

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"MITTERSTETTEN – NORD" DECKBLATT 01

GEMEINDE	ELSENDORF
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
Gemeinde Elsendorf
Regensburger Straße 1
84048 Mainburg

1. Bürgermeister

PLANUNG:

Ko m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871. 974087-0 Fax 974087-29
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 06.03.2017

Projekt Nr.: 18-1044_BBP_D



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
2 INSTRUKTIONSGEBIET	6
3 ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	6
3.1 Veranlassung	6
3.2 Bestand.....	6
5 VERFAHRENSHINWEISE	7
7.2 Wasserwirtschaft.....	8
7.2.1 Wasserversorgung.....	8
7.2.2 Abwasserbeseitigung.....	8

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

12 FLÄCHENBILANZ.....	9
21 VERWENDETE UNTERLAGEN	10

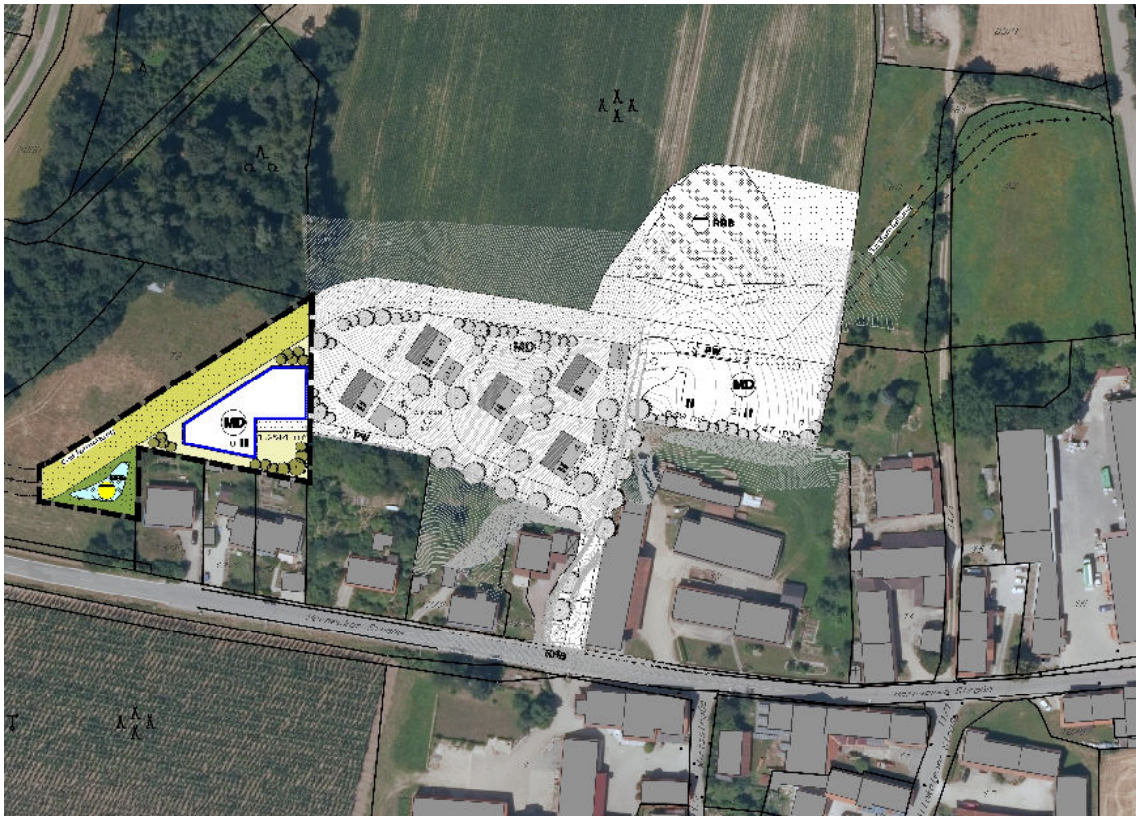
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Lage im Raum



Quelle: BayernAtlas; verändert (o. M.)

Lageplan BBP/GOP Mitterstetten-Nord Deckblatt 01



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung/ Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

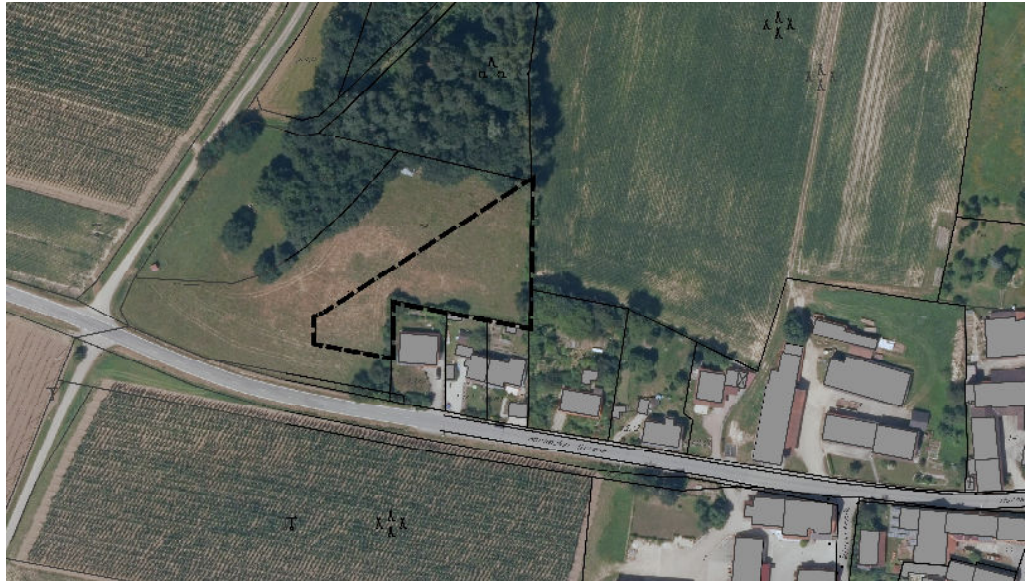
Der Punkt 1. *Lage im Raum* ist identisch mit der Begründung des BBP Mitterstetten-Nord.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

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

- Flurnummer 79 (Teilfläche)

In nachfolgender Abbildung ist die Lage des Geltungsbereiches aufgezeigt:



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung/ Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

3 ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Elsendorf beabsichtigt im Ortsteil Mitterstetten die Änderung der Siedlungsentwicklung für eine Parzelle am westlichen Rand des Siedlungsgebietes. Diese soll vergrößert werden, wobei die Grundstücke der Nachbarn unangetastet bleiben, sowie die Abstände zur bestehenden Gasfernleitung eingehalten werden.

Des Weiteren werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Vergrößerung des Bauraumes wird durch die gleichzeitige Vergrößerung des Grundstückes gerechtfertigt. Dies führt im Ergebnis jedoch zu keiner Erhöhung der GRZ oder GFZ und stellt damit keine maßgebende Änderung der Planung dar. Daher wird diese Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Hinweis:

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

3.2 Bestand

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

Die Punkte 3.3 *Entwicklung* und 4. *Rahmenbedingungen* sind identisch mit der Begründung des BBP Mitterstetten-Nord.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "*Mitterstetten – Nord*" *Deckblatt 01* erfolgte gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren.

Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung am 06.03.2018 die Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

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

Der Entwurf Bebauungs- und Grünordnungsplan "*Mitterstetten – Nord*" *Deckblatt 01* in der Fassung vom 06.03.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2018 bis 03.09.2018 öffentlich ausgelegt.

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

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "*Mitterstetten – Nord*" *Deckblatt 01* wurde am __.__.__.__ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "*Mitterstetten – Nord*" *Deckblatt 01* tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

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
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
- Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallrecht
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Region 13
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau
- Gemeinde Train

Die Punkte 6. *Inhalte und Aussagen zur Planung* und 7.1 *Verkehr* sind identisch mit der Begründung des BBP Mitterstetten-Nord.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in der Gemeinde Elsendorf erfolgt durch den Zweckverband Hallertau und ist im Wesentlichen sichergestellt.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Planung und Dimensionierung der gesamten Erschließungs- und Entwässerungseinrichtungen erfolgt durch das IB Ferstl, Landshut, und wird im Detail mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sowie dem Landratsamt Kelheim abgestimmt. Die Anforderungen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung wurden dabei mit dem vorliegenden Entwurf dahingehend abgestimmt und aufeinander ausgerichtet. Die Entwässerung der Bauflächen ist im Trennsystem vorgesehen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser kann vom neugeplanten Siedlungsbereich der vorhandenen Kanalisation in der Hornecker Straße im freien Gefälle zugeleitet werden.

Die Klärung der Abwässer erfolgt in der mechanisch-biologischen Kläranlage in Elsendorf. Ausreichende Reserven sind hier vorhanden. Die Kläranlage der Gemeinde Elsendorf ist derzeit auf eine Kapazität von 4.800 EGW ausgelegt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das innerhalb des Änderungsbereiches anfallende Niederschlagswasser wird in einer geplanten Rückhaltung südöstlich der Parzelle 8 und nördlich der an der Staatstraße im Bereich einer Grünfläche gesammelt. Zusätzlich wird eine dezentrale Pufferung und Rückhaltung auf der privaten Grundstückfläche vorgenommen. Da die Gemeinde Grundstücksbesitzer ist, wird die Erschließung und Entwässerungsplanung des Baugebiets durch ein von der Gemeinde beauftragtem Planungsbüro durchgeführt.

Von den Rückhalteeinrichtungen auf der privaten Grundstückfläche ist ein selbstentleerender Notüberlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation vorzusehen. Zusätzlich kann auf den Grundstücken gepuffertes Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung herangezogen werden.

Bei starken Niederschlägen ist aufgrund der Geländeneigung mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden und die Gebäude sind entsprechend zu sichern.

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Kelheim zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis. Die geplanten Entwässerungseinrichtungen sind nach den geltenden Arbeits- und Merkblättern (ATV A 138 und ATV-DVWK M 153) zu planen und zu dimensionieren.

Die Bodenversiegelung im gesamten Änderungsbereich ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze und KFZ-Stauräume versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, u. ä.).

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Hinweis:

Bei Niederschlagswasserverwendung bzw. -ableitung von Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich.

Hinweis:

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

Die Punkte 7.2.3 Grundwasser, 7.2.4 Hochwasser, 7.3 Abfallentsorgung, 7.4 Ethylenfernleitung, 7.5 Energieversorgung, 7.6 Regenerative Energiequellen, 7.7 Telekommunikation, 8. Immissionsschutz, 9. Altlasten, 10 Denkmalschutz und 11. Brandschutz sind identisch mit der Begründung des BBP Mitterstetten-Nord.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenbedarf bzw. Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

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

Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt **1.294 m²**.

Einwohnerberechnung

Anzahl der Parzellen: 1 Stk.

Anzahl der angesetzten Wohnungen: 1 Wohnung

Anzahl der angesetzten Einwohner pro Wohnung: 3,5 E

1 Wohnungen x 3,5 E = **4 Einwohner**

Hinweis:

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

Die Punkte *12 Erschließungskosten* sowie der gesamte Grünordnungsplan mit den Punkten *13. Anlass*, *14 Bestandserfassung und Bewertung* sowie *15 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* (Bilanzierung) sind identisch mit der Begründung des BBP Mitterstetten-Nord.

21 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

- BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005): Rote Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns (Kurzfassung). München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG (2003): Regionalplan, Region 11 Regensburg. Regensburg

KARTENMATERIAL

- SEIBERT, P. (1968): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1:500.000 mit Erläuterungen. – Schriftenreihe für Vegetationskunde der Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege. Bad Godesberg

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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist
- 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 21.02.2018 (GVBl. S. 48) geändert worden ist
- WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- 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 Gesetz vom 22.03.2018 (GVBl. S. 187) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web): <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>
- Rauminformationssystem Bayern: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>
- Bodeninformationssystem Bayern: <http://www.bis.bayern.de>
- Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas: <http://geodaten.de>