

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
MIT UMWELTBERICHT NACH § 10 Abs.4 BAUGB

M I T T E R S T E T T E N - N O R D

MARKT

ELSENDORF

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
Gemeinde Elsendorf
Regensburger Straße 1
84048 Mainburg

1. Bürgermeister

ERARBEITET IM AUFTRAG
DER GEMEINDE ELSENDORF

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 07.03.2017

Projekt Nr.:15-0855_BBP



ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes, wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch den Gemeinderat von Elsendorf am 13.09.2016 beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord* ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, in Angrenzung an die bestehende Bebauung die Erweiterung der Siedlungsfläche durch Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO zu ermöglichen. Insgesamt herrscht innerhalb Mitterstetten ein dörflicher Charakter vor. Um diesen Charakter zu erhalten, erfolgt die Erweiterung ebenfalls als Dorfgebiet. In der Gemeinde Elsendorf besteht derzeit ein gesteigerter Baulandbedarf, wobei momentan kaum anderweitige Grundstücke im gesamten Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Daher soll für die Ortsansässigen der Ortsteile einer dem Bedarf und den örtlichen Gegebenheiten entsprechender Umfang an Baugrundstücken zur Verfügung gestellt werden.

Um den Anforderungen an die Raumordnung und Landesplanung gerecht zu werden, nimmt die Gemeinde Elsendorf weiterhin durch Fortschreibung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 11 in einen adäquaten Umgriff vorhandene Ausweisungen im Flächennutzungsplan zurück. Es handelt sich dabei um eine geplante Wohngebietsfläche im südlichen Teil des Hauptortes Elsendorf.

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes der Gemeinde Elsendorf werden für die Erweiterung des Dorfgebietes und die Rücknahme der geplanten Wohngebietsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

VERFAHRENSABLAUF

Die Verfahrensabwicklung für den Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord* erfolgte im Regelverfahren entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2016 wurde in der Zeit vom 05.08.2016 bis 09.09.2016 durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *Mitterstetten-Nord* in der Fassung vom 08.11.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis 28.02.2017 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 07.03.2017.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie 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, Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk AG, Energienetze Südbayern GmbH, Handwerkskammer, Industrie- und Handelskammer, InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG, Landesbund für Vogelschutz, Landratsamt Kelheim (Abteilung Städtebau, Abteilung Bauplanungsrecht, Abteilung Immissionsschutz, Abteilung Naturschutz, Abteilung Wasserrecht, Abteilung Abfallrecht (kommunal), Abteilung Abfallrecht (staatlich), Abteilung Straßenverkehrsrecht, Abteilung Gesundheitswesen, Abteilung Feuerwehrwesen-Kreisbrandrat), Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung, Regionaler Planungsverband Regensburg, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Zweckverband-Wasserversorgung Hallertau, Nachbarkommunen: Gemeinde Train

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Die Erarbeitung der Umweltprüfung erfolgte auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes entsprechend den Vorgaben der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens entsprechend dem Stand der Planung fortgeschrieben und das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen wurden zur Beurteilung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim
- Artenschutzkartierung (Datenbankauszug)
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Onlineangebot der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Bayerischen Landesamtes für Umwelt via BayernAtlas
- Altlastenkataster Kelheim
- Bodeninformationssystem Bayern
- Rauminformationssystem Bayern
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Elsendorf
- eigene Kartierungen und Erhebungen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen und Entstehung von Abfällen (überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien etc.)	baubedingt	-
Verlust des vorhandenen Freiraumes	anlagenbedingt	-
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	nutzungsbedingt	+
Bereitstellung eines attraktiven und zeitgemäßen Siedlungsgebietes	anlagenbedingt nutzungsbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **positiv** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Beeinträchtigungen durch Zunahme des Verkehrs	anlagenbedingt nutzungsbedingt	-
Störungen durch zusätzliche Lichtquellen, Lärm, Erschütterungen, und Gerüche	anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener (überwiegend geringwertiger) Lebensräume und Nahrungsbiotope (Acker, Intensivgrünlandflächen)	anlagenbedingt	--
Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung	nutzungsbedingt anlagenbedingt	+
Verbesserung der Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt durch Ausweisung einer Randeingrünung	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung	anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume (überwiegend Ackerfläche, Gehölzbestand im westlichen Teil)	anlagenbedingt	--
geringfügige Beeinträchtigung durch Emissionen für angrenzende Vegetationsbestände	baubedingt nutzungsbedingt	-
Wegfall der Dünge- und Spritzmitteleinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes	nutzungsbedingt anlagenbedingt	+
Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren im Landschaftsausschnitt durch Grünzüge	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	--
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	--
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	--
Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)	nutzungsbedingt	--
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	nutzungsbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen	anlagenbedingt	--
Anfallen baubedingter Abwässer	baubedingt	-
eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragsbereichen	baubedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages ins Grundwasser	nutzungsbedingt	+
Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades (Verlust kleinklimatisch wirksamer Flächen)	anlagenbedingt	--
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand	baubedingt nutzungsbedingt	--
Behinderung der talabwärts gerichteten Kaltluftströme	anlagenbedingt	-
Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingt	++
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen	anlagenbedingt	--
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch raumwirksame, z.T. eingrünende Gehölzstrukturen und Grünbereiche	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz	baubedingt	o
Keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu fernwirkenden Baudenkmalen	anlagenbedingt	o

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Ergebnis

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord* die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Elsendorf ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die wesentlichen Anregungen und Belange, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, sind nachfolgend dargelegt. Nicht dargelegt sind redaktionelle Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und soweit korrekt und relevant auch in die Unterlagen eingeflossen sind, sowie Hinweise für die spätere Bauausführung.

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Städtebau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Statt Dorfgebiet ist Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. • Erschließung ist unwirtschaftlich. • teilweise unattraktive Grundstücksverhältnisse • Geländeschnitt ist aufzunehmen. • aufgrund der Geländeneigung gestalterische Probleme bei der Geländemodellierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäß der parallel erarbeiteten Flächennutzungsplan-Fortschreibung hat die Gemeinde Elsendorf auf Grundlage der Fachstellenbeteiligungen die ursprüngliche Zielsetzung mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wieder verworfen und die Dorfentwicklung in Mitterstetten auf eine Ausweisung zum MD ausgerichtet. Dies ist insbesondere im Hinblick der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu beurteilen und ließ im Ergebnis keine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet zu. • Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hat sich ausschließlich vorliegende Planung als umsetzbare Variante herausgestellt. • Aufgrund der vorhandenen Topographie sowie unter Berücksichtigung der Abgrenzung des Gebietes, ergeben sich in vorliegender Situation durchaus noch ausreichend bebaubare und nutzbare Grundstücksflächen. • Geländeschnitt wurde aufgenommen. • An der Planung wurde grundsätzlich festgehalten, Änderungen im Bereich der Parzellen 1 und 2 wurden erforderlich, bei der Umsetzung ist auf Einhaltung der Festsetzungen zu achten.
<p>Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezüglich der Erweiterung der Dorfgebietsflächen ist besonders bei den Parzellen 1 - 4 aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht ohne Bedenken zuzustimmen. Es sollte vorab geklärt werden, welche Tierhaltungsbetriebe aktuell noch in der Ortschaft Mitterstetten bestehen oder genehmigt sind. Falls sich herausstellt, dass noch aktive Tierhaltungsbetriebe vor Ort sind, sollte eine Geruchsausbreitungsberechnung durchgeführt werden. Bei stillgelegten, aber noch genehmigten Tierhaltungsbetrieben, könnte eine notarielle Bestätigung über die endgültige Stilllegung der Tierhaltung ausreichen, um den Bebauungsplan umzusetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde Elsendorf hat festgestellt, dass aktuell keine Tierhaltungsbetriebe bestehen oder genehmigt sind. Daher wird auf eine Geruchsausbreitungsberechnung verzichtet.

**BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Naturschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ethylenleitung muss nicht in die Eingriffsfläche einbezogen werden. • unvollständige Aussagen zur Eingriffsregelung • Geländemodellierung muss außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern erfolgen. • Rodungen von Gehölzen - hier Hasel- und Walnussaufwuchs zwischen Fl.-Nrn. 79 und 83 dürfen nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. vorgenommen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzstreifen der Ethylenfernleitung wurde aus der Eingriffsfläche herausgenommen und der Kompensationsbedarf angepasst. • Hinsichtlich der Eingriffsregelung und den Kompensationsflächen erfolgte eine Detailabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. • Geländemodellierungen sollten nicht im Zeitraum zwischen Anfang März und Ende Juli durchgeführt werden. Falls dies nicht möglich ist, muss ein fachlich qualifizierter Gutachter herangezogen werden. Diese Aussagen wurden ergänzend in die Planung integriert. • Falls es zu Rodungen auf den Fl. Nr. 79 und 83 kommen sollte, sollten diese nicht im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden im Entwurfsverfahren erarbeitet und detailliert aufgezeigt.
<p>Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sichtdreiecke in den Ein- und Ausfahrtsbereichen des Baugebietes „Mitterstetten-Nord“ sollten festgesetzt und vermasst werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sichtdreiecke in den Ein- und Ausfahrtsbereichen des Baugebietes „Mitterstetten-Nord“ wurden festgesetzt und vermasst.
<p>Landratsamt Kelheim – Abfallrecht kommunal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die im Bebauungsplan vorgesehenen Wendekreise sind mit jeweils 16 m Durchmesser zu klein dimensioniert für Anfahrbarkeit mit derzeit eingesetzten Müllfahrzeugen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hat sich ausschließlich vorliegende Planung als umsetzbare Variante herausgestellt. Die in diesem Zusammenhang zur Verfügung gestellten Wendevorrichtungen mit einem Durchmesser von 16,0 m stellen die Mindestanforderung gemäß „RASt 06“ dar und werden aufgrund der Situation, dass jeweils nur 4 Parzellen darüber angebunden werden, als durchaus ausreichend beurteilt. An der Planung wurde festgehalten.
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist rechtzeitig ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit dem Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der Bauleitplanung abzustimmen, in dem das Zusammenwirken der bestehenden Regenrückhaltung und der geplanten Maßnahmen zum Rückhalten bzw. Ableiten von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebiets aufzuzeigen ist, insbesondere wie der Bemessungsabfluss aus Extremniederschlägen im Einzugsgebiet schadlos abgeführt werden kann. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Planung und Dimensionierung der gesamten Entwässerungseinrichtungen erfolgte durch das IB Ferstl, Landshut, und wurde im Detail mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sowie dem Landratsamt Kelheim abgestimmt. Ergebnisse dieser Berechnungen wurden zudem in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord* in der Fassung vom 08.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Städtebau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorfgebiet kann nicht ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausweisung eines Dorfgebietes ist den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des Standortes geschuldet und hat eine gemischte Nutzung der Grundstücksflächen als Zielsetzung. Daher sind im Geltungsbereich auf den nordöstlichen Flächen der Parzellen 1 und 2 Mischstrukturen als bauliche Entwicklung berücksichtigt. An der Planung wurde festgehalten.
<p>Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wiederaufnahme einer zwischenzeitlich aufgegebenen, aber weiterhin genehmigten Tierhaltung wird durch das Planungsvorhaben möglicherweise eingeschränkt oder verhindert. Es sollte deshalb z. B. durch eine notarielle Bestätigung die endgültige Stilllegung der Tierhaltung festgehalten werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde Elsendorf hat zwar festgestellt, dass aktuell keine Tierhaltungsbetriebe bestehen oder genehmigt sind. Die Gemeinde wird darüber hinaus eine entsprechende notarielle Bestätigung der endgültigen Stilllegung der Tierhaltung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes einholen.
<p>Landratsamt Kelheim – Naturschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingriffsregelung: Abbuchungsfläche vom Ökokonto muss flächenscharf in der Planung festgesetzt werden. • Das ursprünglich erstellte Maßnahmenkonzept für die Ökokontofläche ist nicht mehr aktuell und muss überarbeitet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Hinweise und Aussagen wurden in der Begründung ergänzt und werden bei der Umsetzung berücksichtigt.
<p>Landratsamt Kelheim – Abfallrecht kommunal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie bereits im Vorentwurf eingewendet, sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Wendekreise mit jeweils 16 m Durchmesser zu klein dimensioniert für Anfahrbarkeit mit derzeit eingesetzten Müllfahrzeugen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hat sich ausschließlich vorliegende Planung als umsetzbare Variante herausgestellt. Die in diesem Zusammenhang zur Verfügung gestellten Wendevorrichtungen mit einem Durchmesser von 16,0 m stellen die Mindestanforderung gemäß „RASt 06“ dar und werden aufgrund der Situation, dass jeweils nur 4 Parzellen darüber angebunden werden, als durchaus ausreichend beurteilt. An der Planung wurde festgehalten.
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Rückhaltungen für die im Wasserrechtsantrag in Ansatz gebrachten Rückhaltevolumina zur Niederschlagswasserbeseitigung fehlt im Bebauungsplan. • Laut geotechnischem Bericht vom 18.01.2017 (Anlage 1 zum Bebauungsplan) wurde in Probe B3 D1 ein erhöhter Kupferwert festgestellt. Der Bodenaushub ist damit nur mit Einschränkungen wiederverwendbar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die verbindlichen Rückhaltevolumina wurden in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung mit aufgenommen. • Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

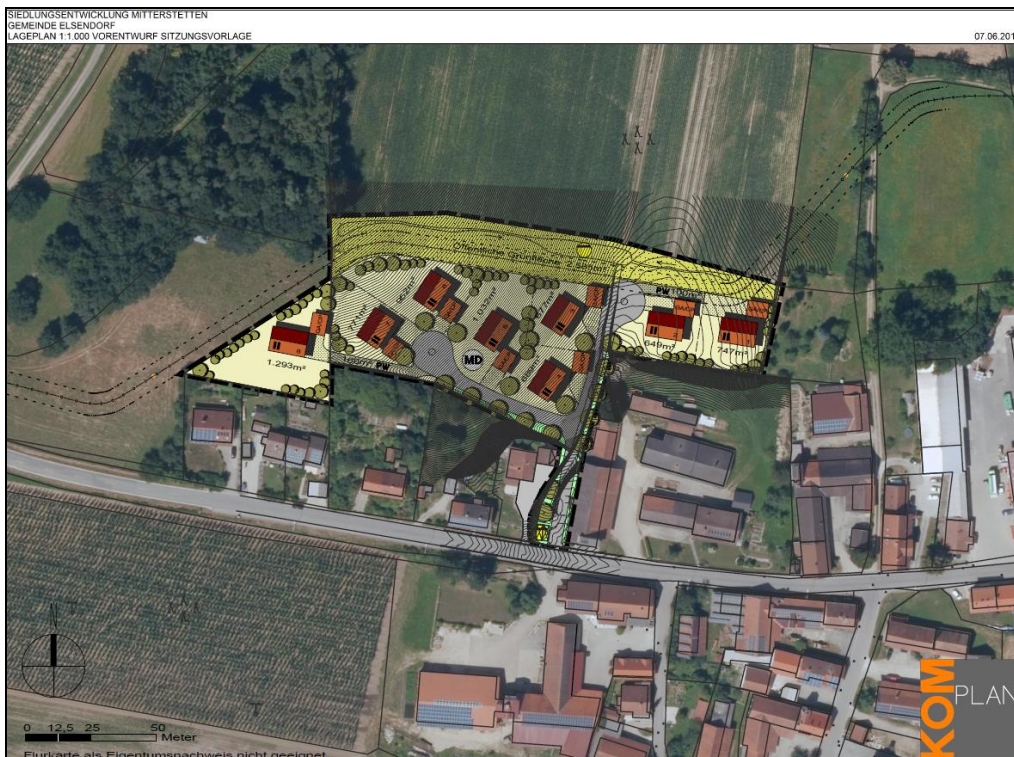
ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine weitere Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

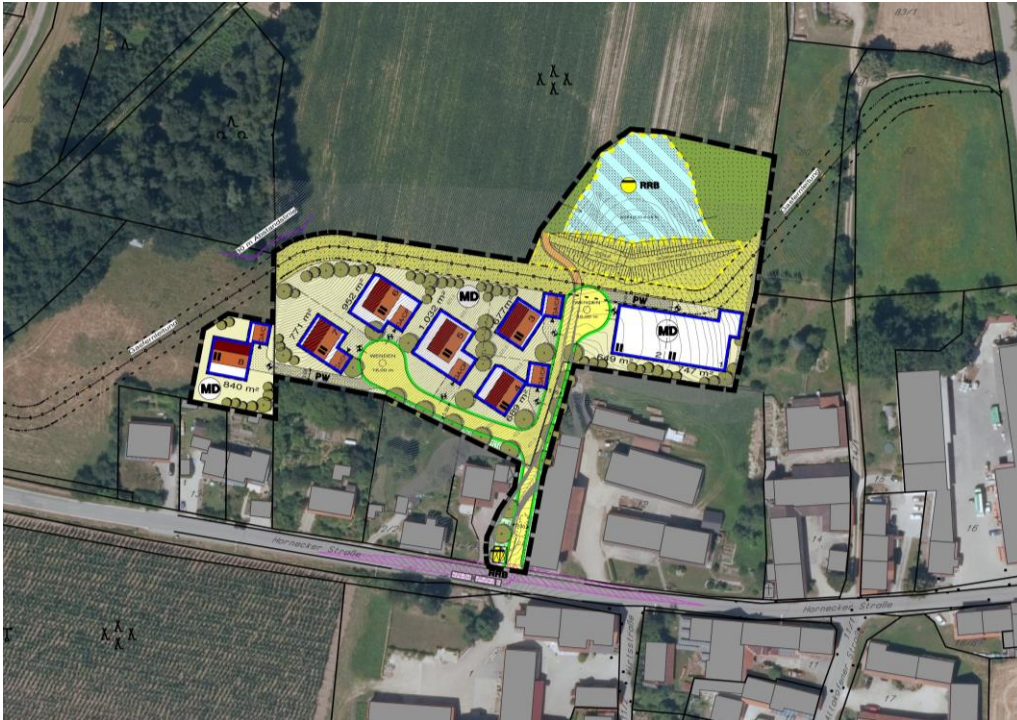
Variante 1



Variante 2



Entwurfsstand



Ergebnis

Das im vorliegenden Bebauungsplan/ Grünordnungsplan aufgezeigte Planungskonzept stellt im Wesentlichen die Variante 2 dar, die gegenüber der Variante 1 den Vorteil aufweist, dass die vorhandenen Gehölzbestände in den Gärten erhalten bleiben. Durch die nötigen Änderungen bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung wurde anstelle des Mulden- und Grabensystems nördlich der Ethylen-Pipeline ein Damm in Erdbauweise mit einem Regenrückhaltebecken konzipiert. Des Weiteren wurde die westlichste Parzelle größenmäßig angepasst sowie für Parzelle 1 und 2 eine tatsächliche Mischnutzung angestrebt.