



GEMEINDE ELSENDORF

Landkreis Kelheim

Bebauungsplan „Nördlich Schulgelände“

Begründung

zur Planfassung vom 09.03.2021

Projekt-Nr.: 3278.002

Auftraggeber:

Gemeinde Elsendorf - VG Mainburg

Poststraße 2a
84048 Mainburg

Telefon: 08751 8634-0

Fax: 08751 8634-49

E-Mail: vg@vg-mainburg.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Lage und Erschließung.....	4
2.2	Beschaffenheit.....	4
3	Bauleitplanung	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
5	Ziel und Zweck der Planung	9
6	Planerisches Konzept	9
7	Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	10
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	11
7.4	Gestalterische Festsetzungen	12
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	13
8.1	Bedarfsermittlung	13
8.2	Standortalternativen	13
9	Belange des Umwelt- und Artenschutzes	13
9.1	Umweltschutz	13
9.2	Artenschutz	14
10	Weitere Belange	14
10.1	Denkmalschutz.....	14
10.2	Immissionsschutz	15
10.3	Klimaschutz	16
10.4	Bodenschutz.....	17

10.4.1	Kampfmittelvorerkundung.....	17
10.4.2	Baugrunduntersuchung	17
10.4.3	Altlastenvorerkundung.....	18
11	Ver- und Entsorgung.....	18
11.1	Technische Infrastruktur	18
11.2	Wasserversorgung	18
11.3	Abwasserbeseitigung	19
12	Flächenbilanz	19
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	5
Abb. 1:	Ausschnitt aus dem RP13, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	7
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsendorf mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	8
Abb. 3:	Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	15

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	16
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	17
Tab. 3:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	19

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Elsendorf hat in seiner Sitzung am 04.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Nördlich Schulgelände" beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde der hohen Nachfrage nach Bauplätzen nachkommen und neuen, attraktiven und bedarfsgerechten Wohnraum bereitstellen. Um dabei den Hauptort in seiner städtebaulichen Entwicklung zu fördern, ist mit der vorliegenden Planung die weitere Siedlungsentwicklung in unmittelbarer Nähe des Schulgeländes, vorgesehen. Die Stadt ließ hierzu zunächst ein Strukturkonzept zur Erschließung und Bebauung des Gebietes durch das Büro WipflerPLAN aus Pfaffenhofen/Ilm erstellen, auf Grundlage welchem nun der vorliegende Bebauungsplan entwickelt wurde.

2 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Elsendorf liegt im Süden des Landkreises Kelheim, im Westen der Region Landshut, ca. 8 km nördlich des Mittelzentrums Mainburg.

Die Gemeinde ist durch die Bundesautobahn A93 München-Regensburg mit eigenem Anschluss sowie durch die Bundesstraße B301 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Gemeinde Elsendorf bildet zusammen mit den Gemeinden Aiglsbach, Attenhofen und Volkenschwand die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg.

2.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Elsendorf, nördlich des Schulzentrums. Im Norden und Osten grenzen unmittelbar an das Gebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich zwischen dem Baugebiet „Gänsdrüssl“ (aktueller Ortsrand) und dem Plangebiet ebenfalls eine Landwirtschaftsfläche.

2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 43.105 m² (ca. 4,3 ha) auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Fl.Nr. 1402/1 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1400, 1402, 1399 (Weingartener Straße) sowie 1399/1. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Ratzenhofen.

Das Plangebiet wird aktuell größtenteils als Hopfenanbaufläche genutzt. Kleinere Teilflächen stellen Acker- und Grünland dar. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 22 m von ca. 432 m ü. NHN auf ca. 410 m ü. NHN ab.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach

amtlicher Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.¹

3 Bauleitplanung

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Elsendorf entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich eine Wohnnutzung begründet wird, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) von insgesamt weniger als 10.000 m² (1,0 ha) festgesetzt wird.

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Davon unberücksichtigt bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Ermittlung des Schwellenwertes nicht relevant.

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Dezember 2020

Wohnbaufläche	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
WA: 20.510 m ²	x 0,35	= ca. 7.178 m ²
WA: 2.286 m ²	x 0,40	= ca. 914 m ²
Summe (gerundet)		= ca. 8.092 m²

Unter Heranziehen der gemäß Planzeichnung festgesetzten Wohnbauflächen und der jeweils zulässigen Grundflächenzahlen kann nachgewiesen werden, dass die ermittelte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 8.092 m² unter dem Schwellenwert von 10.000 m² (1,0 ha) liegt. Die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist demnach erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 kann ebenfalls abgesehen werden.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Elsendorf ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Landshut (RP13 in der Fassung vom 30.01.2020) wird Elsendorf dem ländlichen Teilraum zugeordnet, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- A I 1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.
- B I 1.4 (G) In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben.

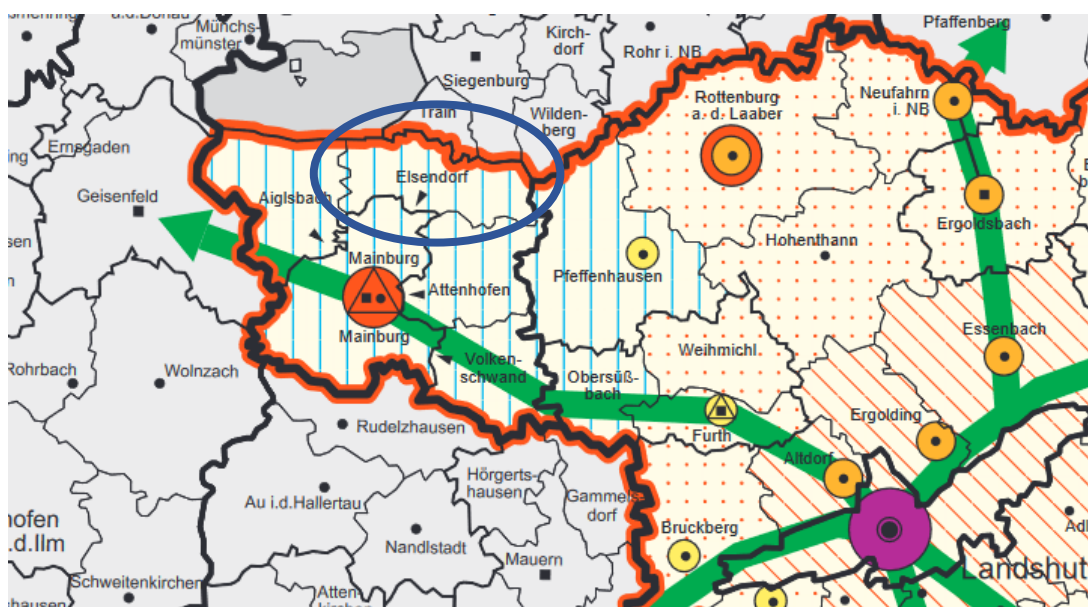


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RP13, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.²

² Regionalplan der Region Landshut in der Fassung vom 30.01.2020

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Aussagen.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zum Punkt Siedlungswesen der Regionalplanung wird ausgegangen.

4.3 Flächennutzungsplan

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g und Nr. 11 BauGB

Die Gemeinde Elsendorf besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, welcher für den Bereich der geplanten Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dargestellt.

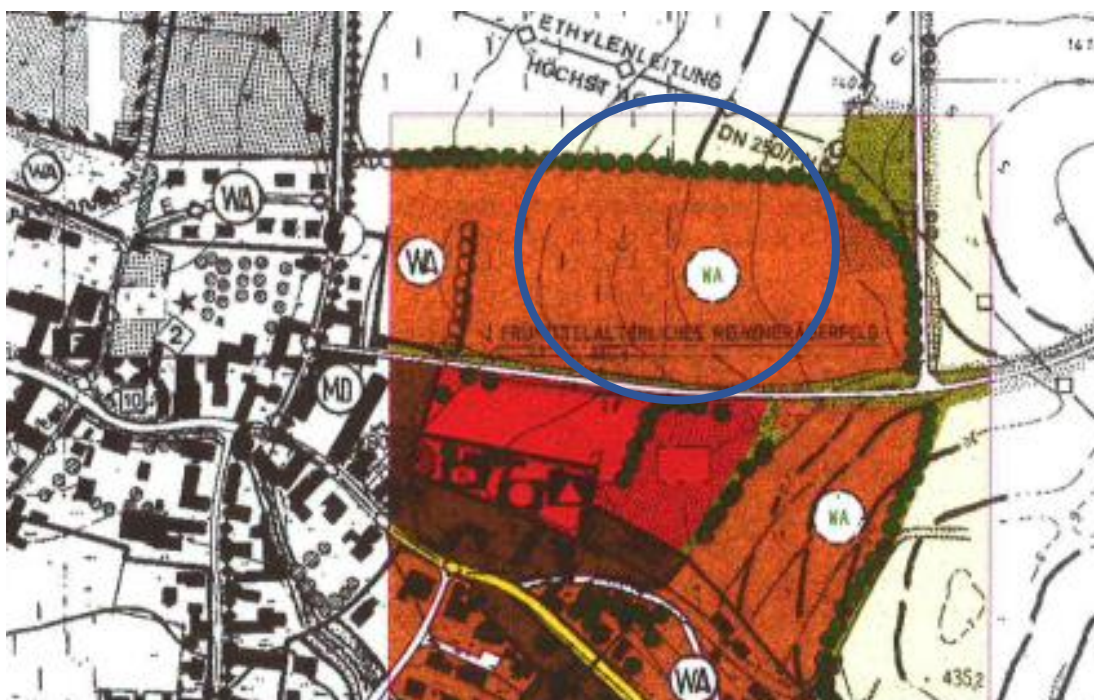


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsendorf mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

Der Bebauungsplan kann demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde abgeleitet und entwickelt werden.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Unmittelbar im Süden grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Baugebiet „An der Weingartener Straße“ mit Schulsportplatz und östlich angrenzendem Wohngebiet an. Im Westen, über eine landwirtschaftliche Fläche von der Planfläche getrennt, liegt das Baugebiet „Gänsdrüssl“. Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

5 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum. Neben einer familiengerechten Einzelhausbebauung soll im Plangebiet eine Fläche für den Geschosswohnungsbau entwickelt und somit ein vielseitiges Angebot an Wohnformen und Wohnungsgrößen im Baugebiet bereitgestellt werden. Durch Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes soll ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen und die Struktur- und Artenvielfalt im Baugebiet gestärkt werden. Durch einen ausreichenden Schutzabstand zum benachbarten Hopfengarten sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Weiter soll mittels einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine verträgliche Einbindung der Bebauung in das Ortsbild erzielt werden.

6 Planerisches Konzept

Mit der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO am nordöstlichen Ortsrand von Elsendorf beabsichtigt.

Das Baugebiet wird durch eine neue Erschließungsstraße im Süden an die Weingartener Straße angebunden, welche im Zuge der Erschließungsmaßnahme ausgebaut werden soll. Die interne Erschließung erfolgt flächensparend über zwei Ringschlüsse. Davon ausgehend werden die nördlichen Bauparzellen über zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen erschlossen. Die Wendeanlagen sind für PKW ausgelegt, sodass die Abfallgefäße der betroffenen Bauparzellen zur Entleerung auf den hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen im Straßenraum der Haupteerschließungsstraße bereitzustellen sind. Entlang der neuen Erschließungsstraße werden im öffentlichen Raum Pflanz- und Stellplatzflächen geschaffen, welche zur Auflockerung und Gliederung der Straßenverkehrsfläche beitragen. Die Errichtung privater Grundstückszufahrten ist daher in diesen Bereichen unzulässig. Entlang der Weingartener Straße wird der Geh- und Radweg von der Ortsmitte kommend verlängert. Dieser erschließt neben dem neuen Baugebiet auch das Schul- und Sportgelände sowie das Baugebiet an der Weinbergstraße. Eine Querungshilfe sorgt für eine sichere Fuß- und Radanbindung an das südlich gelegene Schulzentrum. Im Baugebiet selbst sind keine gesondert gekennzeichneten Flächen für Fußgänger vorgesehen. Diese werden gemeinsam mit anderen Straßenteilnehmern in einem Straßenkörper geführt.

Zugunsten der Weiterführung des Geh- und Radweges wurde die entlang der Weingartener Straße vorhandene Birkengruppe gerodet. Demgegenüber werden im Plangebiet zahlreiche Neupflanzung zur Ein- und Durchgrünung vorgenommen. So tragen Einzelbaumpflanzungen entlang der neuen Erschließungsstraße zu einer Auflockerung des Straßenraumes bei. Des Weiteren ist zur inneren Durchgrünung des Baugebietes pro Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. Um im Baugebiet eine hohe Durchgrünung sicherzustellen wird festgelegt, dass die privaten Gärten - soweit nicht als Geh- Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt - als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Eine Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies,

Bruchsteine, Bruchsteinmauerwerk) ist lediglich bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. Damit soll der Anlage klassischer Kies- und Schottergärten vorgebeugt und eine innere Durchgrünung sichergestellt werden. Lockere Strauch- und Baumpflanzungen im Süden, Osten und Norden des Plangebiets dienen der Eingrünung der geplanten Bebauung. Neben den Pflanzmaßnahmen, welche zur Stärkung der Strukturvielfalt in der bisher intensiv genutzten Agrarlandschaft beitragen, ist auf der im Norden vorhandenen großzügigen Freifläche die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes beabsichtigt. Aufgrund der damit verbundenen naturschutzfachlichen Aufwertung würde sich diese Fläche als potenzielle Ökokontofläche anbieten. Hierzu ist maßgeblich, dass sich das Entwicklungsziel „Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes mit rotierenden Brachestreifen“ nachweislich eingestellt hat. Eine abschließende Bewertung kann nur durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird in allen Teilen des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für unzulässig erklärt, da es sich hierbei um keine „wohnähnlichen Nutzungen“ handelt bzw. um keine Nutzungen handelt, welche für den Bedarf des Gebiets zwingend erforderlich sind.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt, um der Nachfrage nach klassischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken nachzukommen und der lockeren umgebenden Bestandsbebauung sowie der Ortsrandlage gerecht zu werden. Lediglich für den Geschosswohnungsbau (Bauparzelle 14) werden bis zu 16 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen und somit ein gemischtes Angebot an Wohnungsgrößen im Plangebiet ermöglicht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet - mit Ausnahme der Bauparzelle 14 (geplanter Geschosswohnungsbau) - eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35 festgesetzt. Entsprechend den gem. § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein geltenden Überschreitungsmöglichkeiten darf die zulässige GRZ um bis zu 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück maßgeblich. Damit wird eine Bebauung im üblichen Rahmen unter Einhaltung eines angemessenen Freiflächenanteils ermöglicht. Für die Bauparzelle 14 gilt eine zulässige GRZ von 0,4. Um die gewünschte dichtere Bauweise unter Berücksichtigung der angesetzten Anzahl an Pkw-Stellplätzen realisieren zu können,

wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 0,7 zugelassen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe definiert. Die zulässige Wandhöhe wird bei Gebäuden mit der Geschossigkeit I+D (ein Vollgeschoss und ein ausgebauter Dachgeschoss) auf maximal 4,5 m begrenzt. Das Dachgeschoss ist dabei zwingend als Vollgeschoss auszubauen, um eine eingeschossige Bebauung in Form von Bungalows mit flach geneigtem Dach zu vermeiden. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II (zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebauter Dachgeschoss) gilt eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 m.

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschosses-Rohfußbodens (OK EG RFB - unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut (OK Dachhaut – oberer Bezugspunkt) zu messen. Die maximale Höhe des unteren Bezugspunktes wird für jede Bauparzelle separat in Meter über Normalhöhennull festgesetzt und somit auf das hängige Gelände reagiert.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird für jedes Hauptgebäude einzeln eine Baugrenze festgesetzt. Durch die eng gewählten Bauräume werden die privaten Freiräume eindeutig definiert und somit eine hohe Wohnraumqualität im Baugebiet geschaffen. Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zum Straßenraum, zu Wegen sowie zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der textlichen Festsetzung Pkt. 6 sicherfähig zu gestalten ist. Um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für den geplanten Geschosswohnungsbau bereitstellen zu können, sind Tiefgaragen inkl. deren Zufahrten sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wobei außerhalb der Baugrenzen Tiefgaragen nur in dem gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bauraum für Tiefgaragen und oberirdischen Zufahrtbauwerken errichtet werden dürfen. Nebenanlage gem. § 14 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² errichtet werden. Sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2,0 m einhalten.

Weiter gelten im Plangebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Damit kann eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung des hängigen Geländes sind abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe bis maximal 4,20 m zugelassen, wobei die Höhe der straßenseitigen Garagenwand dabei auf maximal 3,0 m begrenzt wird.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erzielen werden Regelungen zur Dachgestaltung getroffen. Demnach sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 42° zulässig. Für die Bauparzelle 14 wird eine gesonderte Regelung getroffen. Hier sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Die Dächer sind ausschließlich mit nicht glänzenden naturroten, rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes werden bei Garagen auch begrünte Flachdächer zugelassen. Begrünte Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas. Durch sie werden Stäube und Schadstoffe aus der Luft gefiltert und Niederschlagswasser zurückgehalten. Auch bieten Gründächer einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und tragen dazu bei, die Artenvielfalt in der Stadt zu erhöhen.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,4 m über Gelände zulässig. Es sind nur transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Auf den privaten Grundstücksflächen darf das Gelände zugunsten von höhengleichen Zufahrten und Zugängen bis maximal auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Zudem darf das Gelände im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden, um einen ebenerdigen Anbau von beispielsweise Terrassen oder Freisitzen zu ermöglichen. Zur Modellierung des Geländes sind Böschungen mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Stützmauern müssen zueinander einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Aus Rücksicht auf benachbarte Grundstücke und Nutzungen ist entlang der Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände in einer Mindestbreite von 1,0 m zu erhalten. Von dieser Regelung ausgenommen sind Stützmauern, welche zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten benötigt werden. Diese dürfen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden. Ebenfalls zulässig sind Geländeauffüllungen innerhalb der unter Pkt. 7.2.5 festgesetzten öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich des Baugebietes. Aus wirtschaftlichen Gründen soll ein Teil des im Plangebiet anfallenden Aushubmaterials dort aufgebracht werden. Zur Modellierung des Geländes sind Böschungen nur mit einer Neigung von maximal 1 : 3 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern sind unzulässig. Auch hier ist in einer Breite von mindestens 1,0 m das natürliche Gelände angrenzend zu benachbarten Nutzungen zu erhalten. Dies trifft nicht für die angrenzende, unter Pkt. 7.2.1 festgesetzte öffentlichen Grünfläche zu. Da hier keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, kann von der Einhaltung eines Mindestabstandes abgesehen werden.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

8.1 Bedarfsermittlung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die wiederholte Nachfrage nach neuem und weiterem Wohnraum. Laut dem Regionalplan der Region Landshut wird die Gemeinde dem ländlichen Teilraum zugeordnet, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Um den Wohnraumbedarf zu decken und die Entwicklung der Gemeinde zu stärken, soll mit Aufstellung des Bebauungsplans Bau-recht für 33 Wohngebäude geschaffen werden.

Verfügbare Grundstücke innerhalb rechtskräftig ausgewiesener Baugebiete sind in Elsendorf nicht vorhanden, da sich diese Innenentwicklungspotenziale zumeist in Pri-vatbesitz befinden. Das vorhandene Nachverdichtungspotential im bebauten Orts-bereich soll vorrangig für eine dichtere Bauweise genutzt werden (siehe aktuelles Bei-spiel Fl.Nr. 988 Gemarkung Ratzenhofen). Zudem ist das verfügbare Flächen-potenzial für die beabsichtigte Entwicklung einer familiengerechten Ein- und Zweifa-milienhausbebauung nicht in ausreichendem Umfang vorhanden.

Um der anhaltenden Wohnraumnachfrage nachzukommen, soll deshalb mit Aufstel-lung des vorliegenden Bebauungsplans der benötigte Wohnraum planungsrechtlich vorbereitet werden.

8.2 Standortalternativen

Nachdem die Gemeinde den Hauptort in seiner Entwicklung weiter stärken möchte und der wirksame Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer Wohnbaufläche die geplante bauliche Entwicklung bereits konzeptionell vorbereitet, kommen alternative Standorte nicht in Betracht.

Aufgrund der in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Bodenschutzklausel soll dem spar-samen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, indem eine bedarfsorientierte Erweiterung der Wohnsiedlungstätigkeit erfolgt. Um die Bodenver-siegelung zu minimieren wird die Versiegelung durch die Begrenzung der Grund-flächenzahl auf ein notwendiges Maß reduziert. Auch wird die Dimensionierung des Straßenquerschnitts so gering wie möglich gehalten. Zudem hat die Gemeinde eine zeitnahe Bebauung der Grundstücke und die Vermeidung einer langfristigen Grund-stücksbevorratung zum Ziel.

9 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im ver-einfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9.2 Artenschutz

Am 20.12.2018 wurde eine Ortsbegehung zur Einschätzung des möglichen Lebensraumpotentials durchgeführt. Das Plangebiet wird aktuell größtenteils als Hopfenanbaufläche genutzt. Kleinere Teilflächen stellen Acker- und Grünland dar.

Auf den Hopfenstangen konnten keine alten Brutvogelnester beobachtet werden. Auch die drei Birken, die nördlich der Weingartener Straße standen, wiesen zum Zeitpunkt der Begutachtung ebenso keine Brutvogelnester auf. Aufgrund der umliegenden Störfaktoren sowie angrenzenden Hopfenanlagen spielt die Kulissenwirkung eine erhebliche Rolle, sodass ein Vorkommen von Wiesenbrüter mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

In der Artenschutzkartierung sind keine Funde im direkten Geltungsbereich und seiner Umgebung verzeichnet (vgl. TK 7236 Münchsmünster).

Dennoch sind Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten. Der Abbau der Hopfenanlage ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (30.09.-28.02.) zu legen. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung streng geschützter Arten auszugehen. Somit kommt es zu keinem Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Das Bauvorhaben ist für den Artenschutz daher unbedenklich.

10 Weitere Belange

10.1 Denkmalschutz

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets sowie im näheren Umfeld weder Bau-, noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Stößt man dennoch im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens auf zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

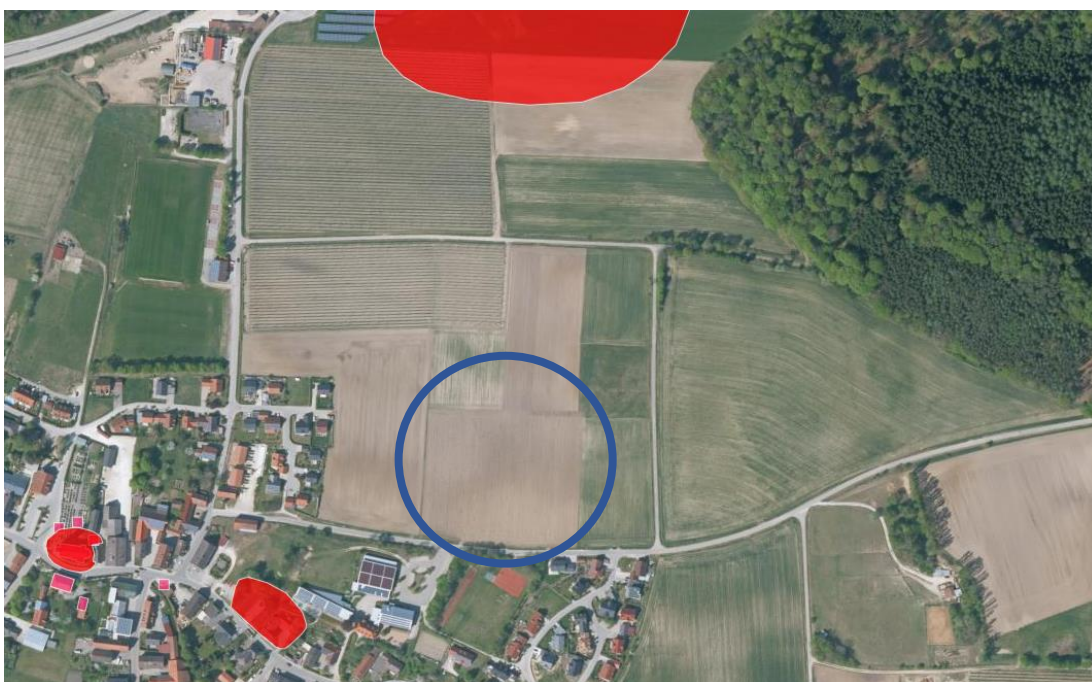


Abb. 3: Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.³

10.2 Immissionsschutz

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Buchstabe c BauGB

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde daher eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 26.11.2020 mit der Auftrags-Nr. 7309.1 / 2020 - TK angefertigt, um die Lärmimmissionen der relevanten Emittenten im schalltechnischen Einwirkungsbereich (hier: Sportanlage des TSV Elsendorf und Verkehrslärm der Autobahn A93 und durch den Bring- und Abholverkehr der Schule und der Kindertagesstätte) an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren zu können und zu beurteilen, 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 Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Berechnungen ergaben für den Sportlärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit, so dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte hinsichtlich Sportlärm keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Berechnungen zum Straßenverkehrslärm ergaben an einigen Fassaden der geplanten Baukörper im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit. Die

³ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Dezember 2020

Überschreitungen sind der Autobahn A93 geschuldet. Zur Kompensierung der Überschreitungen sind bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung notwendig.

Weiter nimmt die geplante Wohnbebauung zu der im Norden gelegenen Hopfenanbaufläche einen Schutzabstand von 50 m ein. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen am nördlichen Ortsrand tragen zu einer zusätzlichen Sicherung des Schutzabstandes bei. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit sichergestellt werden.

10.3 Klimaschutz

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Durch die in § 1 a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas. Die nachfolgenden Tabellen fassen die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ortsrand > keine Überhitzung der Siedungsfläche - Austausch von Kaltluft mit der östlich und nördlich gelegenen freien Feldflur durch öffentliche Grünflächen (Eingrünung) und lockerer Baustruktur > Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Trennkanalisation - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Anordnung von Grünflächen zur Vermeidung von ungeordnetem Abfluss auf Nachbargrundstücke

<p>Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt - Bereitstellung eines Mindestmaßes an Erschließung
---	--

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen - Ergänzung des Geh- und Radwegenetzes

10.4 Bodenschutz

10.4.1 Kampfmittelvorerkundung

Im Rahmen der Kampfmittelvorerkundung durch das Büro Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH⁴ konnten im Plangebiet keine potenzielle Kampfmittelbelastung festgestellt werden. Eine Kampfmittelerkundung ist daher nicht erforderlich.

Die Kampfmittelfreigabe für das Auswertungsgebiet wurde am 30.07.2018 erteilt.

10.4.2 Baugrunduntersuchung

Genauere Untersuchungen zum Baugrund bzw. Grundwasserstand liefert die Baugrund- und Altlastenvorerkundung durch das Büro Nickol & Partner GmbH⁵.

Folgende wesentlichen Aussagen sind der Baugrunderkundung zu entnehmen:

Straßenbau

Unter dem Mutterboden mit Mächtigkeiten von 0,2 bis 0,5 m befinden sich Schluffe stellenweise mit geringen kiesigen oder tonigen Anteilen bis in eine Tiefe von 7 m u.

⁴ Kampfmittelvorerkundung „Elsendorf, BG Nördlich Schulgelände“ in der Fassung vom 27.07.2018, Büro Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld

⁵ Baugrund- und Altlastenvorerkundung „Nördl. Georg-Rainer Platz, 84094 Elsendorf Fl.Nr. 1400, 1402/1, 1402 Gmgk. Ratzenhofen“ in der Fassung vom 28.02.2019, Büro Nickol & Partner GmbH, Gröbenzell

GOK. In den Bohrungen RKS1 und RKS2 wurden in Tiefen von 1,9 bis 6,0 m Kies-schichten aufgeschlossen. Die Tragfähigkeit des Untergrunds ist für den Straßenbau nicht ausreichend. Der Verformungsmodul muss auf dem Planum mindestens 45 MN/m² betragen. Dieser Wert ist im Rahmen der Ausführung zu überwachen. Wird dieser nicht erreicht, sind bodenverbessernde Maßnahmen zu treffen.

Grundwasser

Im Zuge der Geländearbeiten wurde kein Grundwasser erbohrt. Auf dem Grundstück wurden grundwasserstauende Schichten erbohrt, was die Ausbildung von gelände-nahen Schichtenwasserhorizonten als auch unter Umständen gespannte Grund-wasserhältnisse bedingen kann.

Versickerung

Die Durchlässigkeit der untersuchten Bodenschichten wurde mit Hilfe der Kornvertei-lung nach DIN 18 123-5 (Anlage 4) sowie mittels Versickerungsversuchen im Bohrloch nach Kollbrunner-Maag untersucht. Demnach sind lediglich die quartären Kiese, die bei den Bohrungen RKS 1 und RKS 2 erkundet wurden für eine Versicke-rung geeignet. Im Bereich der restlichen Bohrungen wurde kein versickerungsfähiger Untergrund erkundet, somit ist auch mithilfe eines Bodenaustauschs eine Versicke-rung von Regenwasser nicht möglich.

10.4.3 Altlastenvorerkundung

Im Rahmen der orientierenden Altlastenerkundung durch das Büro Nickol & Partner GmbH⁶ wurden aus dem Mutterboden drei Mischproben sowie Einzelproben aus der obersten Bodenschicht entnommen. Die Mischprobe A des Mutterbodens ist aufgrund der ermittelten PCB-Werte als Z 1.1 Material einzustufen. Aufgrund des Kupfergehalts sind die Mischproben B und C als Z1.1 Material einzustufen. Die Einzelproben der obersten Bodenschicht wurden sämtlich als Z0-Material eingestuft.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Technische Infrastruktur

Die geplanten Bauvorhaben können an die bereits vorhandene technische Infrastruk-tur angeschlossen werden.

Die bestehende Gaspipeline (Ethylenfernleitung - InfraServ) mit Schutzstreifen im Norden und Osten des Baugebietes ist dargestellt.

11.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

⁶ Baugrund- und Altlastenvorerkundung „Nördl. Georg-Rainer Platz, 84094 Elsendorf Fl.Nr. 1400, 1402/1, 1402 Gmgk. Ratzenhofen“ in der Fassung vom 28.02.2019, Büro Nickol & Partner GmbH, Gröbenzell

11.3 Abwasserbeseitigung

Eine Entsorgung der anfallenden Abwässer ist im Trennsystem vorgesehen (Schmutzwasser wird getrennt von Niederschlagswasser entsorgt).

Das Schmutzwasser der Privatflächen wird über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal an die bestehende Schmutzwasserkanalisation von Elsendorf angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen aus dem Baugebiet soll über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken geleitet werden. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung mittels eines neu geplanten Regenwasserkanals zum bestehenden Regenwasserkanal in der Mallmersdorfer Straße. Im weiteren Verlauf kann das Niederschlagswasser über den bestehenden Regenwasserkanal in die Abens eingeleitet werden.

12 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		43.105 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	22.830 m ² 8.965 m ²
2.	Verkehrsflächen <i>davon öffentliche Straßenverkehrsfläche</i> <i>davon Straßenbegleitgrün als unverbindlicher Vorschlag</i> <i>davon Rad- und Fußweg/ Wirtschaftsweg</i>	10.340 m ² 6.600 m ² 2.390 m ² 1.350 m ²
3.	Grünflächen <i>davon öffentliche Grünfläche – Rasen-/Wiesenfläche</i> <i>davon öffentliche Grünfläche – extensive Blumenwiese</i> <i>davon Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	9.935 m ² 4.465 m ² 3.965 m ² 1.505 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, sodass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Erschließung und Veräußerung der Baugrundstücke zu rechnen ist.

Mit dem Bebauungsplan entstehen auf einer Planfläche von rund 4,3 ha in der Gemeinde Elsendorf rund 32 Bauparzellen. Damit soll der Nachfrage nach Wohnraum

in der Gemeinde und in der Region begegnet werden. Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur, wie z.B. steigender Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen sind ggf. zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, welche insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung sowie die neuen Verkehrsflächen führen zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die umweltbezogenen Auswirkungen so gering wie möglich gehalten.