

Einbeziehungssatzung Elsendorf und Mitterstetten nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

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 05. Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	3
2.	Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
3.	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	3
4.	Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
5.	Wesentliche Planungsinhalte	6
6.	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	6
7.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	7
8.	Immissionsschutz	7
9.	Nachrichtliche Übernahmen	8

ANLAGEN

■	Eingriffsregelung Teilbereich A	(2 Seiten)
■	Eingriffsregelung Teilbereich B	(2 Seiten)
■	Ausgleichsflächenkonzept Teilbereich B, Fl.Nr. 87, Gemarkung Mitterstetten	M 1 : 1.000
■	Eingriffsregelung Teilbereich C	(2 Seiten)
■	Ausgleichsflächenkonzept Teilbereich C, Fl.Nr. 18, Gemarkung Mitterstetten	M 1 : 500
■	Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zur „Einbeziehungssatzung Elsendorf und Mitterstetten“, Gemeinde Elsendorf	(15 Seiten) mit
	Skizze Bestandssituation Teilbereich A	M 1 : 500
	Skizze Bestandssituation Teilbereich B	M 1 : 500
	Skizze Bestandssituation Teilbereich C	M 1 : 500

1. Anlass

Die Gemeinde Elsendorf beabsichtigt die Aufstellung einer „Einbeziehungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Landkreis Kelheim in den Siedlungsbereichen Elsendorf und Mitterstetten. Der Geltungsbereich der Satzung mit insgesamt 0,35 ha setzt sich aus den drei Teilbereichen A, B und C zusammen (siehe. Kapitel 2). Der benötigte Ausgleich wird für Teilbereich A intern und für die Teilbereiche B und C extern erbracht (vgl. Anlagen).

Zur erneuten Auslegung des Entwurfs nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden wesentliche Änderungen eingearbeitet. Die **Gebietskategorie** als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bzw. als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO (MD) wird **nicht** mehr festgesetzt.

Teilbereich D ist im Geltungsbereich im Vergleich zum Entwurf vom 05.11.2019 **nicht mehr enthalten**.

2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Teilflächen. Teilbereich A liegt mitten im Siedlungsgebiet von Elsendorf nahe der Autobahn A 93. Die weiteren Teilbereiche B und C liegen in Mitterstetten. Elsendorf und Mitterstetten sind ca. 2 km voneinander entfernt. Beide Ortslagen zählen zur Gemeinde Elsendorf, Landkreis Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern. Das nächste Mittelzentrum ist Mainburg im Süden. Die Teilbereiche des Geltungsbereichs (gesamt 0,35 ha) werden wie folgt umgrenzt:

Teilbereich A (1.819 m²), Gemarkung Ratzenhofen

im Norden: Einfamilienhaus mit Gartengrundstück (Fl.Nr. 1053/4) und landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nr. 1053/1),

im Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche und Gebäude (Fl.Nr. 1017),

im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nr. 1052) und Einfamilienhaus mit Gartengrundstück (Fl.Nr. 1053/5),

im Westen: Glaserstraße (Fl.Nr. 1023).

Teilbereich B (1.185 m²), Gemarkung Mitterstetten

im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nr. 80),

im Osten: landwirtschaftlicher Weg (Fl.Nr. 14/1),

im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche mit landwirtschaftlichem Gebäude (Fl.Nr. 14 Tfl.), landwirtschaftliches Gehöft (Fl.Nr. 12.),

im Westen: Baugrundstücke, derzeit noch unbebaut (Fl.Nrn. 83/4, 83/15).

Teilbereich C (542 m²), Gemarkung Mitterstetten

im Norden: Hornecker Straße (Fl.Nr. 11/4),

im Osten: Gartengrundstück (Fl.Nr. 18 Tfl.),

im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nr. 19/4),

im Westen: Einfamilienhaus (Fl.Nr. 18/2) und Gartengrundstück (Fl.Nr. 18 Tfl.),

Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes enthalten die Belange des Umweltschutzes auf S. 1-3.

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) weist die Gemeinde Elsendorf als **allgemeinen ländlichen Raum** aus. 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 keine Zielsetzungen ausgewiesen. Für das Aßenstal wird in gut 100 m Entfernung im Westen von Teilbereich A ein „Regionaler Grünzug 15 – Aßenstal nördlich Mainburg“ ausgewiesen. Teile des Aßenstals

sind als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet. Ein Vorranggebiet für Rohstoffabbau „KS13 Vorranggebiet für Bodenschätze - Kies Mitterstetten“ beginnt in ca. 120 m Entfernung nördlich von Teilbereich B.



Ausschnitt Deckblatt Nr. 11, Mitterstetten, ohne Maßstab

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).

Das hier vorliegende wirksame **Deckblatt Nr. 11**, Feststellungsbeschluss 08.11.2016 (Verfasser: KomPlan Ingenieure für kommunale Planungen, Leukstraße 3, 84028 Landshut) umfasst alle zwei Teilflächen (vgl. Abbildung links).

Der wirksame Landschaftsplan und Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich in den Teilbereichen B und C in Mitterstetten als Dorfgebiet (MD) dar. In Teilbereich B und C werden Einzelbäume dargestellt. In Mitterstetten liegen beide Teilflächen im Übergang zur freien Landschaft.



Ausschnitt Deckblatt Nr. 11, Elsendorf, ohne Maßstab

Ausgangsbasis für den Teilbereich A in Elsendorf ist ebenfalls der wirksame **Landschaftsplan und Flächennutzungsplan** vom 12.02.1998 inklusive des wirksamen **Deckblatts Nr. 11**, Feststellungsbeschluss 08.11.2016, das unmittelbar südlich angrenzt.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs wird als bestehendes Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, das sich weiter nach Südosten fortsetzt. Im Westen grenzt Dorfgebiet (MD) an.

Das Deckblatt Nr. 11 zeigt nun südlich des Geltungsbereiches eine Obstwiese.

■ Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

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.“

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.“ (Rixner/Biedermann/Stegner, 2010).

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

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist 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 einer Skizze Bestandssituation M 1 : 500 für jeden Teilbereich und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter. Somit ist der § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gewährleistet.

Allerdings ist ein **Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten**. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist anzuwenden. Die Anwendung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und wird in Kapitel 6 erläutert und in den Anhängen für jeden Teilbereich einzeln detailliert nach der vorgegeben Vorgehensweise abgearbeitet:

Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB

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**

nach Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

BayStmLU München, Januar 2003

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Planung ist ein moderates Wachstum sowie die kleinflächige Schaffung neuer Bauflächen für die örtliche Bevölkerung von Elsendorf und Mitterstetten unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des städtebaulichen Gesamtgefüges. Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Baugrenzen, Dichte, Wandhöhen, etc.) werden nicht festgesetzt. In der Präambel der Satzung werden folgende Punkte vorgegeben:

„§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gilt die ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 31.03.2020 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen. Diese ist gegliedert in die drei Teilbereiche A in Elsendorf sowie B und C in Mitterstetten.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Einbeziehungssatzung mit zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 500 für die drei Teilbereiche und textlichen Festsetzungen.“

Die **Vorgaben zur Bebauung orientieren sich** bei der 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.“

(Rixner/Biedermann/Stegner, 2010)

5. Wesentliche Planungsinhalte

■ Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Gebietskategorie „WA“ in Teilbereich A und „MD“ in den Teilbereichen B und C wurde im Plan im Vergleich zum Planstand Entwurf vom 05.11.2019 ersatzlos gestrichen. Die späteren Bauanträge werden dann nach § 34 BauGB beantragt und beurteilt, entsprechend der umgebenden Bebauung, wie bereits in Kapitel 4 erläutert. Im Teilbereich A liegt diese zwischen Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI), in den Teilbereichen B und C ist dies ein Dorfgebiet (MD).

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. das gültige Deckblatt Nr. 11 vom 08.11.2016.

■ Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Teilbereiche ist über das bestehende öffentliche Straßennetz sichergestellt. Teilbereich A ist über die Jahnstraße an die Glaserstraße angeschlossen, die in den Ortskern von Elsendorf führt.

In Mitterstetten ist Teilbereich B über den befestigten Feldweg auf Fl.Nr. 14/1, Gemarkung Mitterstetten, an die Hornecker Straße angebunden. Teilbereich C grenzt unmittelbar an diese Straße an.

■ grünordnerische Aspekte

Die grünordnerischen Festsetzungen sind auf ein Minimum reduziert. Es werden in Teilbereich A und B Flächen festgesetzt, die als Grünflächen bzw. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Sinne des Baugesetzbuches von Bebauung freizuhalten sind (vgl. Planzeichen 13.1). Die entsprechenden privaten Flächen „für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden in Kapitel 6 in Zusammenhang mit der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem sich ergebenden Ausgleichsbedarf genauer beschrieben. Somit wird auch den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer Minimierung der Flächenversiegelung Rechnung getragen.

6. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die vorliegende Satzung ist die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003) anzuwenden. Die Ergebnisse der Einstufung der Teilflächen in die Bestandskategorien, die Eingriffsschwere sowie der errechnete Ausgleichsbedarf je Fläche ist in den drei Anlagen „Eingriffsregelung Teilbereiche A bis C“ detailliert hergeleitet (Vorgehensweise und Arbeitsschritte siehe auch Kapitel 3, Seite 5).

Die im Folgenden beschriebenen Minimierungsmaßnahmen und die damit einhergehenden Ausgleichsfaktoren wurden an einem Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) am 08.10.2019 abgestimmt. Mit den einzelnen Planungsbegünstigten wurde die Lage der Ausgleichsflächen und Minimierungsmaßnahmen ebenfalls vorab besprochen.

Die zwei externen Ausgleichsflächenkonzepte liegen der Begründung als Anlage bei.

Teilbereich A

Da der Teilbereich voraussichtlich mit einem Wohngebäude bebaut wird, wird hier der Eingriff in Typ B angesetzt. Die Festsetzung der Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise (vgl. Planzeichen 6.1) wird als Minimierungsmaßnahme gewertet. Daher wird der Ausgleichsfaktor 0,35 (= Mittelwert) angesetzt.

Am **östlichen Rand** des Grundstücks wird **eine interne Ausgleichsfläche** von 420 m² festgelegt „private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier Extensiv-Grünland“ (vgl. Planzeichen 13.1 und 13.2). Diese ist als **Extensiv-Grünland durch Schlitzsaat zu entwickeln** und zu erhalten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1 in der Planzeichnung, Teilbereich A). Das autochthone Saatgut ist von der Firma Krimmer, Freising, zu beziehen.

Zu beachten ist, dass auch **bereits während der Bautätigkeit die Ausgleichsfläche zu schonen** ist und eine Lagerung von Baustoffen, das Betreten und Befahren mit Baumaschinen oder andere Beeinträchtigungen untersagt sind.

Teilbereich B

Nachdem die umgebende Bebauung hier einem Dorfgebiet (MD) entspricht, ist hier der Eingriff in Typ A einzuordnen. Der **Erhalt des Böschungsbereiches und des Extensiv-Grünlands** auf 575 m² wird als Minimierungsmaßnahme anerkannt (vgl. Planzeichen 13.1, 13.2 und Textliche Festsetzung Nr. 2). Daher wird der Ausgleichsfaktor 0,45 bzw. 0,90 (= jeweils Mittelwert) angesetzt.

Der **Ausgleich** von 521 m² wird **extern auf Fl.Nr. 87**, Gemarkung Mitterstetten, erbracht. Hier wird der bestehenden Hecke auf ca. 100 m Länge ein 3 m breiter Strauch-Hecken-Streifen mit einem 2 m breiten Saum im Süden vorgelagert. (vgl. Ausgleichsflächenkonzept Teilbereich B, Fl.Nr. 87, Gemarkung Mitterstetten).

Teilbereich C

Entsprechend der umgebenden Bebauung eines Dorfgebietes (MD) ist hier die Eingriffsschwere nach Typ A anzusetzen. Auf Minimierungsmaßnahmen wird verzichtet. Daher wird der Ausgleichsfaktor 0,60 (= Maximalwert) angesetzt.

Der **Ausgleich** von 325 m² wird **extern auf Fl.Nr. 18**, Gemarkung Mitterstetten (entspricht Eingriffsgrundstück), erbracht. Die Fichten an der Straße werden aus Verkehrssicherungsgründen gerodet. Ein **Feldgehölz mit einheimischen, standortgerechten autochthonen Arten** wird aufgepflanzt (vgl. Ausgleichsflächenkonzept Teilbereich C, Fl.Nr. 18, Gemarkung Mitterstetten).

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich aller Teilbereiche befinden sich weder Wasserschutzgebiete (WSG) noch amtliche Überschwemmungsgebiete. Es ist ein mittlerer bis hoher **Grundwasser-Flurabstand** zu erwarten von: Teilbereich A mit 3-5 m, Teilbereich B mit ca. 14 m, Teilbereich C mit ca. 12 m (vgl. Belange des Umweltschutzes, Seite 11).

Der **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG)** zeigt, dass alle Teilbereiche außerhalb von wassersensiblen Bereichen liegen.

8. Immissionsschutz

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

Im vorliegenden Fall sind **Geruchsemissionen** durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen v. a. in Mitterstetten nicht auszuschließen. Dies ist **im Zuge konkreter Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen**. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass keine unzumutbaren Geruchs- oder Lärmbelastungen für eine Wohnnutzung bestehen, da es sich in Mitterstetten im bebauten Umfeld jeweils um ein Dorfgebiet (MD) handelt. Die geforderten Gutachten für die Teilbereiche B und C in Form eines Geruchs- und/oder Geräuschgutachtens werden dann bei Bedarf erbracht.

Nach aktuellem Stand ist für den Teilbereich B ein Geruchsgutachten nötig, „solange nicht sichergestellt ist, dass eine Wiederaufnahme der Tierhaltung ausgeschlossen werden kann, [...]“ (siehe Stellungnahme Landratsamt Kelheim, 10.01.2020). Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutz sind die entsprechenden Nachweise auf Bauantragsebene zu erbringen. Auf dieser Grundlage wird dann entschieden, ob ein Geruchsgutachten vorzulegen ist.

In den Teilbereichen B und C ist nach aktuellem Stand ein **Schallgutachten** erforderlich. Unter der Maßgabe, dass keine Gebietskategorie festgesetzt wird, kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutz mitgetragen werden, dass ein Schallgutachten für Teilbereich B und C jeweils erst auf Baugenehmigungsebene zu erbringen ist.

Mindestabstand von Wohngebäuden zu Hopfengärten

(v. a. in Mitterstetten zu beachten)

Das Problem der Einwirkung von Spritznebeln bei der Behandlung der Hopfenpflanzen ist in dem Bereich der Holledau ausreichend bekannt. Laut Schreiben der Regierung von Niederbayern Az. 740-

7343-222 vom 25.11.1993 wird ein Abstand zwischen Wohnbebauung und Hopfengärten von mindestens 50 m gefordert. Wenn eine 10 m breite Abstandsfläche mit 6-reihiger Hecke zwischen Wohnbebauung und Hopfengarten liegt, darf dieser Abstand auf 25 m reduziert werden. Diese Vorgaben werden nachstehend zitiert: „Als ausreichender Abstand im Sinne von § 1 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB ist ein Abstand von 50 m zwischen Bebauung und Hopfengarten anzusehen. Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn als Trennstreifen eine mindestens sechsreihige Strauch- und Baumpflanzung in einer Breite von 10 m angelegt wird. Die Pflanzung muss so frühzeitig erstellt werden, dass sie bei der Verwirklichung des Neubaugebietes ihre Schutzfunktion bereits ausreichend erfüllen kann. Die Schutzwirkung ist gegeben,

- wenn die Säume mindestens die Höhe der Hopfengerüste erreicht haben,
- wenn die Pflanzung ausreichend dicht, aber durchblasbar ist; evtl. Pflanzlücken sind rechtzeitig zu schließen, um Düsenwirkung zu vermeiden.“

Die Hinweise der Regierung von Niederbayern sind im Einzelfall zu beachten.

9. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen, Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich Leitungstrassen vorhanden sind. Somit sind Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung gut herstellbar. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt oder verändert. Diese sind bei konkreten Baumaßnahmen und Baumpflanzungen unter Wahrung der Schutzabstände zu beachten.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für den Planungsbereich kann durch den Wasserzweckverband Hallertau sichergestellt werden. Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist im Bereich der Privatgrundstücke zu sammeln und wiederzuverwenden oder zu versickern.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Für im Landkreis Kelheim im Holsystem zu entsorgenden Abfall weist das Landratsamt Kelheim, Abteilung kommunales Abfallrecht, in seinem Schreiben vom 10.01.2020 vorsorglich auf folgende Empfehlungen und Regelungen hin:

„Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. 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 weisen wir 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, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf Mindestbreite und Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrthöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn:

1. *die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.*
2. *die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.*
3. *Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.*
4. *Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.*
5. *die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.*

Andernfalls muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche

von Sammelplätzen ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammel-systemen und Abfallbehälter abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwege; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.“

■ **Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Diese Feststellung bestätigt nach Angabe des Landratsamt Kelheim, Abteilung staatliches Abfallrecht, jedoch nicht, „*dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind.*

Aufgrund der Jahrzehntelangen Nutzung kann es punktuell zu Schadstoffbelastungen im Boden gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.“ (Quelle: Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 10.01.2020)

■ **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.