

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Mallmersdorfer Straße“ im Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Elsendorf

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

vertreten durch
Markus Huber, 1. Bürgermeister

Regensburger Str. 1
84048 Mainburg

Telefon 08751 . 8634 - 0
Telefax 08751 . 8634 - 49
vg@vg-mainburg.de

Planung

Architekturbüro Bortenschlager

Landshuter Str. 21
84048 Mainburg

Tel. 08751 / 1252

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. Max Bortenschlager, Architekt

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Florian Zweckl
B. Eng. Theresa Heß

Mainburg / Landshut, den 03. Juli 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	5
4.2 Planungserfordernis	6
4.3 Städtebauliche Gründe	6
5. Wesentliche Planungsinhalte	7
5.1 Wohnbebauung	7
5.2 Erschließung	8
5.3 Grünordnerische Aspekte	9
6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	10
7. Ver- und Entsorgung	10
8. Immissionsschutz	12
9. Nachrichtliche Übernahmen	13
10. Flächenbilanz	14

ANLAGEN

- **Anhang zu den textlichen Festsetzungen 3.10.6 Artenliste für Gehölzpflanzungen** 15-16
 - Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mallmersdorfer Straße“, Gemeinde Elsendorf (15 Seiten)
mit Skizze Bestandssituation M 1 : 500
-

1. Anlass

Die Gemeinde Elsendorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mallmersdorfer Straße“ zwischen Ortsmitte und nördlichem Ortsrand. Hier wird im Bereich einer ehemaligen bzw. teilweise noch vorhandenen Hofstelle eine Nachverdichtung vorgesehen. Diese dient zur Deckung des derzeit gegebenen Wohnraumbedarfs. Hierbei wird die räumlich Struktur der prägenden Höfe mit giebelständigen Gebäuden entlang der Hauptstraße aufgegriffen. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Allgemeines Wohngebiet „Mallmersdorfer Straße“ umfasst das Grundstück Fl.Nr. 988, Gemarkung Ratzenhofen, insgesamt 0,26 ha.

Aufgrund der **Anwendung des § 13a BauGB** entfällt ein Parallelverfahren. Es ist kein gesondertes Bauleitplanverfahren zur Änderung des seit 12.02.1998 wirksamen Landschaftsplans und Flächennutzungsplans erforderlich. Die Anpassung der Gebietskategorie – bisher Dorfgebiet (MD) – in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wird nachträglich im Wege der Berichtigung auf Flächennutzungsplanebene angepasst.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über einen neu geplanten privaten Wohnweg. Auf die Mallmersdorfer Straße am Westrand erfolgt keine Zufahrt.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird der ehemalige Hof durch die Anordnung einer Einzelhausbebauung mit maximal fünf Wohneinheiten im Süden, im Folgenden „Mehrfamilienhaus“ genannt, und zweier Doppelhäuser oder zweier Einzelhäuser mit je zwei Wohneinheiten wieder aufgegriffen. Die Wandhöhen werden auf 6,0 m bzw. 6,5 m talseitig begrenzt. Als Haustypen sind zwei Vollgeschosse mit Sattel- und Pultdächern von 10-24° Dachneigung zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 beschränkt. An der Ostseite des Planungsgebietes sind im Bereich der Böschung an der Nordost- und Ostgrenze Stützmauern bis maximal 2,5 m zulässig, um das um bis zu 2,5 m nach Osten steigende Gelände abzufangen. Hier ist eine private Grünfläche vorgesehen.

2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Ortsmitte und dem nördlichen Ortsrand des sich an der Staatsstraße St 2142 in Ost-West-Richtung erstreckenden Straßendorfes Elsendorf im Landkreis Kelheim. Rund 5,5 km östlich von Elsendorf verläuft die Landkreisgrenze zum Landkreis Landshut.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn A 93 Holledau – Hof befindet sich direkt nordwestlich (Nr. 51 Elsendorf) in ca. 300 m Abstand zum Siedlungsrand bzw. ca. 650 m nordwestlich des Geltungsbereiches. Hier verläuft auch die Bundesstraße B 301 im Abenstal.

Das Baugebiet wird durch die ost-west verlaufende Weingartener Straße erschlossen, die nach Osten bergauf zu Kindergarten, Grundschule und Turnhalle führt. Diese mündet im Westen in die Mallmersdorfer Straße, welche den Geltungsbereich am Westrand begrenzt. Die Straße führt von Elsendorf nach Norden mit Unterquerung der Bundesautobahn A 93 Richtung Mallmersdorf und Train.

Richtung Süden schließt die Mallmersdorfer Straße nach ca. 70 m an die ost-west verlaufende Ortsdurchfahrt an (Rottenburger Straße nach Osten und Mainburger Straße nach Westen). Diese ist zugleich als Staatsstraße St 2142 klassifiziert und führt von der B 301 bzw. A 93 im Westen Richtung Osten nach ca. 7 km außerhalb des Gemeindegebietes an die Bundesstraße B 299 Richtung Süden mit Anschluss an die A 92 in Landshut.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt 2.608 m². Dieser wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden: Hausgärten, Grundstücke Karl-Weichenrieder-Straße 2 und 4 (Fl. Nrn. 1400/3 und 1400/4, Gemarkung Ratzenhofen),
Grünstreifen, zum Flurstück der Karl-Weichenrieder-Straße gehörend (Fl.-Nr. 1400/17),
- im Osten: Hausgärten, Grundstücke Pfarrer-Stock-Weg 2 und 4 (Fl. Nrn. 1400/5 und 1400/6, Gemarkung Ratzenhofen),
- im Süden: Weingartener Straße (Fl. Nr. 1399, Gemarkung Ratzenhofen),
- im Westen: Mallmersdorfer Straße (Fl. Nr. 984/1, Gemarkung Ratzenhofen).

Die bisherige landwirtschaftliche Hofstelle in der Ortsmitte wurde im November 2017 in weiten Teilen des Zweiseit-Hofes bereits abgebrochen. Nur noch die Westhälfte des Hauptgebäudes steht und ist bewohnt. Die Fassade wurde geschlossen. Neben der Osthälfte und dem im Winkel stehenden Nutzungstrakt wurde auch die separat mittig im Gelände stehende Holz-Scheune, die zugleich als Hopfendarre diente, abgebrochen. Auch die Beton-Bodenplatte wurde hier aufgebrochen und abgefahren.

Der Bereich der ehemaligen Gebäude ist unregelmäßig mit Kies aufgefüllt. Um diese Auffüllung herum befindet sich Intensiv-Grünland, das durch Fahrspuren; Abgrabungen und Aufschüttungen des Erdreiches beeinträchtigt ist. Die Vegetation ist lückig bzw. noch durch die Baumaschinen und Abrissarbeiten aufgerissen. Zum Kartierzeitpunkt lagern temporär vereinzelt in den Randbereichen Paletten, Metallreste, eine Metalltonne, Ziegelsteine und Ziegelbruch. Diese sind inzwischen entfernt. Angrenzend an den Bereich mit den Fahrspuren ist entlang des Nord-, Ost- und Westrandes das Intensiv-Grünland noch vorhanden. Die Mähwiese ist stark vermoost (50 %). Der Anteil der Gräser ist sehr gering.

An der Nord-Ostgrenze des Gebietes befindet sich einer Altgrasflur mit vereinzelt Brennnesseln. Der Ostrand ist als 3 m breiter Ranken ausgebildet. Hier fällt das Gelände um 2 m nach Westen. Südlich daran grenzt eine ehemalige Hasel-Hecke an, die im November 2017 auf den Stock gesetzt wurde. Vier große Wurzelstöcke sind noch sichtbar. An der Südost-Grenze des Planungsgebietes befindet sich eine weitere Altgrasflur.

Westlich grenzt die Mallmersdorfer Straße an den Geltungsbereich. Hier verläuft ein Maschendrahtzaun. Westlich der Straße befinden sich Hausgärten. Hier stehen drei raumwirksame Bäume, ein Nussbaum, eine Hainbuche und eine Stiel-Eiche sowie entlang der Straße eine Baum-Strauch-Hecke. Im Norden begrenzen ein Holzzaun bzw. eine bis zu 1,5 m hohe L-Steinmauer und Gabionen den Geltungsbereich im Übergang zur Wohnbebauung auf Fl.Nr. 1400/3 und 1400/4.

Im näheren Umfeld befindet sich dörfliche Wohnbebauung im Ortskern mit heimischen Hecken und Gehölzbeständen, extensiven Wiesen und vereinzelt Obstbäumen. Nördlich und östlich grenzt ein Neubaugebiet an, in dem Rasenflächen, Thujen-Hecken und kleinflächige Zierpflanzenbereiche vorherrschen.

Das Planungsgebiet ist rundherum von Bebauung eingerahmt. Das Abenstal und die Autobahn A 93 mit der Ausfahrt 51 „Elsendorf“ befinden sich ca. 650 m westlich vom Geltungsbereich und trennt den Waldbestand des Dürnbucher Forsts von Elsendorf ab. Die B 301 verläuft ca. 750 m westlich des Gebietes.

Das Abenstal ist als Kaltluftsamml- und Abflussgebiet Richtung Norden von überörtlicher Bedeutung. Der Flusslauf verläuft mäandrierend. Hier sind zahlreiche Biotope (unverbaute Ufer, Begleitgehölze, Röhricht und nasse Wiesen) amtlich kartiert. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt am nächstgelegenen Punkt ca. 300 m.

Das **bestehende Gelände** fällt insgesamt von Osten nach Westen um 2 bis 5 m. An den Ecken des Geltungsbereichs werden laut Geländemodell im Geofachdatenatlas folgende Höhen angegeben: im Nordwesten 398 müNN, im Nordosten 403 müNN, im Südwesten 398 müNN und im Südosten 400 müNN. Die im Norden und Osten anschließenden Wohngebäude im Neubaugebiet zeigen eine zusätzliche Aufschüttung bzw. Abgrabungen, um das hängige Gelände zu terrassieren.

Das Planungsgebiet zählt **naturräumlich** zur Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland Isar-Inn-Schotterplatten“, hierbei zur naturräumlichen Untereinheit des „Donau-Isar-Hügellands“ (062). In der naturräumlichen Feingliederung gehört es dem „Abens Hügelland“ (062-B) an. Die potentielle natürliche Vegetation liegt im Übergangsbereich zwischen „Auwald und auwaldartigen Gebieten“ in der Tallage sowie dem „Eichen-Hainbuchenwald-Gebiet“ in den höheren Lagen.

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-30 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet nach § 32 BNatSchG.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

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.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 03.02.2017) werden für das Planungsgebiet keine Zielsetzung ausgewiesen. Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – enthält zum Planungsgebiet selbst keine Aussagen (Anlage gem. 3. Verordnung: in Kraft getreten am 28.11.2009).

Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das **Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 Abenstal** erstreckt sich direkt westlich der Ortslage Elsendorf im Abenstal in ca. 430 m Abstand zum Geltungsbereich. Als Ziele sind hier der Erhalt des Talraumes mit naturnahem Gewässerverlauf und der Altwässer als Teil eines Verbundsystems mit überregionaler Bedeutung; Erhalt und Schaffung möglichst großflächiger Grünlandnutzung in den Talräumen der Abens und ihrer Seitentäler und der Erhalt der Fließgewässerdurchgängigkeit angegeben.

Großflächiger und dieses überlagernd wird zudem das gesamte Abenstal als „Regionaler Grünzug 15 – Abenstal nördlich Mainburg“ ausgewiesen. Dieser beginnt 300 m westlich des Geltungsbereiches.

In ca. 700 m nordöstlichem Abstand befindet sich von Ost nach West, mit Querung der Bundesautobahn A 93, das Trenngrün „36“ zwischen Elsendorf und Train.

Das nächste Vorranggebiet für Bodenschätze (KS 13 Vorranggebiet für Bodenschätze Kies Mitterstetten) befindet sich ca. 1,7 km östlich des Geltungsbereiches. In ca. 3 km im Südosten ist ein Vorranggebiet für Windkraftanlagen Nr. 13 „Attenhofen Nord“ ausgewiesen. Die nächsten Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen Nr. 9 „Margarethenthann“ Nordwest und Nr. 12 „Margarethenthann“ beginnen ab über 4 km östlich des Geltungsbereiches.

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). Der wirksame Landschaftsplan und Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) dar.

An der Westseite des Geltungsbereichs wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Radwanderweg geführt. Im Nordwesteck ist, bereits außerhalb des Geltungsbereiches, eine Versorgungsanlage „Transformatorstation“ enthalten.

Westlich und südlich des Geltungsbereichs werden weitere Dorfgebiete (MD) dargestellt. Nach Osten wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, das sich bis zum Siedlungsrand (Weinbergstraße, Heigelhof) erstreckt. Hiervon wurden allerdings tatsächlich nur zwei Reihen Wohnbebauung realisiert.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Gemeinde Elsendorf angewandt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist von allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 2.608 m²).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (15 Seiten) beigefügt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die Abweichungen zu den **Darstellungen im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan** (Änderung der Nutzungsart) werden **nachträglich im Wege der Berichtigung** nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **angepasst**. Daher entfällt hier ein Parallelverfahren.

Die als Anlage beigefügten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind Bestandteil dieser Begründung. Hierin enthalten sind eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter.

4.2 Planungserfordernis

Die Gemeinde Elsendorf strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine **Deckung des Wohnraumbedarfs** an. Hierzu wird im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle innerörtlich nachverdichtet. Somit erfolgt eine flächensparende Entwicklung im Innenbereich nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich wird von vier Seiten von Bebauung eingerahmt. Nach Norden und Nordosten beginnt hinter einer Doppel-Reihe mit Einfamilienhaus-Neubauten die freie Landschaft mit ausgedehnten Hopfengärten.

Die ehemalige Hofstelle befindet sich mit der verbliebenen Westhälfte des Hauptgebäudes (Teilabriss, Giebelseite geschlossen) in schlechtem baulichen Zustand. Mittel- bis kurzfristig wird die Hofstelle gänzlich abgetragen und das Grundstück steht für eine Neubebauung zur Verfügung. Es liegt mit Datum vom 24.03.2017 auch bereits eine Bauvoranfrage eines privaten Investors vor.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung (**Neubebauung in Anlehnung an die Hofstrukturen** in der Ortsmitte) sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke (Wohnweg) nach. Er leistet die Grundlage für die erforderlichen Erschließungskosten und bereitet die öffentlichen Verkehrsflächen vor.

4.3 Städtebauliche Gründe

Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich zum einen an der bestehenden Baustruktur in der Ortsmitte (giebelseitige Höfe mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss) sowie zum anderen an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten im Gemeindegebiet Elsendorf.

In Ost-Westrichtung an der Weinbergstraße wird ein Mehrfamilienhaus mit bis zu fünf Wohneinheiten geplant, aufbauend auf der Gebäudestellung im Urkataster (siehe Abbildung unten). Die Erschließung wird durch einen 5,2 m breiten, privaten Wohnweg gewährleistet, der sich im Bereich der Stellplätze und Carports auf 6,5 m Breite aufweitet. Entlang der Mallmersdorfer Straße werden ergänzend wahlweise zwei Einzel- oder Doppelhäuser (Parzellen 1 bis 4) angeordnet, um wieder eine räumliche Hofsituation zu schaffen.



Auszug aus dem Urkataster 1864, hier noch ohne Winkelstellung (Geoportal)

Die Kubaturen und Lage der geplanten Baukörper wurden bewusst derart gewählt, dass durch die Anlage des ost-west-verlaufenden Mehrfamilienhauses am Südrand die städtebauliche Raumkante des ehemaligen Hofes wieder aufgenommen wird. Der langgestreckte Baukörper und die Körnung nehmen die südlich und westlich gelegenen Höfe mit Wirtschaftsgebäuden auf. Die Gebäudelänge des Mehrfamilienhauses mit ca. 24 m ist an der Gesamtlänge des Hoftraktes (ca. 26 m) angelehnt. Die an der Mallmersdorfer Straße angeordneten beiden Einzel- oder Doppelhäuser mit nord-süd verlaufendem First erinnern an die ehemalige Hopfendarre und den Wirtschaftstrakt.

Die neue städtebauliche Struktur bildet einen Übergang von den giebelständigen Höfen als prägendes Gerüst in der Ortsmitte hin zu Einfamilienhaus-Bebauung im Norden.

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Elsendorf ist ein moderates Wachstum mit Stärkung der Wohnqualität im Bereich des Hauptortes unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des städtebaulichen Gesamtgefüges. Im vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besonders hohe Eignung als Wohngebiet:

- ruhige Lage nahe der Ortsmitte Richtung nördlichem Siedlungsrand mit unmittelbarem Zugang in die Hallertauer Hopfenlandschaft in wenigen 100 m,
- angrenzende bestehende Siedlungsgebiete mit vorhandenen Erschließungsanlagen,
- fußläufige, sehr gute Erreichbarkeit der Ortsmitte (100 m) mit Einkaufsmöglichkeiten, Kirche, Friedhof, Wirtshäusern, Banken und Café sowie im Osten Kindergarten, Grundschule und Sportflächen,
- günstige Situation aus immissionstechnischer Sicht (zwar landwirtschaftliche Hofstellen im Umfeld, aber bis auf zwei Pferde und zwei Ponys keine weitere Tierhaltung, sondern nur Hopfenanbau),
- verkehrsgünstige Lage (Erreichbarkeit des Flughafens MUC II unter 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Regensburg, Landshut, München und Ingolstadt).

5. Wesentliche Planungsinhalte

Gegenüber dem Vorentwurf werden zum Planstand Entwurf vier Stellplätze östlich des Wohnwegs verlagert. Die dort liegenden Carports und Nebenanlagen sind nord- und ostseitig mit geschlossener Wand herzustellen und das Dach als Gründach auszubilden. Westlich der Erschließung liegen nun je ein Stellplatz bzw. Carport und eine Nebenanlage je Wohneinheit. Der Wohnweg ist mit grobkörnigem, offenporigem Asphalt herzustellen. Die Hecke im Osten entfällt zugunsten einer unbestimmten privaten Grünfläche. Ein Baum entfällt und ein weiterer wird verschoben. Durch diese Änderungen wird insbesondere den Wünschen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zumindest in Teilen Rechnung getragen.

5.1 Wohnbebauung

■ Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung

Als Gebietskategorie wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet wird in **WA I** im Süden und **WA II** im Norden gegliedert. Im **WA I** ist Einzelhausbebauung mit maximal fünf Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, im **WA II Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit** pro Haushälfte oder Einzelhäuser mit je zwei Wohneinheiten (vgl. Planzeichen 1.2.1, 1.4.2 und 1.4.3). Hierbei sind z. B. als Nutzung im Erdgeschoss des **WA I** auch Läden, eine Schank- und Speisewirtschaft und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzung 3.1.1).

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die Hauptbaukörper mittels Baugrenzen und einer **traufseitigen Wandhöhe von 6,0 m bis maximal 6,5 m talseitig** definiert. Bezugshöhe ist hier das natürliche Gelände in müNN. Die Wandhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Wand bis zur Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (vgl. Textliche Festsetzung 3.2.1). Zudem werden die Firstrichtung, eine Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 definiert (vgl. Planzeichen 1.3.1, 1.3.2 und 1.4.5). Die GRZ kann durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis auf maximal 0,7 überschritten werden (vgl. Textliche Festsetzung 3.2.1).

Es werden schlichte zweigeschossige Gebäudekörper mit Sattel- oder Pultdach geplant. Hierfür werden zwei Geschosse als **Vollgeschosse (II)** zugelassen.

Tiefgeschosse sind derzeit nicht geplant. Sie werden jedoch nicht ausgeschlossen, insbesondere eine teilweise Unterkellerung für z. B. Technikräume des Mehrfamilienhauses.

Die Dachneigung der Wohngebäude ist zwischen 10° und 24° Dachneigung wählbar. Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig. Die Dachüberstände bei den Wohnhäusern betragen für den Ortgang max. 80 cm und für Traufe bzw. First 100 cm (vgl. Textliche Festsetzungen 3.3.1 bis 3.3.5).

Dachform und Dachneigung der **Carports und Nebenanlagen** sind als Pultdach oder Flachdach mit Dachneigungen bis 10° zulässig. Diese sind nach Möglichkeit als sog. „Gründach“ auszubilden. Die

Nebenanlagen und Carports östlich der Fahrgasse sind **zwingend** als „Gründach“ herzustellen, voraussichtlich mit extensiver Dachbegrünung. An der Nord- und Ostseite sind dieser mit geschlossener Wand herzustellen (vgl. Textliche Festsetzungen 3.4.1 bis 3.4.3, 3.4.5), um einen gewissen Schallschutz sicherzustellen. Für die Carports und Nebenanlage im Osten beträgt die traufseitige Wandhöhe maximal 2,5 m, für die restlichen bis zu 3,0 m traufseitig. Bezugshöhe ist hier das Niveau des Wohnwegs bei 400 mÜNN.

Für die östlich der Fahrgasse liegenden Carports und Nebenanlagen wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 2,0 m im Osten und 2,5 m in Norden verkürzt.

■ Geländeverlauf

Es sind Abgrabungen im Hangbereich im Osten bis max. 2,5 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m erlaubt (vgl. Textliche Festsetzung unter 3.3.8). Im Bereich der Böschung an der Nordost- und Ostgrenze wird ein Stützmauer nach erforderlichem Maß, jedoch maximalen bis 2,5 m Höhe vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung unter 3.7). Östlich der Stützmauer liegen private Grünflächen. Die Nebenanlagen und Carports am Erschließungshof graben sich somit in den Hang und sind durch die festgesetzte geschlossene Wand in Norden und Osten in Verbindung mit der Dachbegrünung auf der optisch geschlossenen Anlage mit Gründach von den benachbarten Hausgärten gut abgeschirmt und kaum mehr einsehbar.

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Beweissicherung vor Baubeginn für die bestehenden Gebäude im Osten (Fl.Nrn. 1400/5 und 1400/6). Ergänzend werden vor Baubeginn ein Geländeaufmaß sowie eine Vermessung der Höhen an der östlichen Grundstücksgrenze sowie in 1 m Abstand nach Fertigstellung der Planung offen gelegt. Für die spätere Objektplanung ist ein Bodengutachten unerlässlich. Dieses wird auf Wunsch an die Nachbarn weitergeleitet.

■ Erneuerbare Energien

Von der Verwendung erneuerbarer Energien, v. a. der Solarenergie, ist auszugehen. Neben inzwischen verbreiteten Nutzungen, v. a. Sonnenkollektoren und Dach-Photovoltaikanalgen, sind weitere Prinzipien, wie Passiv-Häuser, Kraft-Wärme-Kopplung und Erdwärmesonden erwünscht. Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können. Unter anderem besteht die Möglichkeit Erdwärmesonden zu erstellen, die jedoch eines wasserrechtlichen Verfahrens nach Art. 17 Bayerisches Wassergesetz bedürfen. Die erforderlichen Mindestabstände von Erdwärmesonden zueinander, bzw. zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, sowie die Anforderungen an Planung, Herstellung und Betrieb gemäß dem Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“ sind einzuhalten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, z. B. über horizontal verlegte Erdwärmekollektoren (auch Erdwärmekörbe) die Erdwärme zu nutzen.

■ Versiegelung und Niederschlagswasser

Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden. **Je Bauparzelle** ist eine **Retentionszisterne** mit mindestens **5 m³** nachzuweisen. Die Not-Überläufe der Retentionszisternen sind an den bestehenden Regenwasserkanal in der Mallmersdorfer Straße anzuschließen.

Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter ist nicht zu erwarten. Insbesondere durch die Carports und Nebenanlagen mit Gründach im Osten wird anfallender Niederschlag zusätzlich zu den Zisternen zurückgehalten. Bei besonders starken Regenfällen ist das im Osten anfallende abfließende Wasser auf den privaten Grünflächen auf geeignete Weise (z.B. in Zisternen) zurückzuhalten. Dies gilt insbesondere an der Südseite des langgestreckten Carports am Ostrand.

5.2 Erschließung

Für die geordnete Erschließung wird ein privater Wohnweg mit 5,20 m Breite im Einfahrtsbereich und 6,5 m Fahrbreite im Hof bei Stellplätzen und Carports neu geplant. Für die Einmündungsbereiche in die Weigartenstraße und die Kreuzung mit der Mallmersdorfer Straße werden die Sichtflächen nach RAS-K-1 mittels Planlichem Hinweis 2.9 aufgezeigt.

Im Westen verläuft künftig im Geltungsbereich ein öffentlicher Gehweg, der auch von den Schulkindern genutzt werden soll. Die westliche Grenze des Planungsbereiches wird daher von Zufahrten und Stellplätzen freigehalten, um eine zusätzliche Gefährdung zu vermeiden. Es können entsprechend dem Rahmen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Elsendorf ausreichend Stellplätze im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

Es wird von keinen weiterführenden verkehrlichen Auswirkungen durch die Wohnbebauung ausgegangen, da der Geltungsbereich über einen Wohnweg ausschließlich für die Anlieger erschlossen wird. Der Wohnweg wird als Asphalt in offenporiger grobkörniger Bauweise festgesetzt, insbesondere zur Minimierung der Fahrgeräusche durch parkende Autos und um zumindest eine gewisse Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten (vgl. Planzeichen 1.5.1).

5.3 Grünordnerische Aspekte

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine Einbindung des Baugebiets in die ortsplannerischen und landschaftlichen Gegebenheiten. Auf die Bedeutung der Raumbildung, Gebäudekörper und Hofstellung wurde in Kapitel 4.3 näher eingegangen. Die charakteristischen dörflichen Grünstrukturen als Elemente des Naturraumes, z. B. Nuss- und Obstbäume, prägende Stiel-Eichen und Ranken mit Haselhecken werden in Zuge der Grünordnung wieder aufgegriffen und fortgeführt.

Entscheidend ist ein Grundgerüst aus Großbäumen (vgl. Planzeichen 1.6.2), zum einen als lockere Baumreihe an der Mallmersdorfer Straße, zum anderen als ergänzendes Baumdach zur Beschattung im Erschließungshof. Hier sollte jeweils eine einheitliche Baumart aus der Artenliste unter Punkt 3.10.6 ausgewählt werden. Der mit Ausnahme der festgesetzten Baumreihe hohen Flexibilität innerhalb der Privatgärten, v. a. im Westen entlang der Mallmersdorfer Straße, stehen lagegenau definierte Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, Randeingrünung und Baumpflanzungen im Erschließungshof am Ostrand gegenüber.

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine Einbindung in das Gelände (siehe oben) und eine leistungsfähige Durchgrünung in Verbindung mit einer Randeingrünung zu den angrenzenden Hausgärten im Osten und Norden. Hierbei sind folgende Planungsgrundsätze verfolgt worden:

- Verpflichtung zur Pflanzung raumwirksamer Straßen- und Hofbäume (Linde, Kirsche und Ahorn, Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, StU: 14-16 cm) in den privaten Flächen (vgl. Planzeichen 1.6.2 und textliche Festsetzung 3.10.1),
- Festsetzung eines meist 2 m breiten Streifens privaten Grüns im Osten, als Randeingrünung an der Nordost- und Ostseite (vgl. Festsetzungen 1.6.1 und 3.10.2),
- Verpflichtung zum Erhalt von Gehölzen und eines Nachpflanzgebotes mit Angabe der Pflanzqualitäten (vgl. textliche Festsetzung 3.10.4),
- Verwendung von ausschließlich standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß entsprechender Artenliste (vgl. textliche Festsetzung 3.10.5),
- Beschränkung der Abgrabungen im Hangbereich im Osten bis max. 2,5 m und Aufschüttungen bis max. 0,5 m (vgl. textliche Festsetzung 3.3.8),
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge bei den Stellplätzen, nicht einzufrieden (vgl. textliche Festsetzungen 3.9.2).
- Gründach auf den Nebenanlagen östlich des Wohnwegs, voraussichtlich extensiv

Insgesamt entsteht ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept. Dem Gebot der Rücksichtnahme insbesondere im Hinblick auf die bestehende Einfamilienhaus-Bebauung im Osten und Norden wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Rasen, Wiese, Staudenbeet oder Strauch-Hecke) als Randeingrünung an der Ost- und Nordost-Seite Rechnung getragen. Diese sorgt neben den oben genannten Festsetzungen (Eintiefung der Carports mit am Nord- und Ostrand geschlossener Bauweise, hier Gründach festgesetzt) für eine leistungsfähige, schnellwüchsige Abschirmung.

■ Raumkonzept – Ortsrandeingrünung im Wohngebiet –

Die Raumbildung wird zunächst durch die differenzierte Gebäudestellung mit Angabe der Firstrichtungen geprägt. Das Mehrfamilienhaus nimmt die Raumkante des ehemaligen Hofgebäudes an der Kreuzung von Weingartenstraße und Mallmersdorfer Straße wieder auf. Darüber hinaus wird durch eine Baumreihe an der Mallmersdorfer Straße eine grüne Raumkante zur Straße hin geschaffen. Im Osten

leistet das Zusammenspiel von Abgrabung, Dachbegrünung, einer 2 m breiten privaten Grünfläche und einzelnen Großbäumen die Eingrünung und Abschirmung zu den benachbarten Einfamilienhäusern.

■ Flächenversiegelung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen als Stichstraße angelegten, privaten Wohnweg mit ausreichenden Carports bzw. Stellplätzen. Im Bereich der Senkrechtparker wird die versiegelte Fahrbahn auf 6,5 m verbreitert (Aus- und Einparken).

Die Stellplätze sind zwingend in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Pflaster mit Rasenfuge, auszubilden (vgl. textliche Festsetzung 3.7.2). Darüber hinaus sind die Belagsflächen in den Hausgärten auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Insgesamt wird das Schutzgut Wasser durch gezielte Rückhaltung des Dach- und Oberflächenwassers in Form der Gründächer und der Retentionszisternen innerhalb der Bauparzellen sowie durch die Minimierung der versiegelten Flächen gewürdigt.

6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet (WSG) und kein amtliches Überschwemmungsgebiet. Der Grundwasserspiegel liegt laut Digitaler Hydrologischer Karte des LfU bei 396 müNN (Stützpunkt). Die Messstelle ist allerdings ca. 100 m vom Planungsgebiet entfernt. Das Planungsgebiet befindet sich zwischen den Grundwassergleichen von 390 müNN und 395 müNN, nahe an der 395 müNN. Es ergibt sich somit ein Grundwasserspiegel von knapp unter 395 müNN und ein Grundwasserflurabstand von ca. 5 m bei einer mittleren Geländehöhe von 400 müNN.

Der **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG)** zeigt, dass der Geltungsbereich in der südlichen Hälfte im wassersensiblen Bereich der Abens liegt. Das nächste Überschwemmungsgebiet – im Abenstal gelegen – beginnt 140 m im Westen des Geltungsbereiches.

7. Ver- und Entsorgung

■ Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für den Planungsbereich kann durch den Wasserzweckverband Hallertau sichergestellt werden. Die Versorgung der Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden Bebauung.

Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Privatgrundstück über entsprechender Löschwassertanks im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

■ Elektroversorgung

Eine Niederspannungs-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH führt westlich in den Geltungsbereich und versorgt den noch bestehenden Gebäudeteil – Mallmersdorfer Straße Nr. 2 – über einen Dachständer mit Strom.

Rund 4–5 m westlich des Geltungsbereiches verlaufen Niederspannungs-Kabel sowie in 1–1,5 m Abstand südlich in der Weingartener Straße (siehe nachstehenden Leitungsplan, S 13). Es ist davon auszugehen, dass der Niederspannungs-Freileitungs-Hausanschluss im Zuge der Neubebauung entfällt.

Sollte im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens ein Rückbau der Leitung erforderlich sein, ist die Bayernwerk Netz GmbH mindestens drei Monate vorher zu kontaktieren. Für die Erschließung der geplanten Gebäude müssen neue Niederspannungshausanschlusskabel verlegt werden, welche an das bestehende Netz an der Weingartener Straße anschließt. Dieses wird über die Trafostation Nr. 015024 „Kriegerdenkmal“ versorgt. Für den rechtzeitigen Ausbau ist die Bayernwerk Netz GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich zu kontaktieren. Gehwege und Erschließungsstraßen sind gemäß § 123 BauGB so herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

#

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlege-Zonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch die Gemeinde abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem

Versorger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen. Es dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, für die Kabelhausanschlüsse verwendet werden. Hierfür sind Prüfnachweise vorzulegen.

■ **Gasversorgung**

Westlich des Geltungsbereichs, unterhalb der Fl.Nr. 984/1, verläuft eine Erdgasleitung der Energie Südbayern GmbH (siehe Leitungsplan, Seite 13). Diese liegt außerhalb des Geltungsbereichs, ca. 1-1,5 m westlich in der Mallmersdorfer Straße. Das „Merkblatt (Schutzanweisung) für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen“ der Energienetze Bayern ist bei der Bauausführung zu beachten.

■ **Fernwärme**

nicht gegeben

■ **Fernmeldeanlagen**

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind im Geltungsbereich, westlich gelegen, vorhanden. In der Weingartenstraße verläuft zusätzlich eine Leitung ca. 0,5–1 m südlich des Geltungsbereichs. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese nicht verändert oder beschädigt werden. In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinie vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2103 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

■ **Abwasserbeseitigung**

In Bezug auf das Schmutzwasser wird das Planungsgebiet an den bestehenden Abwasserkanal in der Mallmersdorfer Straße angeschlossen (Auszug des Kanalnetzes Elsendorf, zur Verfügung gestellt von der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg am 16.05.2018).

Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes **Niederschlagswasser** im Bereich der Privatgrundstücke ist in **Zisternen** zu sammeln und wiederzuverwenden. Es ist pro Bauparzelle eine Retentionszisterne mit 5 m³ Volumen nachzuweisen (siehe textliche Festsetzung 3.6). Die Not-Überläufe der Retentionszisternen sind an den bestehenden Regenwasserkanal in der Mallmersdorfer Straße anzuschließen.

Bei versickerungsfähigem Boden empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt die Übernahme folgender Hinweise in den Bebauungsplan:

- Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden.
- Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt (LfU; verfügbar im Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung unter <https://www.bestellen.bayern.de> - Suchbegriff "Praxisratgeber Regenwasserversickerung").
- Dachdeckung: Wird bei Verwendung von Zink-, Blei- oder Kupferdeckung die Gesamfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist die DIN 55634 (E) bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Es ist allerdings nicht unwahrscheinlich, dass **eine Versickerung nicht möglich** ist. Auch sind keine geeigneten Flächen vorhanden. Daher wird am bisher vorgesehenen Entwässerungskonzept über Retentionszisternen und einem Überlauf in den bestehenden Regenwasserkanal festgehalten. Die **Leistungsfähigkeit** und der Umfang **der wasserrechtlichen Erlaubnis** werden entsprechend **überprüft**.

■ **Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

8. Immissionsschutz

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

Es sind im vorliegenden Fall geringfügige Geruchsemissionen der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen.

■ **Berücksichtigung von Tierhaltungen**

Nach Auskunft durch die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg befinden sich im Hauptort Elsendorf zwar landwirtschaftliche Hofstellen, aber bis auf zwei Freizeit-Pferde und zwei Ponys keine Betriebe mit Tierhaltung, sondern nur Betriebe mit Hopfenanbau.

Nach den Angaben des bayerischen Arbeitskreises für Immissionsschutz in der Landwirtschaft errechnet sich für 2 Ponys (Einzeltiermasse von 0,7 GV/Tier) und 2 Freizeitpferde (Einzeltiermasse von 1,1 GV/Tier) eine gesamte Großvieheinheit (GV) von gerundet 4 GV nach VDI 3894 Bl. 1 Anhang A. Nach Pferdeabstandskurve des Arbeitskreises ist somit ein Abstand von ca. 42 m zum nächsten Wohngebiet einzuhalten, um sicher schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen. Zwischen 41 m und 20 m Abstand zur Wohnbebauung ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Der vorhandene Abstand zwischen Stall/Auslauffläche und neuem Wohnhaus bzw. Baugrenze beträgt ca. 30-35 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich somit innerhalb der Einzelfallbeurteilung.

Auf Grund der Tatsache, dass die Auslauffläche bei der Ortsbesichtigung am 23.02.18 sauber vorgefunden wurde und innerhalb des Abstandes von 30 m keine Mistlagerung vor Ort erkennbar war, kann man in punkto Sauberkeit und Betriebsführung auch die untere Abstandskurve (d.h. Abstand > 21 m) als Maßstab heranziehen, bei dem noch eine Bebauung möglich ist (vgl. Kap. 3.3.2 Bayerischer Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft). So wäre die Ausweisung des Wohngebietes aus fachlicher Sicht grundsätzlich möglich.

(Quelle: Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Immissionsschutzbehörde, im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.03.2018).

Unter den gegebenen Umständen wird die Einhaltung des Mindestabstandes von 20 m bei dem gegebenen, sauberen Eindruck der Tierhaltung von Seiten der Gemeinde Elsendorf als ausreichend angesehen. Eine Alternativenprüfung zur Neuorganisation von Gebäuden und Stellplätzen bzw. Carports hat keine städtebaulich verträglicheren Lösungen als die vorliegende ergeben. Im Hinblick auf die hohe Bedeutung der Innenentwicklung, dem Gebot des Flächensparens, der Schaffung eines sicheren Fußweges zur Schule (ohne dauernde Querungen durch KFZ-Verkehr) und des derzeitigen erheblichen Wohnraumbedarfes wird an der Planung mit dem Abstand zwischen Stall/Auslauffläche und neuem Wohnhaus (21 m) bzw. Baugrenze (20 m) festgehalten.

■ **Berücksichtigung nachbarschaftsrechtlicher Belange**

Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu berücksichtigen. Die ersten Wohnhäuser grenzen unmittelbar nördlich und östlich an. Da sich hier ebenfalls Allgemeine Wohngebiete befinden, sind keine grundsätzlichen Konflikte zu erwarten.

Eine Alternativenprüfung zur Neuorganisation von Gebäuden und Stellplätzen bzw. Carports hat keine städtebaulich verträglicheren Lösungen als die vorliegende ergeben. Im Hinblick auf die hohe Bedeutung der Innenentwicklung, dem Gebot des Flächensparens, der Schaffung eines sicheren Fußweges zur Schule (ohne zu viel Querungen durch KFZ-Verkehr) und des derzeitigen erheblichen Wohnraumbedarfes wird an der Planung festgehalten. Allerdings werden die Carports/Stellplätze neu organisiert.

Im Zuge der Billigung des Entwurfs wurde auf die vorgebrachten Anregungen der beiden benachbarten Einfamilienhäuser im Osten reagiert, indem die Planung wie folgt überarbeitet wurde:

- **geschlossene Bauweise der Carports** und Nebenanlagen im Osten, zudem ist eine optische Einbindung des Gebäudes durch die **festgesetzte extensive Dachbegrünung** gewährleistet,
- Ausbildung des Wohnwegs mit **grobkörnigem, offenporigem Asphalt**,

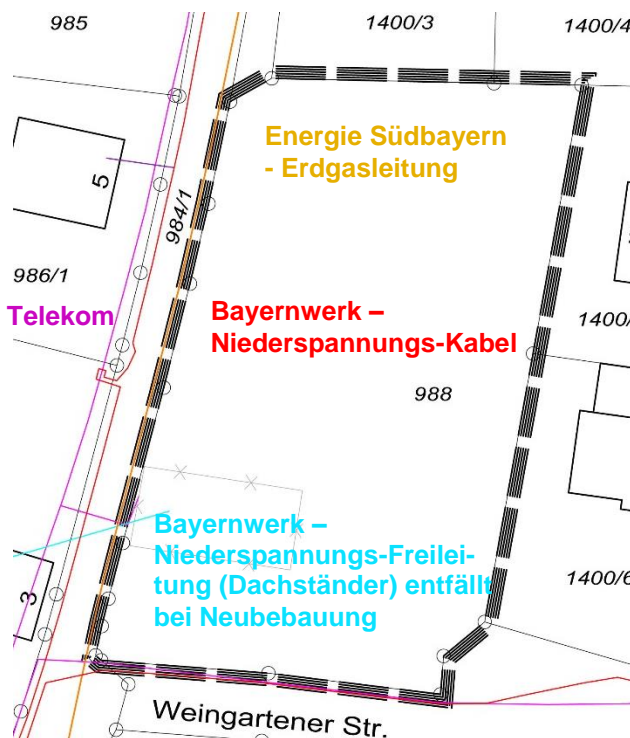
- **vier Stellplätze** werden **nach Osten verschoben**,
- **Verzicht auf die Hecke** als Randeingrünung am Ostrand,
- **Anpassung der Baumstandorte** (ein Baum entfällt, einer wird verschoben).

Insbesondere die Fahrbahn wird als Asphalt in offenporiger grobkörniger Bauweise festgesetzt, welche Fahrgeräusche durch einparkende Autos minimieren soll (vgl. Planzeichen 1.5.1). Weiterhin ist das Gebäude mit den Carports am Ostrand geschlossen auszubilden.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Planungsbegünstigten wird eine Beweissicherung vor Baubeginn für die bestehenden Gebäude auf den Fl.Nrn. 1400/5 und 1400/6 zwingend verankert. Hierzu wird ergänzend ein Geländeaufmaß vor Baubeginn für die Gesamtfläche erstellt sowie eine Vermessung der Höhen entlang der Grundstücksgrenze sowie in 1 m Abstand nach Fertigstellung der Planung offen gelegt.

9. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen



Sämtliche Leitungen innerhalb und entlang des Geltungsbereichs sind in beigefügtem Plan, siehe Abbildung links, als nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

Hierbei sind die Niederspannungs-Freileitungen des Bayernwerks **hellblau** und die Niederspannungs-Kabel in **rot** eingezeichnet.

Die Leitung der Telekom ist in **pink** aufgezeigt und die Gasleitung der Energie Südbayern in **orange**. Ein Anschluss der Telekom sowie eine Niederspannungs-Freileitung liegen westlich im Geltungsbereich. Die dargestellten Leitungen sind im Zuge der Bauausführung zu beachten.

■ Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Der gewünschte Abgleich mit dem Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU, über www.abudis.bayern.de/) wurde am 03.05.2018 über den öffentlichen Zugang durchgeführt.

Übersicht der Leitungstrassen im Geltungsbereich (o. M.)

■ 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.

10. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen	Fläche in m ²		in %
Umgriff Baugrenze	861		33,1
Nebenanlagen und Stützmauern	363		13,9
Erschließungsflächen inkl. Wohnweg, privat	406		15,5
nicht überbaubare Grundstücksfläche inkl. Grünflächen	828		31,7
Gehweg, öffentlich	150		5,8
Geltungsbereich	gesamt	2.608 m²	100,0

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen und angestrebter Parzellierung

Zeichnerische Festsetzungen	Fläche in m ²		in %
Bauparzellen (vgl. Planlicher Hinweis 2.2)			
private Grundstücksfläche Parzelle 1	293 m ²	1.664	63,8
private Grundstücksfläche Parzelle 2	256 m ²		
private Grundstücksfläche Parzelle 3	263 m ²		
private Grundstücksfläche Parzelle 4	278 m ²		
private Grundstücksfläche Parzelle 5	574 m ²		
Grünflächen, privat (keiner Parzelle zugeordnet)	145		5,5
Stellplätze privat, und Mauern (keiner Parzelle zugeordnet)	213		8,2
Nebenanlagen, privat (keiner Parzelle zugeordnet)	30		1,1
Wohnweg, privat (keiner Parzelle zugeordnet)	406		15,6
Gehweg, öffentlich	150		5,8
Geltungsbereich	gesamt	2.608 m²	100,0

Die oben stehende zweite Flächenbilanz berücksichtigt bereits die im Plan angedeutete aber unverbindliche Parzellierung. Die computergestützt ermittelten Flächenwerte und Summen geben einen Gesamtüberblick über die geplante Nachverdichtung im Ortskern von Elsendorf.

Anhang zur textlichen Festsetzungen Punkt 3.10.6.

3.10.6 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume

Pflanzqualität:

Acer campestre
 Acer platanoides
 Prunus avium
 Tilia cordata

Begrünung in privaten Flächen, siehe Planliche Festsetzung 1.6.3 und textlicher Festsetzung 3.8.1)

Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Feld-Ahorn
 Spitz-Ahorn
 Vogel-Kirsche
 Winter-Linde

Heckengehölze für Randeingrünung

siehe Planliche Festsetzung 1.6.2 und textliche Festsetzung 3.8.2

zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband), Abstand in der Reihe 1,5 m und zwischen den Reihen 1,0 m, in der **äußeren Reihe** (im Osten) sind **nur Sträucher** zu verwenden. Heister-Anteil max. 5 %

Pflanzqualität:

Acer campestre
 Acer pseudoplatanus
 Carpinus betulus
 Juglans regia
 Malus sylvestris
 Prunus avium
 Pyrus pyraster
 Quercus robur
 Sorbus domestica

verpflanzter Heister, mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm

Feld-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Hainbuche
 Walnuss
 Holz-Apfel
 Vogel-Kirsche
 Holz-Birne
 Stiel-Eiche
 Speierling

Pflanzqualität:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
 Euonymus europaeus *
 Frangula alnus
 Lonicera xylosteum *
 Prunus spinosa
 Rhamnus carthaticus
 Rosa canina
 Salix caprea
 Salix purpurea
 Sambucus nigra *
 Viburnum lantana *
 Viburnum opulus *

verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm

Blutroter-Hartriegel (v. a. in Schattlage)
Haselnuss (v. a. in Schattlage)
 Pfaffenhütchen
 Faulbaum (v. a. in Schattlage)
 Rote Heckenkirsche (v. a. im Inneren des Bestandes)
 Schlehe
 Echter Kreuzdorn
 Hunds-Rose
 Sal-Weide
 Purpur-Weide
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball
 Wasser-Schneeball (v. a. in Schattlage)

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

■ **Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Hausgärten (freiwillig)**

Hausbäume	d.h. mittelgroße Bäume,
Pflanzqualität:	H 3 x verpflanzt, StU 14-16
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus avium	Süß-Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Kleinkronige Bäume	Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume	Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	- Spanndrähte erforderlich -
Fallopia baldschuanica	Schling-Flügelknöterich	- Spanndrähte erforderlich -
Hedera helix	Efeu	- keine Kletterhilfe erforderlich
Humulus lupulus	Hopfen	- Spanndrähte erforderlich -
Pharthenocissus tricuspidata ´Veitchii´	Wilder Wein	- keine Kletterhilfe erforderlich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, i. d. R. 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europaea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Wegen geeignet)
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.