St. Petrus in Appersdorf, darunter die Spuren von vorgängerbauten bzw. Älteren Bauphasen.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauräger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

#### *Art. 8 Abs. 1 DSchG*

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

*Art. 8 Abs. 2 DSchG*

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

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes selbst sind keine Baudenkmäler registriert. In südwestlicher Richtung, in ungefähr 290 m Entfernung, liegt die katholische Wallfahrtskapelle Maria Heimsuchung, die sog. Brünnikapelle. Geführt wird das Denkmal unter der Nummer 104430.

## 7 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes *Neutalweg II* erfolgt gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in Form einer Informationsveranstaltung am 27.09.2018 statt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB – entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB – wird in vorliegender Situation abgesehen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan *Neutalweg II* in der Fassung vom 11.12.2018 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2019 bis 28.03.2019 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf werden durch die Gemeinde Elsendorf in der Sitzung vom 09.04.2019 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 09.04.2019.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG Netzcenter Altdorf
- Bayernwerk AG Netzcenter Pfaffenhofen
- Telekom Deutschland GmbH
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauplanungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal
  - Abteilung Abfallrecht – staatlich
- Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau
- VG Mainburg Gemeinde Aiglsbach
- VG Mainburg Gemeinde Attenhofen
- VG Siegenburg Gemeinde Siegenburg
- VG Siegenburg Gemeinde Train
- VG Siegenburg Gemeinde Wildenberg

## 8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 8.1 Städtebauliches Konzept

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Nordwesten des Ortsteils Appersdorf in der Gemeinde Elsendorf. Dabei handelt es sich um eine Erweiterung von Wohngebietsflächen bei gleichzeitiger Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

Das städtebauliche Konzept sieht in dem von Süd nach Nord ansteigenden Gelände eine höhengestaffelte, terrassierte Bebauung mit Einzelhäusern vor. Gegenwärtig liegt kein detailliertes Geländeaufmaß vor. Jedoch orientiert sich das Planungsvorhaben an der vorhandenen Siedlungsstruktur in der Umgebung, bei gleichen topografischen Gegebenheiten. So ermöglicht die Festsetzung von Aufschüttungen bis 1,00 m und Abgrabungen bis 1,50 m eine ebenerdige Bebauung ohne Hanghaus. Die Bebauung ist auf eine bis zu zweigeschossige Bauweise ausgerichtet.

### 8.2 Planungsinhalte

#### 8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgerichtet und stellt eine Fortführung des bestehenden Wohnsiedlungsbereiches dar.

Im Hinblick der zulässigen Nutzungen werden jedoch gleichzeitig zur Wahrung des Siedlungscharakters folgende Nutzungen für nicht zulässig erklärt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Einrichtungen stellen Nutzungen dar, die den eigentlichen Gebietscharakter nachteilig verändern würden und auch nicht den eigentlichen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Elsendorf entsprechen. Zudem lösen diese Nutzungen zwangsläufig Emissionen aus, die sich kaum mit einer wohnlichen Entwicklung vereinbaren lassen.

#### 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Planungsgebiet durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Für zulässig erklärt werden hierzu eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ):

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
WA-Parzellen 1-10	max. 0,3	max. 0,5

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

WA-Parzellen 1-10                      max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches sieht eine Zulässigkeit unterschiedlicher Gebäudestrukturen bzw. Bautypen zur Schaffung eines modernen und attraktiven Wohngebietes vor. Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden Entwicklungen im Umfeld des Planungsgebietes angeglichen.

Die Firstrichtung erfolgt parallel zur längeren Gebäudeseite. Von der Gebäudestellung gemäß Plandarstellung kann um 90° abgewichen werden. Auch hier wird der bestehenden Siedlungsstruktur gefolgt.

### 8.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude definiert. Diese werden in drei unterschiedliche Gebäudetypen differenziert. Für Bautyp A ist eine Wandhöhe von maximal 5,00 m, für die Bautypen B und C ist eine Wandhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt.

Die zulässigen Gebäude werden in vorliegender Situation zusätzlich durch Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert. Dabei werden auf den jeweiligen Parzellen max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Die hierfür definierten Festsetzungen sind im Bebauungsplan detailliert vorgegeben und zusätzlich über Schema-schnitte dokumentiert.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der hierfür geltende Höhenbezugspunkt ist jeweils auf das Niveau des Bezugspunktes gemäß Planzeichen zu legen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

### 8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Aus diesem Grund wurden in der Planung sowohl die Bauweise als auch überbaubare Grundstücksflächen definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden und gezielte Vorgaben im Hinblick der vorgesehenen Entwicklung zu schaffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist in vorliegender Situation unabhängig der einzelnen Bautypen ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der Abstandflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandflächen ist das natürliche Gelände.

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

### 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings gleichbedeutend auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Zusätzlich wurden Aussagen zu regenerativen Energienutzungen in der Form von Solar- oder Photovoltaikflächen auf Dachanlagen der zukünftigen Gebäude getroffen, um diese Belange zu fördern. Auf Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den Bestand erfassen und gleichzeitig Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

## 8.3 Erschließung

### 8.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über den südlich angrenzenden Neutalweg und führt im Weiteren innerhalb des Baugebietes in einer Stichstraße nach Norden, wo sie zunächst in einem Wendekreis endet. Da das Baugebiet perspektivisch eine Erweiterung nach Norden erfahren soll, wird bereits jetzt von der Wendeanlage ausgehend, eine Fortsetzung der Stichstraße in diese Richtung vorgesehen.

Dabei wird die neu zu errichtende Straße dem üblichen Straßenquerschnitt in den umgebenden Siedlungsbereichen angepasst und mit einer Breite von 6,00 m ausgebaut.

Alle in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Zufahrten und Wege bleiben von der Planung unberührt.

Im Zuge der Baugebieterschließung wird parallel dazu der Neutalweg ausgebaut. Der Ausbau ermöglicht Begegnungsverkehr und sieht die Anlage eines Gehweges vor. Damit werden gesicherte Erschließungsverhältnisse für alle jetzigen und künftigen Anlieger gewährleistet.

#### Hinweise:

Der Einmündungs- und Ausfahrtbereich ist zur Wahrung der Sichtverhältnisse von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe aufzuasten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art, Zäune, Stapel, Haufen u. ä. dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

### 8.3.2 Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Das Baugebiet wird vom Zweckverband Wasserversorgung Hallertau mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Dadurch ist die Wasserversorgung im Baugebiet *Neutalweg II* sichergestellt.

In der nachfolgenden Abbildung sind die bestehenden Versorgungsleitungen im näheren Umfeld des Planungsgebietes dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau):



#### Hinweise:

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) zu tragen. Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung). Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Elsendorf dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, dass die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können. Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

#### Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Elsendorf.

#### **Schmutzwasserwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neuen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße und einen Anschluss in die bestehende Ortskanalisation im Neutalweg abgeleitet und ist somit sicher gestellt. Im Weiteren wird das Schmutzwasser der Kläranlage nordwestlich der Gemeinde Train zugeleitet. Ausreichende Kapazitäten stehen hierfür noch zur Verfügung.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Entwässerungskonzept erfolgte in Vorabstimmung mit dem Ingenieurbüro Ferstl.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus den zukünftigen Baugrundstücksflächen wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße erfolgen. Über diesen wird das Niederschlagswasser gesammelt dem südlich verlaufenden Graben zugeführt, bevor es in die Abens, die hier als Vorflut zur Verfügung steht, abgeleitet wird.

Zur Vorpufferung des Niederschlagswassers, insbesondere bei Starkregenereignissen, ist zudem im Bebauungsplan unter Punkt 8 festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücksflächen eine dezentrale Puffer- und Rückhalteeinrichtung in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen vorzusehen ist. Diese Einrichtungen werden bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bereitgestellt. Ein Überlauf in die Regenwasserkanalisation erfolgt dann über einen Drosselablauf. Somit kann das Niederschlagswasser für die Wiederverwendung auf den Privatgrundstücken mit herangezogen werden. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen. Um einer etwaigen Gefährdung durch Starkregenereignisse vorzubeugen, wird zudem empfohlen Eingänge zu Kellern erhöht auszuführen.

Das südwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches bestehende Regenrückhaltebecken soll erweitert werden. Damit soll ankommendes Niederschlagswasser nach Starkregenereignissen gepuffert und gedrosselt an den Entwässerungsgraben abgeleitet werden. Damit wird eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet gewährleistet. Dies wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut vorabgestimmt.

Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung ist ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut vorzulegen. Hierin ist die gesamte Niederschlagswasserbeseitigung in Bezug auf die geplanten Entwässerungseinrichtungen im Planungsgebiet aufzuzeigen und entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen. Erforderliche wasserrechtliche Verfahren werden seitens des beauftragten Ingenieurbüros Ferstl, Landshut, durchgeführt.

### Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Die Grundwasseroberfläche dürfte jedoch aufgrund der topografischen Verhältnisse ausreichend tief liegen. Aufgrund der Untergrundverhältnisse und Topografie muss jedoch bei Erd- und Gründungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen mit zeitlichen Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind im Zuge der Ausführung durch die Bauwerber zu treffen. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gemäß Art. 70 BayWG.

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind durch den Bebauungsplanumgriff nicht tangiert.

### Hochwasser

Mit Hochwasser ist angesichts fehlender Fließgewässer und der ansteigenden Geländeverhältnisse im Gebiet nicht zu rechnen.

Der Planungsbereich befindet sich daher nicht innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, jedoch grenzt der Planungsbereich im Süden an einen wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, ein definiertes Risiko kann jedoch nicht abgeleitet werden, Nutzungsbeschränkungen bestehen ebenfalls nicht.

### 8.3.3 Energie

Die elektrische Versorgung des Gebietes erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH - Netzcenter Pfaffenhofen Draht 7 85276 Pfaffenhofen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Hinsichtlich der Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie dem Ausstecken von Grenzen und Höhen sind folgende Punkte zu beachten:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort, bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### Allgemeine Hinweise

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

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen.

#### 8.3.4 Regenerative Energienutzung

Das Thema *regenerative Energienutzung* gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz verstärkt zu berücksichtigen. Die Gemeinde Elsendorf beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

Diesen Zielsetzungen wird in der vorliegenden Planung durch eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut entsprochen. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren)
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren)

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

### 8.3.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, T-Com  
TI NL/ PTI22Süd  
Siemensstraße 20  
84030 Landshut

so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

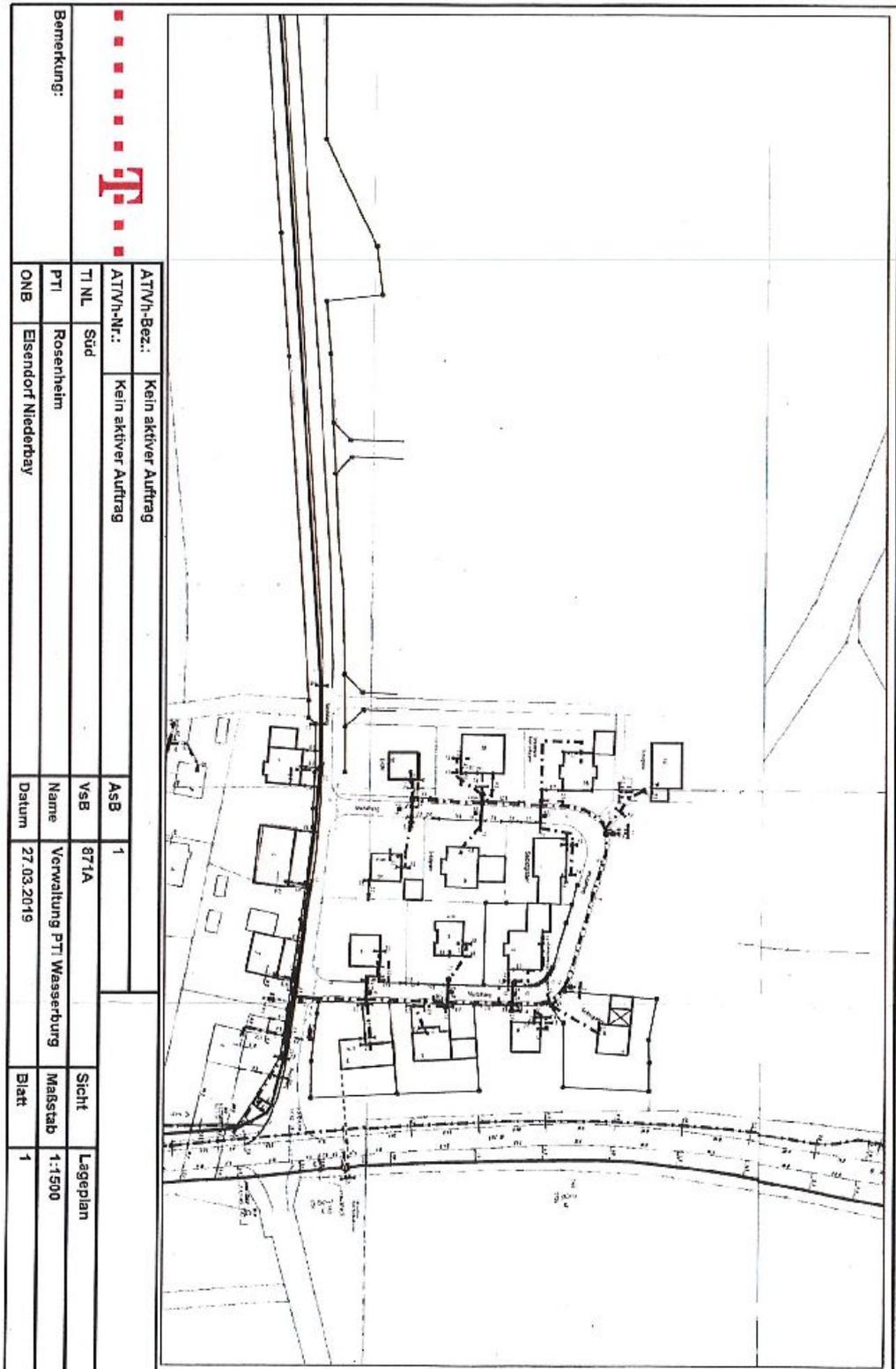
Die Verlegung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen hat im gesamten Planungsbereich unterirdisch zu erfolgen. Dies hat vor allem aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung des Ortsbildes zu erfolgen, um ein einheitliches Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches zu gewährleisten.

Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen rechtzeitig zu gegebener Zeit, wobei entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Im Einzelnen sind daher folgende Punkte zu beachten:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu ermöglichen,
- es ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen sowie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- dem Vorhabenträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Deutschen Telekom AG unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

In der nachfolgenden Abbildung sind die bestehenden Telekommunikationslinien im näheren Umfeld des Planungsgebietes dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen der Deutsche Telekom GmbH; dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit):



ATTVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	
	ATTVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Süd	VsB 871A
PTI	Rosenheim	Name Verwaltung PTI Wasserburg
ONB	Eisendorf Niederbay	Datum 27.03.2019
Sicht		Lageplan
Maßstab		1:1500
Blatt		1

Bemerkung:

### 8.3.6 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Im Ortsteil Haunsbach der Gemeinde Elsendorf befindet sich eine zentrale Altstoffsammelstelle. Hier können Wertstoffe entsorgt und wenn möglich, einem Recyclingprozess zugeführt werden.

#### Hinweise

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979, in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, verwiesen.

Insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen ist eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge; entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Durch den Einsatz von bis zu 4-achsigen Fahrzeugen im Bereich der Hausmüllabholung ist die im Plan ausgewiesene Dimensionierung der Wendeanlage mit 18 m nur dann ausreichend bemessen, wenn erforderliche Freiräume für Fahrzeugüberhänge von mindestens 1 m an der Außenseite der Wendeanlage vorhanden sind und die Wendekreismitte befahrbar ist. Für die Befahrbarkeit ist grundsätzlich ruhender Verkehr im Bereich von Wendeanlagen und Zufahrten zu unterbinden. Im Bereich des Wendekreises wird daher die Verordnung von eingeschränktem Halteverbot empfohlen. Die Müllgefäße der Parzellen 6 und 7 sind grundsätzlich im Bereich des Wendekreises bereitzustellen. Die Müllgefäße der Parzellen 2 und 4 sind direkt an der Erschließungsstraße des Baugebietes bereitzustellen. Die Fläche eventuell notwendiger Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. Grundsätzlich sind ausreichende Flächen für Müllbehälter vorzuhalten, welche direkt an öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. dafür vorgesehenen Abstellflächen so bereitzustellen sind, dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann. Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Privatstraßen ohne öffentliche Widmung werden grundsätzlich nicht befahren.

#### 8.4 Immissionsschutz

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) im Nordwesten des Ortsteiles Appersdorf. Nachstehende Belange gilt es dabei hinsichtlich des Immissionsschutzes zu beachten.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6569.0 / 2019 - JB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 25.01.2019 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Auf das im Anhang befindliche Schalltechnische Gutachten wird verwiesen.

##### 8.4.1 Straßenverkehrslärm

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an wenigen Fassaden der Wohngebäude Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 und keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, so dass keine aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich ist. Verbleibende Überschreitungen der Orientierungswerte können durch bauliche und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert werden. Die Grundlage für die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bildet in den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 6569.0 / 2019 - JB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 25.01.2019 die DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“.

Auf das im Anhang befindliche Schalltechnische Gutachten wird verwiesen.

##### 8.4.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend nicht vorhanden.

##### 8.4.3 Sport- und Freizeitlärm

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

##### 8.4.4 Geruchsimmissionen

Westlich und nördlich des Geltungsbereiches befinden sich unmittelbar angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit zeitweisen nutzungsbedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch – auch an Sonn- und Feiertagen – ist zu rechnen, diese sind zu dulden.

Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

## 8.5 Brandschutz

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. Flächen für die Feuerwehr (DIN14090).
- Bei Sackgassen muss der Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sein (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über-oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 1600 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird (entspricht dem normalen Fließdruck 26,3 ltr/sek.)
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Abbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Weitere Forderungen, die an Hand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

### Hinweise:

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 13,33 J/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 1 von der Gemeinde zu tragen.

## 9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

### 9.1 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen zur Einbindung in die freie Landschaft und als Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen vor.

### 9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

#### 9.2.1 Arten und Lebensräume

Der Vegetationsbestand wurde bei Geländebegehungen im Sommer 2018 gesichtet: Der vorliegende Planungsbereich stellt sich dabei ausschließlich als ackerbauliche Nutzfläche dar. Eine Segetalvegetation ist nicht vorhanden. Die zu überplanende Fläche weist im Ergebnis keine naturschutzfachlich wertigen Lebensraumtypen auf.

Am nördlichen und westlichen Rand des Gebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an den Planungsbereich heran.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotop, jedoch im näheren Umfeld. Im Norden, in ca. 60 m Entfernung, ist eine naturnahe Heckenstruktur als Biotop mit der Nummer 7236-0068-001 erfasst. Das im Nordosten, in ungefähr 40 m Entfernung mit der Nummer 7236-0068-003 kartierte Biotop, ist als solches nicht mehr existent. Auch hier handelte es sich um eine naturnahe Hecke.

#### 9.2.2 Boden

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M. 1: 25 000) ist im nördlichen Teil des Planungsgebietes fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kies-führendem) Reinsand (Molasse oder gering verbreitet Terrassenablagerung), gering verbreitet mit flacher Flugsanddecke ausgebildet.

Im südlichen Teil hingegen trifft man fast ausschließlich Braunerde aus flachem Lehm bis Schluff (Lösslehm) oder Kryolehm bis -schluff (Lösslehm, Molasse) über Molasseablagerungen mit weitem Bodenartenspektrum an.

Gemäß der Bodenschätzung ist die Bodenart stark lehmiger Sand anstehend. Die Ackerzahl wird mit 48 bemessen, bei einer Zustandsstufe 3. Bei diesem Zustand handelt es sich um einen Boden der mittleren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 - 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.

Über die Untergrundverhältnisse können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden, da kein Boden- und Baugrundgutachten vorliegt. Dies wird jedoch in Auftrag gegeben.

#### 9.2.3 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder permanent wasserführende Oberflächengewässer noch Auefunktionsräume umliegender Gewässer. Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* bestehen auch keine Überschwemmungsgebiete, jedoch grenzt der Planungsbereich im Süden an einen wassersensiblen Bereich an. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Ein eintretendes Hochwasser kann daher nicht ausgeschlossen werden, wobei ein definiertes Risiko jedoch nicht abgeleitet werden kann. Nutzungsbeschränkungen bestehen ebenfalls nicht. Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Schutz des Grundwassers.

#### 9.2.4 Klima und Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des *Niederbayerischen Hügellandes* und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 800 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1700 Stunden im Jahr.

#### 9.2.5 Landschaftsbild/ Landschaftserleben

Der Betrachtungsraum befindet sich in der Naturraumeinheit *Donau-Isar-Hügelland* mit eingelagerten Flusstälern und dabei asymmetrischen Talformen. Der Naturraum wird vorwiegend ackerbaulich genutzt; prägend ist hier insbesondere der Hopfenanbau. In ca. 250 m Entfernung vom Planungsraum, in nordwestlicher Richtung, verläuft die Autobahn 93 Ingolstadt – Regensburg. Sie ist visuell nur abschnittsweise wahrnehmbar, jedoch geht von ihr eine deutliche Geräuschkulisse aus. Die nähere Umgebung eignet sich ungeachtet dessen zum Spaziergang und Freizeitsport. Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

#### 9.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13b im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

## 10 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. 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 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) 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 / INTERNETQUELLEN

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web):  
<http://gisportal-umwelt2.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://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

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

Regionaler Planungsverband Landshut – Regionalplan Region Landshut:  
<http://www.region.landshut.org/plan/>

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

ANLAGE 1

Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, Stand 25.01.2019

ANLAGE 2

Geotechnischer Bericht Nr. B1901013, GeoPlan, Osterhofen, Stand 09.04.2019