

# BEGRÜNDUNG

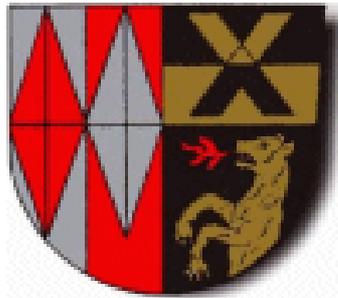
## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

### MITTERSTETTEN - NORD DECKBLATT 02

GEMEINDE  
ELSENDORF

LANDKREIS  
KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK  
NIEDERBAYERN



#### PLANUNGSTRÄGER:

VG Mainburg  
Gemeinde Elsendorf  
Regensburger Straße 1  
84048 Mainburg

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

#### PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871. 974087-0 Fax 974087-29  
e-mail: info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Stand: 07.05.2019

Projekt Nr.: 19-1119\_BBP\_D



# INHALTSVERZEICHNIS

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1	LAGE IM RAUM ..... 7
2	INSTRUKTIONSGEBIET..... 7
3	ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG..... 8
3.1	Veranlassung ..... 8
3.2	Bestand ..... 8
3.3	Entwicklung..... 8
4	RAHMENBEDINGUNGEN ..... 9
4.1	Rechtsverhältnisse ..... 9
4.2	Umweltprüfung..... 9
4.3	Planungsvorgaben ..... 10
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm..... 10
4.3.2	Regionalplan ..... 10
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan ..... 11
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm ..... 12
4.3.5	Landschaftsentwicklungskonzept ..... 13
4.3.6	Biotopkartierung ..... 14
4.3.7	Artenschutzkartierung ..... 14
4.3.8	Aussagen zum speziellen Artenschutz..... 14
5	VERFAHRENSHINWEISE ..... 15
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG..... 16
6.1	Vorbemerkung ..... 16
6.2	Nutzungskonzept ..... 16
6.3	Höhenentwicklung..... 16
6.4	Bauweise - Überbaubare Flächen ..... 17
6.5	Örtliche Bauvorschriften ..... 17
6.6	Verkehrerschließung ..... 17
6.7	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse ..... 17
7	ERSCHLIESSUNG ..... 18
7.1	Verkehr ..... 18
7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr ..... 18
7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen ..... 18
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV ..... 18
7.2	Wasserwirtschaft..... 18
7.2.1	Wasserversorgung..... 18
7.2.2	Abwasserbeseitigung..... 19
7.2.3	Grundwasser..... 20
7.2.4	Hochwasser ..... 21
7.3	Abfallentsorgung ..... 21
7.4	Ethylenfernleitung ..... 21
7.5	Energieversorgung..... 24
7.6	Regenerative Energiequellen ..... 24
7.7	Telekommunikation ..... 25
8	IMMISSIONSSCHUTZ ..... 28
8.1	Verkehrslärmimmissionen ..... 28
8.2	Sport- und Freizeitlärm..... 28
8.3	Gewerbelärm ..... 28
8.4	Geruchsmissionen..... 28
9	ALTLASTEN ..... 29

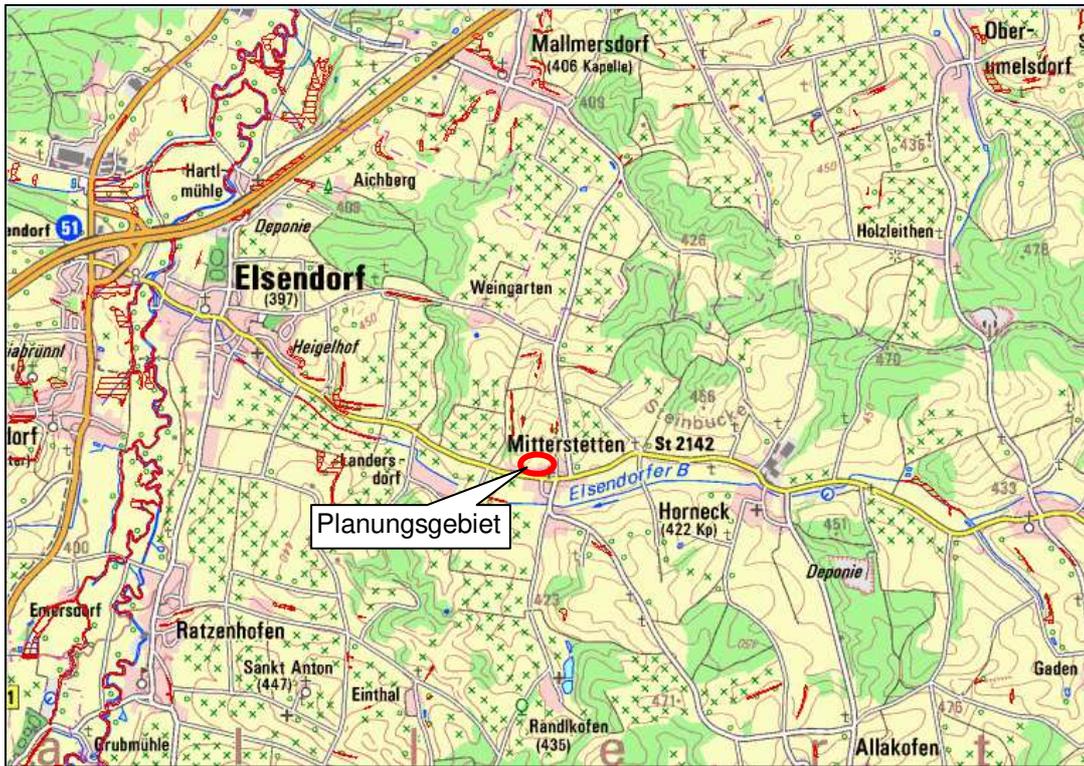
10	DENKMALSCHUTZ .....	30
10.1	Bodendenkmäler .....	30
10.2	Baudenkmäler .....	30
11	BRANDSCHUTZ .....	31
12	FLÄCHENBILANZ .....	33
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN .....	34

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	ANLASS .....	35
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG .....	35
15.1	Naturräumliche Lage .....	35
15.2	Geländebeziehungen .....	35
15.3	Potentielle natürliche Vegetation .....	35
15.4	Reale Vegetation .....	36
15.5	Biotopausstattung .....	36
15.6	Boden .....	36
15.7	Wasser .....	36
15.8	Klima und Luft .....	37
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung .....	37
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....	37
17	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	38

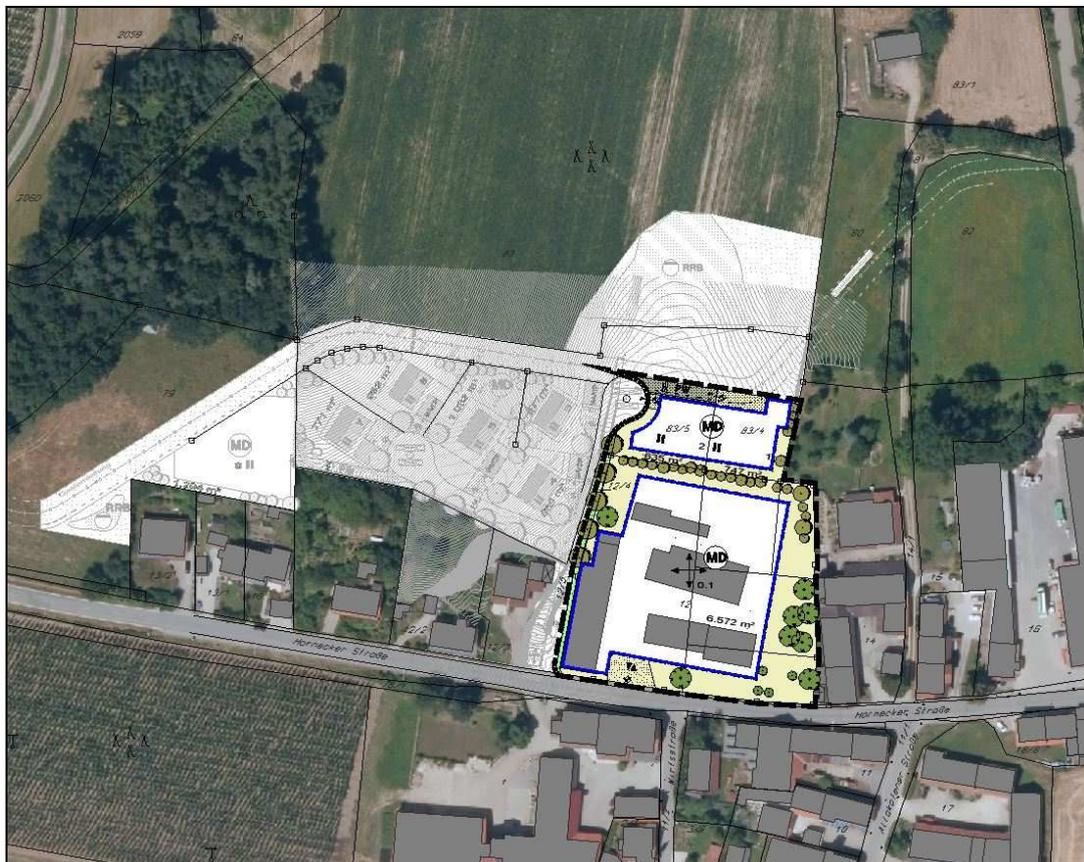
## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Lage im Raum



Quelle: BayernAtlas; verändert (ohne Maßstab).

### Lageplan BBP/GOP Mitterstetten-Nord D02



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

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Elsendorf ist raumordnerisch der Region 13 - *Landshut* zuzuordnen und befindet sich gleichzeitig im Einzugsbereich der Stadt Mainburg, die nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft ist.

Durch die vorhandene Infrastruktur (Bundesautobahn A 93 München - Regensburg mit Anschlussstelle Elsendorf und Bundesstraße B 301 als überregionale Verkehrswege) hat die Gemeinde Elsendorf innerhalb des Raumes Mainburg und Kelheim mit Entwicklungssteigerungen zu rechnen.

Die Gemeinde ist dem Landkreis Kelheim zugeordnet, Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Elsendorf. Der Ortsteil Mitterstetten liegt ca. 1,8 km östlich von Elsendorf an der Staatsstraße St. 2142.

Zusammen mit den Gemeinden Aiglsbach, Attenhofen und Volkenschwand bildet die Gemeinde die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg.

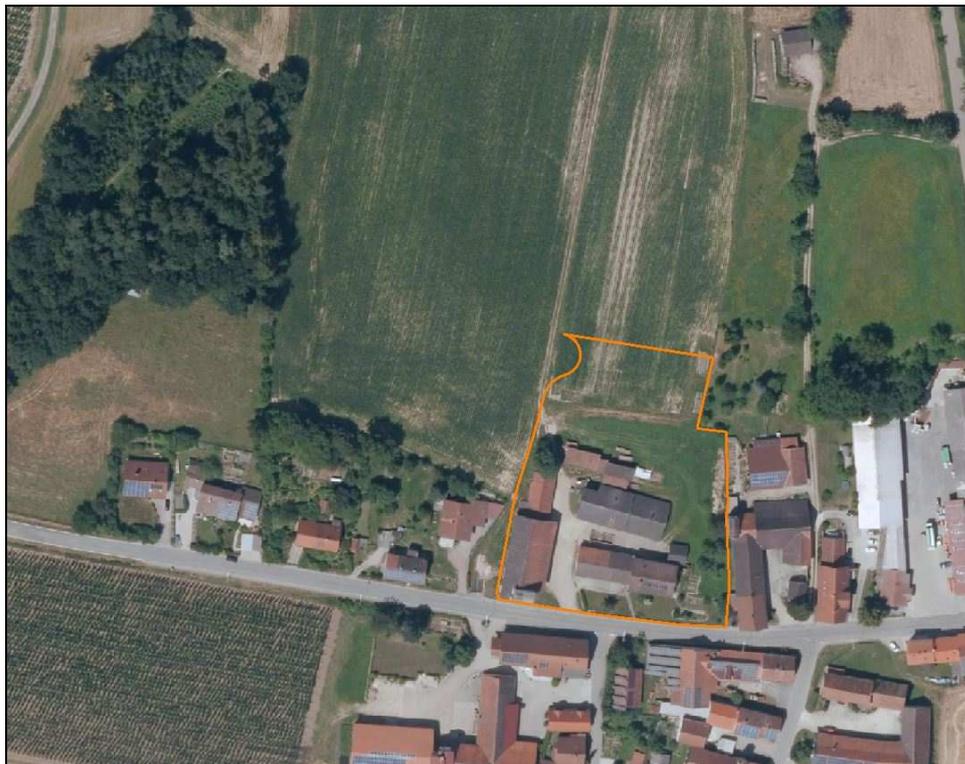
Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Mitterstetten, umgeben von bestehenden Dorfgebietsflächen. Lediglich nach Norden grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord D02* befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Mitterstetten:

- Flurnummer 12
- Flurnummer 12/4
- Flurnummer 83/3
- Flurnummer 83/4
- Flurnummer 83/5

In nachfolgender Abbildung ist die Lage des Geltungsbereiches aufgezeigt:



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

### 3 ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord D02* ist es, für die Parzellen 1 und 2 eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit günstigere Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen sowie eine Anpassung an die mittlerweile erfolgte Grenzfeststellung vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis jedoch zu keiner Erhöhung der GRZ oder GFZ und stellt damit keine maßgebende Änderung der Planung dar. Mit der Aufnahme des Flurstückes 12, Parzelle 0.1, in den Geltungsbereich, ist der Anteil landwirtschaftlicher Nutzung beinhaltet, der den Gesamtkontext der MD-Nutzung sichert. Dieses bestehende Anwesen steht dabei im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich Mitterstetten. Deshalb war es die Entscheidung der Gemeinde, das Baugebiet um diesen Umgriff zu erweitern und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplan-Deckblattes werden die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord* nicht berührt.

#### 3.2 Bestand

Bei der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flurstück 12 handelt es sich gegenwärtig um einen Betrieb ohne aktive Tierhaltung. In Abstimmung mit der Gemeinde Elsendorf besteht auch keine Absicht diese in Zukunft wieder aufleben zu lassen und damit etwaige Immissionskonflikte hervorzurufen. Somit kann festgestellt werden, dass derzeit und auch in Zukunft von der bestehenden Hofstelle keine landwirtschaftlich verursachten Emissionen auf das Umfeld einwirken.

#### 3.3 Entwicklung

Folgende Planungsmaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens werden dabei definiert:

- Arrondierung der Dorfgebietsfläche mit Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für gemischte Nutzungen sowie Garagen und Carports im Norden von Mitterstetten bis zur vorhandenen Ethylen-Ferngasleitung als endgültiger Ortsrand, da eine Entwicklung darüber hinaus städtebaulich als unorganisch zu beurteilen wäre,
- Festsetzung von ebenerdiger Bebauung entsprechend Bautyp A,
- Erschließung von der Hornecker Straße aus über eine Erschließungsachse als Straßenstich mit Wendevorrichtung für die Parzellen 1 und 2,
- Erschließung direkt über die Hornecker Straße für die Parzelle 0.1.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich des Ortsteils Mitterstetten. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst 7.616 m<sup>2</sup>. Somit beträgt die Grundfläche für vorliegenden Bebauungs-/ Grünordnungsplan *Mitterstetten-Nord D02* mit einer angesetzten Grundflächenzahl von max. 0,4 gemäß §13a Abs. 1 Punkt 1 weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und wird demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a abgewickelt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 mit Verweis auf § 13 Abs. 2 Nr. 1 des vereinfachten Verfahrens abgesehen.

Der rechtskräftige Flächennutzungs-/ Landschaftsplan der Gemeinde Elsendorf weist den Geltungsbereich bereits als Dorfgebietsfläche aus.

### 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird, kann gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 des vereinfachten Verfahrens von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

#### 4.3 Planungsvorgaben

##### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde Elsendorf mit dem Ortsteil Mitterstetten nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Nach dem LEP soll weiterhin die Ausweisung von neuen Siedlungsgebieten an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Flächensparen, vgl. LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vgl. LEP 3.2 Z).

##### 4.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Elsendorf ist regionalplanerisch der Region 13 - Landshut zugeordnet und liegt innerhalb des nordwestlichen Randbereiches der Region. Sie ist entsprechend der Raumstruktur der Kategorie Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet.

Weitere Aussagen werden für den Geltungsbereich im Regionalplan nicht getroffen.

Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt das Vorranggebiet für Bodenschätze *KS13 Vorranggebiet für Bodenschätze - Kies Mitterstetten*.

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs-/ Landschaftsplan der Gemeinde Elsendorf, ist der Geltungsbereich bereits als Dorfgebiet dargestellt.



Quelle: Gemeinde Elsendorf; Darstellung nicht maßstäblich.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich selbst werden keine konkreten Aussagen im ABSP getroffen. Zu den allgemeinen Zielen und Maßnahmen, was Siedlungsbereiche betrifft, ist u. a. folgendes aufgeführt:

[...]

##### ***Förderung einzelner Tierarten durch gezielte Strukturverbesserungen***

###### Fledermäuse

- Erfassung und Sicherung aller Fledermausquartiere
- Öffnung von Kellern und Dachstühlen für die Neuansiedlung
- Gezielte Aufklärung und Einbindung der Besitzer
- Heranziehung von Fledermaus-Experten bei anstehenden Renovierungen im Bereich von Fledermausstuben
- Keine Verwendung giftiger Holzschutzmittel, sondern auf Verträglichkeit getesteter Mittel
- Vermeidung von Baumaßnahmen im Spätsommer und Herbst
- Erhaltung bzw. Neuschaffung von Einflugöffnungen durch Tonziegel und sog. Fledermausziegel (keine imprägnierten Betonziegel)
- Erhaltung von Blechdächern als warme Tagesruhestätten

###### Sonstige Säugetiere

- Sicherung von Unterschlupfmöglichkeiten (z. B. für Igel, Spitzmäuse, Bilche) in Form von Steinhaufen, Holzlagern oder Höhlenbäumen

###### Vögel

- Erhaltung und Förderung der Nistplätze

###### Amphibien

- Förderung von Verlandungsbereichen an Dorfteichen
- Reduzierung des Ziergeflügelbesatzes
- Extensivierung bzw. Aufgabe intensiver fischereilicher Nutzung

###### Wildbienen, Grab- und Wegwespen:

- Sicherung und Neuschaffung von Nistbereichen für Wildbienen, Grab- und Wegwespen in Form von offenen Erdaufschlüssen, unverputzten Mauern aus Naturstein, Holzwänden und ungeteerten Wegen

[...] vgl. Kap. 3.10; S. 5-6

#### 4.3.5 Landschaftsentwicklungskonzept

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) stellt einerseits als übergeordnete Planung die Grundlage für die Integration der naturschutzfachlichen Ziele in die Regionalpläne dar, gibt aber auch gleichzeitig wertvolle Hinweise auf die Wertigkeit der Schutzgüter im entsprechenden Landschaftsausschnitt. Auf Grundlage einer bewerteten Bestandserhebung werden Konfliktpunkte dargestellt und daraus Zielkarten abgeleitet.

Der Geltungsbereich ist dem Ausschnitt *Siegenburg (7237)* zugeordnet und beinhaltet schutzgutbezogen folgenden bewerteten Bestand:

##### Arten und Lebensräume

Die aktuelle Lebensraumqualität für den Geltungsbereich ist als *überwiegend gering* eingestuft. Kleinflächige Vorkommen von *regional oder landesweit* bedeutsamen Lebensräumen sind nicht gekennzeichnet. Weiterhin liegt der Geltungsbereich laut dem LEK nicht innerhalb eines Wiesenbrütergebietes. Das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume ist als *überwiegend gering* eingestuft.

##### Boden

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe sowie die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser sind mit *überwiegend hoch* eingestuft. Eine potenzielle Erosionsgefährdung durch Wind besteht laut dem LEK nicht.

##### Wasser

Das Rückhaltevermögen des Bodens für sorbierbare Stoffe ist als *überwiegend mittel* eingestuft. Die relative Grundwasserneubildungsrate ist ebenfalls als *überwiegend mittel* eingestuft. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Auenfunktionsraumes.

##### Klima und Luft

Dem Geltungsbereich kommt aufgrund der Nutzung eine hohe Wärmeausgleichsfunktion zu bei gleichzeitig hoher Inversionsgefährdung, die in der Nähe zum Tal des Elsendorfer Baches begründet liegt. Wegen der hohen Inversionsgefährdung kann der Geltungsbereich zeitweilig höheren Schadstoffbelastungen (aus Industrieanlagen und Straßenverkehr) ausgesetzt sein. Zum Kalt- und Frischlufttransport trägt der Geltungsbereich nicht bei.

##### Landschaftsbild und Erlebbarkeit

Der Betrachtungsraum liegt im Landschaftsbildraum 5 *Hallertau mit durchschnittlicher Eigenart*. Nach dem LEK ist der Landschaftsraum als *intensiv landwirtschaftlich genutztes Hügelland; Hopfenanbau prägt das Landschaftsbild entscheidend, in Teilbereichen struktureicher beschrieben*. Die Bewertung der Eigenart und der Reliefdynamik ist mittel. Es handelt sich um ein Gebiet das potenziell für ruhige, naturbezogene Erholung geeignet ist und laut dem LEK hohe Entwicklungsmöglichkeiten aufweist. Visuelle Leitstrukturen oder herausragende Landschaftsteile sind für Mitterstetten jedoch nicht dargestellt.

#### 4.3.6 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keinerlei amtlich erfasste Biotope.

#### 4.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Artnachweise in der Artenschutzkartierung dokumentiert.

Für die Kirche des Nachbarortes Horneck gibt es Nachweise von Fledermäusen zuletzt aus dem Jahr 2002.

#### 4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge der Erstellung des Deckblattes zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

##### **Lebensraumpotenzial innerhalb des Geltungsbereiches**

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht grundsätzlich Lebensraumpotenzial für die Gilde der baum- und gebüschbrütenden Vogelarten (keine Höhlenbrüter) sowie ein potenzielles Nahrungshabitat für Fledermausarten.

Weiterhin kann die Feldflur außerhalb der Ortschaft grundsätzlich Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) als Lebensraum dienen.

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

- Fällungen von Gehölzen dürfen, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 01. Oktober und 01. März (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) erfolgen.

- Um den Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase zu vermeiden, muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

Falls der Baubeginn aus nicht vermeidbaren Gründen genau in die Brutphase fällt, können direkte Betroffenheit nur durch einen fachlich qualifizierten Gutachter im Rahmen einer Kartierung ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde in diesem Falle unaufgefordert vorzulegen.

##### **Fazit**

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im Zuge der Umsetzung der Planung erfüllt werden können, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

## 5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord D02* erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 12.03.2019 die Änderung des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord* durch *Deckblatt 02* beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 18.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungs-/ Grünordnungsplan *Mitterstetten-Nord D02* in der Fassung vom 12.03.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2019 bis 03.05.2019 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 07.05.2019.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden 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

## 6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

### 6.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die behutsame Erweiterung von Dorfgebietsflächen im Norden von Mitterstetten, im Anschluss an das bereits bestehende Dorfgebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher, grünordnerischer und denkmalpflegerischer Belange.

Im Zuge dieser qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine zeitgemäße, den heutigen Anforderungen ausgerichtete Entwicklung ermöglicht werden.

### 6.2 Nutzungskonzept

#### Baustruktur

Entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich bauliche Anlagen bis zu maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Grundsätzlich ist die Errichtung von baulichen Anlagen in der Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D), Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) zulässig. Auf die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im rechtskräftigen Bauungs-/ Grünordnungsplan *Mitterstetten-Nord* wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

#### Wohneinheiten

Um einer zu starken Verdichtung der geplanten Bebauung entgegen zu wirken, wurde in Bezug zur vorherrschenden Siedlungsstruktur in diesem Bereich eine Begrenzung der Wohnungen (W) auf max. 2 W pro Wohngebäude vorgenommen. Dies trägt zur Erhaltung einer möglichst kleingliedrigen Siedlungsstruktur bei und passt sich uneingeschränkt an die bereits vorhandenen Gegebenheiten an.

### 6.3 Höhenentwicklung

Aus gestalterischen Gründen wird für den vollständigen Planungsbereich die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. In Abhängigkeit der Bauweise erfolgt hierfür die Festlegung der Wandhöhe für den Bautyp A bis maximal 6,50 m.

Die Höhen sind dabei ab FFOK-Erdgeschoss zu messen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 6.4 Bauweise - Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind in vorliegender Planung durch Baugrenzen definiert.

Diese Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen eines qualifizierten Bauleitplanes wider.

So wird im Planungsgebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hier können die Gebäude nur mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO errichtet werden.

Weiterhin stellt aus gestalterischen Gründen die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen zur Errichtung von Hauptbaukörper und für Zubehöranlagen vorgegeben. Diese gewährleisten das Umsetzen der vorgegebenen Baustruktur. Für alle Parzellen ist unabhängig der zeichnerischen Darstellung grundsätzlich eine gemischte Nutzung der Grundstücksflächen gegeben.

#### 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, private Verkehrsflächen, die Abstandsflächen, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

Auf die Ziffer 7 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** der Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord* wird Bezug genommen.

#### 6.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist für die Parzellen 1 und 2 über eine Zufahrt aus Richtung Süden von der Hornecker Straße geplant.

Die innere Erschließung ist über eine Erschließungsachse als Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit von 16,00 m vorgesehen.

Bei Parzelle 0.1 hingegen, erfolgt die verkehrliche Anbindung direkt über die Hornecker Straße.

#### 6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben und liegt auf dem Niveau der Hornecker Straße. Im rückwärtigen Teil des Flurstückes 12 ist zur Erschließungsstraße hin, als auch entlang der Grenze zu den Parzellen 1 und 2 eine Böschung ausgebildet.

Aussagen über die detailgenaue Bodenbeschaffenheit können durch das Bodengutachten, durchgeführt durch die Fa. GeoPlan, Osterhofen, getroffen werden. Auf das Gutachten *Geotechnischer Bericht Nr. B1612320*, GeoPlan, Osterhofen zum Bebauungs-/ Grünordnungsplan *Mitterstetten-Nord*, wird verwiesen.

## 7 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehr

#### 7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Südlich des Planungsgebietes verläuft in Ost-West-Richtung die Staatsstraße St 2142 (Hornecker Straße).

#### 7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Für die Erweiterung des Dorfgebietes am nördlichen Ortsrand ist eine neue Erschließungsstraße zu errichten. Die Anbindung dieses neuen Siedlungsgebietes erfolgt von der St 2142 (Hornecker Straße).

Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrt werden ausreichend gewahrt.

Die innere Verkehrserschließung ist in Form einer Dorfstraße mit gleichberechtigten Nutzungen ohne Ausbildung eines separaten Gehweges geplant, da nur 8 Parzellen erschlossen werden und keine hohe Verkehrsfrequenz zu erwarten ist.

#### 7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Mitterstetten ist durch die Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim über folgende Linien angebunden:

- VLK 55: Mühlhausen - Neustadt a. d. Donau - Mainburg
- VLK 58: Kirchdorf - Wildenberg – Elsendorf - Mainburg

Die Bushaltestelle befindet sich an der Wirtstraße.

### 7.2 Wasserwirtschaft

#### 7.2.1 Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752 86859-0, E-Mail: info@zvww-hallertau.de

Grundsätzlich kann der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen DN200 AZ und DN100 PVC (siehe nachstehender Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

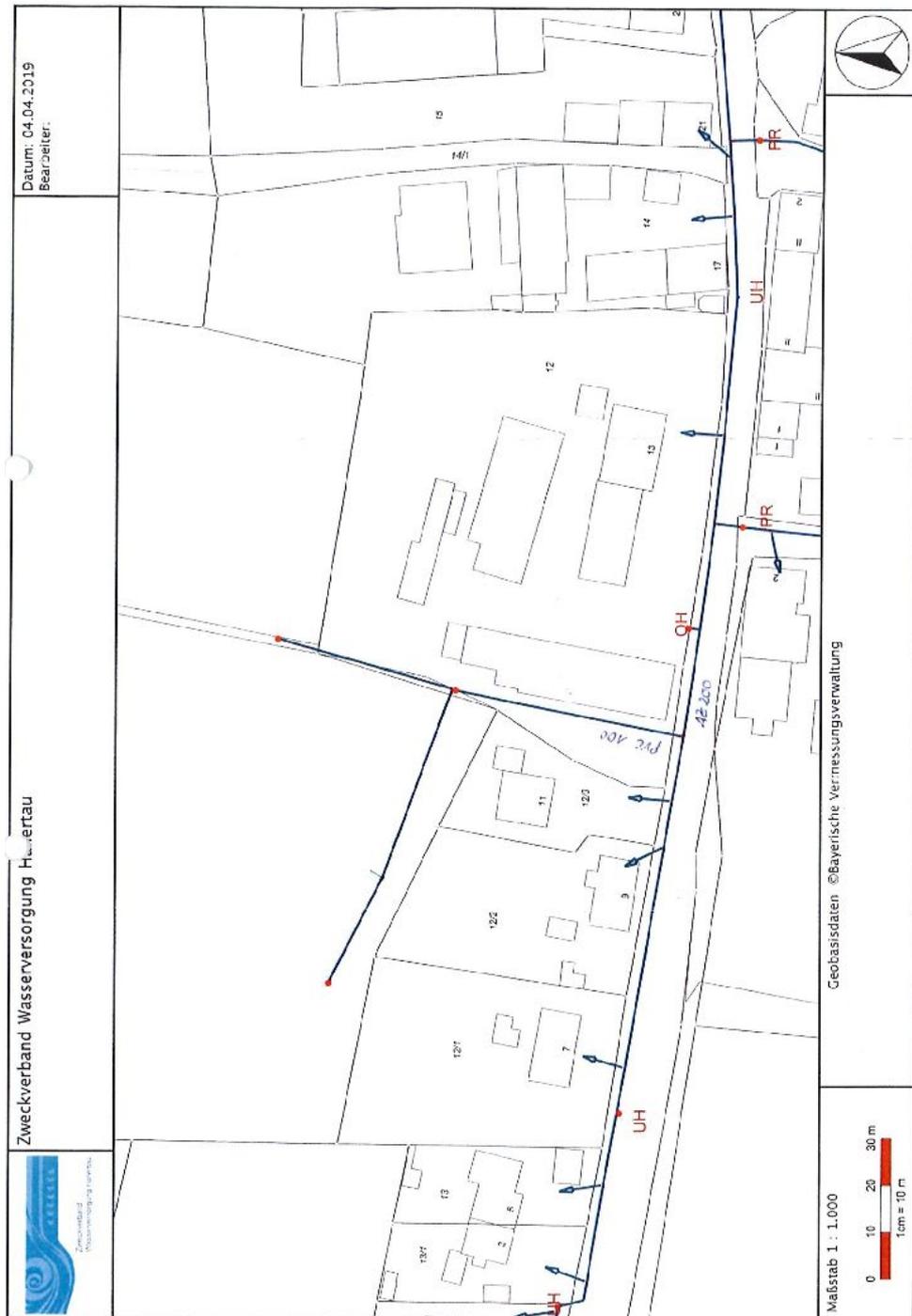
Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Elsendorf dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

In der nachfolgenden Abbildung sind die bestehenden Versorgungswasserleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau dargestellt:



Quelle: Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, 2019.

### Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

### 7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Planung und Dimensionierung der gesamten Erschließungs- und Entwässerungseinrichtungen erfolgte durch das IB Ferstl, Landshut, und wurde 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 geplanten Bauflächen ist im Trennsystem vorgesehen.

#### Schmutzwasserbeseitigung

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

Vom Bestandsanwesen, der Parzelle 0.1, erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung ebenfalls in die Mischkanalisation in der Hornecker Straße.

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

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Das innerhalb der Neuplanung des Baugebietes *Mitterstetten-Nord* -- welches auch die Parzellen 1 und 2 einschließt -- anfallende Niederschlagswasser wird in einer bestehenden Rückhaltung an der Staatstraße im Bereich einer Grünfläche gesammelt. Zusätzlich wird eine dezentrale Pufferung und Rückhaltung auf den privaten Grundstückflächen vorgenommen.

Die Änderung des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord* durch das vorliegende *Deckblatt 02* hat keine Auswirkungen auf die infrastrukturellen Einrichtungen. Diese sind bereits alle vorhanden und die Beseitigung des Niederschlagswassers ist damit sichergestellt.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungs-/ Grünordnungsplan *Mitterstetten-Nord* verwiesen.

Die Regenwasserbeseitigung der Parzelle 0.1, geschieht über einen Anschluss an die Mischkanalisation in der Hornecker Straße.

### 7.2.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Die Grundwasseroberfläche dürfte jedoch auf Grund der topografischen Verhältnisse sowie der durchgeführten Untersuchungen zum Baugrund ausreichend tief liegen.

Es wird jedoch auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei den Gebäudegründungen wasserführende Schichten in den Hangbereichen angeschnitten werden könnten. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen sind durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer zu prüfen und erforderlichenfalls zu treffen.

Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

#### Hinweis

Laut Bodengutachten muss mit Hangwasser/ Schichtwasser und stellenweise auch mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Bauliche Anlagen im Erdboden sollten daher immer gegen drückendes Wasser gesichert und wasserdicht ausgeführt werden.

Gebäudeöffnungen sollten zum Schutz vor Wassereintritt (auch von wild abfließendem Wasser) mindestens 0,5 m über GOK angeordnet werden. Tiefer liegende Öffnungen sollten wasserdicht ausgeführt werden (z. B. wasserdichte Rohrdurchführungen oder wasserdichte Lichtschächte bis 0,5 m über GOK).

Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de); Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

#### 7.2.4 Hochwasser

Das Tal der Abens liegt etwa 2,2 km westlich des Geltungsbereiches. Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erreichen die Auslieferungsbereiche der möglichen Hochwasserszenarien den Geltungsbereich nicht.

Durch den südlichen Teil von Mitterstetten fließt der Elsendorfer Bach in Ost-West-Richtung. Das Bachtal ist als wassersensibler Bereich dargestellt. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Grundsätzlich sind hier zeitweise hoher Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser möglich.

Auf Grund der Hanglage ist bei Schneeschmelze oder Starkregen mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

#### 7.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Müllbeseitigung bzw. Verwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Die Erschließung für die Parzellen 1 und 2 erfolgt über eine Stichstraße mit einer Wendevorrichtung von 16,00 m, welche die Mindestanforderung gemäß RAS 06 darstellt. Die Müllbeseitigung für die Parzelle 0.1 geschieht über die Hornecker Straße.

Der Bauschutt aus dem Gemeindegebiet ist in der Bauschuttdeponie bei Haunsbach zu lagern, ein gemeindlicher Wertstoffhof für die Gemeinden Elsendorf und Aiglsbach ist auf derselben Fläche.

#### 7.4 Ethylenfernleitung

Am nördlichen Ortsrand vom Mitterstetten verläuft eine Ethylen-Pipeline. Eigentümer und Betreiber ist die InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG. Die Pipeline (DN 250 / PN 63) ist unterirdisch auf Fl. Nr. 79 und 83 verlegt mit einer Regelüberdeckung von 1,0 m. Die Rohrleitung ist mit einer Kunststoffisolierung versehen, und kathodisch gegen Korrosion geschützt.

Zusammen mit der Rohrleitung ist ein elektrisches Steuerkabel verlegt. Die Leitung liegt mittig in einem Schutzstreifen, der eine Gesamtbreite von 8,5 m hat. Innerhalb dieses Bereiches dürfen keine Gebäude errichtet werden. Weiterhin sind Maschinenarbeiten (baggern, verdichten, etc.) im Schutzstreifen nicht zulässig. Vor Bauausführung sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen rechtzeitig mit dem Unternehmen abzustimmen.

Eine frühzeitige Detailabstimmung mit dem Leitungsträger erfolgt dann im Zuge der Erschließungsplanung.

Zum Schutz der Pipeline werden folgende Maßnahmenhinweise erforderlich:

- Zu Beginn der Bauzeit wird der Verlauf der Ethylenleitung durch die InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG gut sichtbar gekennzeichnet und der Schutzstreifen mit Trassierband abgeflattert. Während der gesamten Bauzeit hat die Gemeinde Sorge für den Erhalt der Kennzeichnung zu tragen.
- Bei allen Bautätigkeiten im Schutzstreifen ist die InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG rechtzeitig zu informieren.
- Die Bautätigkeiten und die Einhaltung der Mindestabstände im Schutzstreifen sind durch eine ständig auf der Baustelle anwesende sachkundige Bauaufsicht der InfraServ Gendorf zu überwachen.
- Die übrigen Bauarbeiten werden zumindest stichprobenartig von der InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG überwacht.

- Grabarbeiten im Schutzstreifenbereich der Ethylenpipeline sind nur als Handschachtung zulässig. Der Einsatz von Maschinen muss vor Beginn der Arbeiten mit der Bauaufsicht abgestimmt werden.
- Vor Beginn der Arbeiten ist die genaue Lage der Ethylenpipeline und des Steuerkabels mittels Suchschachtungen zu ermitteln.
- Bei Grabarbeiten tiefer von 30 cm, muss zu Beginn der Arbeiten die genaue Lage der Ethylenpipeline und des Steuerkabels mittels Suchschachtungen ermittelt werden.
- Für die notwendigen Verdichtungsarbeiten innerhalb des Schutzstreifens, dürfen nur Verdichtungsgeräte zur Anwendung kommen, die im Hinblick auf den Betrieb der Ethylenpipeline keine nachteiligen Auswirkungen ergeben. Die entsprechenden Einzelheiten sind im Vorfeld mit dem Beauftragten der InfraServ abzustimmen. Es dürfen nur Rüttelgewichte mit einem zulässigen, maximalen (statisch und dynamisch) Rüttelgewicht von 1 t eingesetzt werden!
- Beim Wiederverfüllen der Gräben, im Bereich der Kreuzung, ist das Bodenmaterial lagenweise einzubauen und so zu verdichten, dass es zu keinen Setzungen kommt. Die Ethylenpipeline ist dabei mindestens 30 cm allseitig mit steinfreiem Material zu umgeben, dessen Korngrößenzusammensetzung und Beschaffenheit gegenüber den mechanischen Eigenschaften der Rohrumhüllung geeignet sein muss.
- Das Überfahren der Rohrleitung, außerhalb des befestigten Untergrundes, mit schwerem Baugerät ist nur mit sogenannten "Baggermatratzen" oder vergleichbarem, gestattet.
- Die Pipelineisolierung ist vor der Verfüllung durch eine sachkundige Person, mit einem sogenannten Isotestgerät zu prüfen und eventuelle Beschädigungen sind vorher zu beseitigen.
- Die Ethylenpipeline ist vor und nach der Baumaßnahme im betreffenden Bereich einer KKS - Intensivmessung zu unterziehen, um die Unversehrtheit der Rohrisolierung zu bestätigen. Gefundene Fehlstellen sind unverzüglich auszubessern und wieder mit einem ISO-Testgerät zu prüfen.
- Verlegung von Rohren, Kabeln usw. mittels Spülbohrungen oder anderen Bohr- bzw. Pressverfahren dürfen **innerhalb des Schutzstreifens nicht** angewendet werden. Ebenso sind auch **keine** Kabelverlegungen mit einem so genannten Kabelpflug erlaubt.
- Freigelegte Bereiche der Ethylenpipeline sind bei Unterbrechungen der Tätigkeit (z. B. tägl. Arbeitsende) zur Sicherung wieder mit mind. 30 cm steinfreiem Material zu verfüllen. Zusätzlich muss die Baugrube mit einem fest verschraubten Bauzaun gesichert werden.
- Kabelkreuzungen müssen in Leerrohren verlegt werden.
- Bei Kreuzungen mit der Ethylenpipeline ist ein Scheitelabstand von mind. 50 cm einzuhalten.
- Kreuzung, Parallelverläufe und alle Eingriffe in den Schutzstreifen sind vor der Verfüllung gemeinsam mit uns einzumessen und zur Verfügung zu stellen, damit diese in unsere Bestandspläne eingepflegt werden können.
- Innerhalb des Schutzstreifens der Ethylenleitung dürfen sich keine Einrichtungen befinden, die einen Anlass zum vorübergehenden oder dauernden Aufenthalt von Personen geben.
- Für Arbeiten im Straßenbereich sind die notwendigen Straßensicherungsmaßnahmen von der Baufirma zu organisieren und umzusetzen. (Genehmigungen, Aufbau und Umsetzung)
- Die Baufirma ist verpflichtet, für den Bereich der Baumaßnahme Leitungsauskünfte von anderen Leitungs-, Kabel bzw. Pipelinebetreibern einzuholen und mit diesen die Baumaßnahme abzustimmen.
- Bei eventuellen Beschädigungen an der Ethylenpipeline, Isolierung oder Steuerkabel sind die Arbeiten sofort einzustellen und die InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG, Tel. 0 86 79 / 7 36 01 zu verständigen.
- Das Abstellen und Lagern von Baugerät, Baumaterialien oder Aushub ist im Schutzstreifenbereich der Fernleitung nur nach Abstimmung mit der ISG zulässig.
- Bei der Anlage von Entwässerungsgräben muss zwischen Grabensohle und Rohroberkante der Fernleitung ein Mindestabstand von 1,0 Meter verbleiben

- Die Größe der befestigten Fläche im Schutzstreifen ist auf das Notwendigste zu beschränken, um im Notfall die Zugänglichkeit der Fernleitung zu gewährleisten.
- Die Bepflanzung des Schutzstreifens ist mit der InfraServ Gendorf im Vorfeld abzustimmen.
- Oberirdische Leitungsteile, wie z. B. Markierungen, Schilderpfähle und Messsäulen dürfen ohne Genehmigung nicht entfernt werden.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die Regelüberdeckung der Fernleitung wieder mindestens 1,0 Meter beträgt.
- Um Störungen in der Leitungszone der Ehylenpipeline auf ein Minimum zu beschränken, ist der erforderliche Rohrgraben möglichst schmal auszuführen. Die DIN 4124 ist entsprechend zu beachten.
- Für ggf. frei geböschte Wände der Baugrube ist sicherzustellen, dass sie ausreichend befestigt werden, und vor Witterungseinflüssen z. B. mittels Abdeckplanen geschützt sind. Der Zustand ist unter Berücksichtigung der Dauer der Kreuzungsmaßnahme regelmäßig zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.
- Die Kreuzung mit der Fernleitung ist möglichst rechtwinklig auszuführen. Innerhalb des Schutzstreifens soll die querende Gashochdruckleitung keine horizontalen oder vertikalen Richtungsänderungen aufweisen. Nach den Angaben in den vorgelegten Unterlagen werden diese Anforderungen im Wesentlichen eingehalten.
- Zum Schutz und zur Kennzeichnung der Ethylen-Pipeline ist im Kreuzungsbereich ca. 30 cm oberhalb ein entsprechendes Trassenwarnband zu verlegen.
- Es wird gebeten, diese Sicherungsmaßnahme auch allen Unternehmen mitzuteilen, die bei der Ausführung der Baumaßnahme beteiligt sind.
- Es wird während der Zeit der Bauausführung eine Bauaufsicht gestellt.
- Termine zur Bauaufsicht, KKS - Messung und zur Trasseneinmessung sind mit InfraServ Gendorf unter der Tel.-Nr.: 08679 / 7-5824, frühzeitig (mind. 1 Woche Vorlauf) zu vereinbaren.

Bei Einhaltung der geforderten Schutzmaßnahmen und Ausführung der Baumaßnahme gemäß beigefügtem Regelplan, bestehen keine Einwendungen gegen das Vorhaben. Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass in die Planungen Grundstücke einbezogen werden, an denen die Leitung durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Es wird gebeten, zu gegebener Zeit die Fertigstellung der Maßnahme mittels einer formlosen Mitteilung anzuzeigen. Diese Baumaßnahme wird den für die Leitung zuständigen Aufsichtsbehörden im Rahmen der Rohrfernleitungsverordnung zur Kenntnis gebracht. Eventuell anfallende Behördenkosten für die o.g. Maßnahmen werden dem Verursacher nach Abschluss der Tätigkeiten in Rechnung gestellt. Zudem weist die InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG darauf hin, dass jedes beteiligte Gewerk und jeder Anlieger bei Baumaßnahmen eine gesonderte Anfrage zustellen hat!

## 7.5 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die  
Bayernwerk AG  
NC Altdorf  
Eugenbacher Str. 1  
84032 Altdorf

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich o.g. Dienststelle mitgeteilt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude der Parzellen 1 und 2 erfolgen mit Erdkabel. Die Kabelverlegung erfolgt in der Regel im Gehweg, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Inwiefern für die elektrische Erschließung der Erweiterung des Dorfgebietes die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich wird, ist im nachgeschalteten Verfahren mit dem Energieversorger abzustimmen.

### Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

## 7.6 Regenerative Energiequellen

Zur Energieeinsparung wird empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z.B. durch:

- Thermische Nutzung von Grundwasser
- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren)
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren)

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen und mit dem Bauantrag aufzuzeigen. Gegebenenfalls sind beim Wasserwirtschaftsamt Landshut grundstücksbezogene Voranfragen zu stellen. Entsprechende Genehmigungen sind beim Landratsamt Kelheim einzuholen.

## 7.7 Telekommunikation

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutsche Telekom  
T-Com/ TI NL Süd/ PT122  
Siemensstraße 20  
84030 Landshut

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Im Geltungsbereich sowie entlang der Hornecker Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH dargestellt:



Quelle: Deutsche Telekom Technik GmbH, 2016 - Bestandsplan dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit



Quelle: Deutsche Telekom Technik GmbH, 2019 - Bestandsplan dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit

#### Allgemeine Hinweise

Aus wirtschaftlichen Gründen ist der Telekom eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Daher ist folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Es wird gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - 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.

Detaillierte Aussagen und Abstimmungen im Hinblick auf die Versorgung des Gebietes, werden auf Ebene der Erschließungsplanung mit dem Netzbetreiber getroffen. Dies beinhaltet auch die Ausbauentcheidung der Telekom.

#### Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Die Anfrage ist an das Team Neubaugebiete zu richten:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Verkehrslärmimmissionen

Südlich der Erweiterung der Dorfgebietsfläche verläuft in einem Abstand von ca. 50 m die Staatsstraße St 2142. Verkehrslärmimmissionen sind jedoch nicht in einem unzulässigen Ausmaß zu erwarten.

### 8.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im relevanten Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 8.3 Gewerbelärm

In der Gemengelage des Dorfgebietes ist ein gewisses Maß an Toleranz erforderlich. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb der Ortschaft immissionssträchtige Gewerbenutzungen nicht vorhanden. Eine Beurteilungsrelevanz ist wird somit gegenwärtig nicht gesehen.

### 8.4 Geruchsmissionen

Im Ortsteil Mitterstetten befinden sich insgesamt noch mehrere landwirtschaftliche Anwesen. Die Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes auf Parzelle 0.1 wurde aufgegeben. In Abstimmung mit der Gemeinde Elsendorf besteht auch keine Absicht diese in Zukunft wieder aufleben zu lassen und damit etwaige Immissionskonflikte hervorzurufen. Somit kann festgestellt werden, dass derzeit und auch in Zukunft von der bestehenden Hofstelle keine landwirtschaftlich verursachten Emissionen auf das Umfeld einwirken.

Emissionsträchtige Betriebe mit Massentierhaltungen sind in unmittelbarer Nähe zum geplanten Siedlungsbereich nicht vorhanden, so dass im Ergebnis mit keinen negativen Einwirkungen durch Geruchsmissionen auf das Baugebiet zu rechnen ist. Eine etwaige Wiederaufnahme der Tierhaltung bei der Hofstelle auf Fl.-Nr. 14 kann gegenwärtig nicht abschließend beurteilt werden und stellt somit nur eine Spekulation dar.

Jahreszeitlich unterschiedliche Emissionen verursacht durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen im weiteren Umfeld sind im Interesse der örtlichen Gegebenheiten zu dulden.

Die Bauwerber sind auf diese örtlichen Gegebenheiten hinzuweisen.

Durch die vorliegende Änderung werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Bei der Aufnahme des Grundstückes 0.1 handelt es sich um ein Bestandsanwesen. Die Parzellen 1 und 2 genießen bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterstetten-Nord“ Baurecht. Mit der vorliegenden Änderung werden keine tatsächlichen neuen Bauflächen geschaffen. Ebenso erfolgt keine Nutzungsänderung von Flächen, auf deren Grundlage veränderte Bedingungen hervorgerufen werden. Von weiteren Untersuchungen wird daher abgesehen.

## 9 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht bekannt.

Im nördlichen Teil der geplanten Dorfgebietserweiterung war jedoch, nach Auskunft des Landratsamtes Kelheim - Abt. Abfallrecht staatlich, ein langjähriger Hopfengarten vorhanden. In diesem Bereich könnten hohe Schadstoffbelastungen vorliegen, welche hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben bezüglich des Wirkungspfadefes Boden-Nutzpflanze Einschränkungen ergeben könnten. Um dies zu klären, sind entsprechende Untersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erforderlich. Dies wurde durch ein Bodengutachten, durchgeführt durch die Fa. GeoPlan, Osterhofen, näher untersucht. Laut dem Bericht sind die untersuchten Böden nach BBodSchG als unbelastet einzustufen; ein Bedarf für weitere Maßnahmen besteht nicht. Die Untersuchungsergebnisse sind zur Abklärung mit den Fachstellen dem Landratsamtes Kelheim, Staatliches Abfallrecht, vorzulegen. Auf das Gutachten *Geotechnischer Bericht Nr. B1612320*, GeoPlan, Osterhofen, als Bestandteil der Begründung zum Bebauungs-/ Grünordnungsplan *Mitterstetten-Nord* wird verwiesen.

Des Weiteren kann es nach Aussage der Fachbehörde auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Gehöfts durch die Jahrzehnte lange Nutzung, im Bereich von z.B. Heizöllagerung, Garagen, Dunglagerung, etc., punktuell zu Schadstoffverunreinigungen gekommen sein.

### Allgemeiner Hinweis

Allgemein ist der untersuchte Boden als unbelastet einzustufen. Dennoch kann es lokal zu erhöhten Werten z. B. Kupfer kommen. Daher ist der Bodenaushub nur mit Einschränkungen wiederverwertbar. Bei einer Wiederverwertung des Bodenaushubes ist grundsätzlich das Landratsamt Kelheim bezüglich der Zulässigkeit und Anforderungen zu informieren und zu beteiligen.

## 10 DENKMALSCHUTZ

### 10.1 Bodendenkmäler

Für den Planungsbereich selbst sowie dessen Umfeld sind laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler bekannt. Für den Fall, dass innerhalb des Geltungsbereiches bislang unbekannte Bodendenkmäler oder Teile davon vorhanden sind, wird auf folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes 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 die 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.*

### 10.2 Baudenkmäler

An der Hornecker Straße (bei Hausnummer 17) steht eine denkmalgeschützte Kapelle (Aktennummer D-2-73-163-21) Weitere Baudenkmäler sind laut dem Onlineangebot des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege innerhalb der Ortschaft Mitterstetten nicht vorhanden.

## 11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 1 von der Gemeinde zu tragen.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Ist die Löschwasserversorgung über das Wasserleitungsnetz nicht möglich sind ausreichend dimensionierte Löschwasserbehälter bereitzustellen. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung sind die genannten Vorkehrungen bezüglich des abwehrenden Brandschutzes nachzuweisen.

### Hinweise

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. All-MBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden.).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBek-BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)]. bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung Überflurhydranten von Seiten des Landratsamtes Kelheim - Abt. Feuerwehrwesen, empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt; sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

## 12 FLÄCHENBILANZ

Flächenbedarf bzw. Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>100 %</b>	<b>7.616</b>
abzgl. geplante Erschließungsflächen		
- öffentliches Straßenbegleitgrün		108 m <sup>2</sup>
- private Verkehrsflächen (inkl. Privatweg-PW)		124 m <sup>2</sup>
	<b>3 %</b>	<b>232</b>
<b>Nettobaufäche – Neuplanung (Parzellen 0.1, 1, 2)</b>	<b>97 %</b>	<b>7.384</b>

Parzellengrößen

PARZELLE	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )
<b>0.1</b>	6.002
<b>1</b>	747
<b>2</b>	635
<b>Gesamt</b>	<b>7.384</b>

Einwohnerberechnung für die Parzellen 1 und 2

Anzahl der Parzellen: 2 Stk.

Anzahl der angesetzten Wohnungen: 4 W

Anzahl der angesetzten Einwohner pro W: 2,4 E

4 W x 2,4E = **10 Einwohner**

## 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt. Die Planung und Dimensionierung der gesamten Erschließungs- und Entwässerungseinrichtungen erfolgte durch das IB Ferstl, Landshut, und wurde im Detail mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sowie dem Landratsamt Kelheim abgestimmt. Auf den rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplan *Mitterstetten-Nord* wird hierzu verwiesen.

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

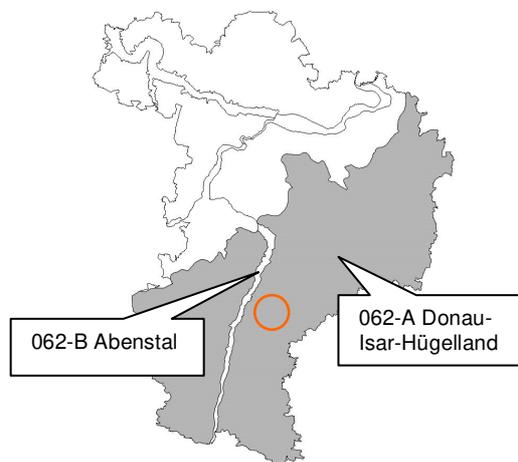
### 14 ANLASS

Die Gründe für die Erstellung dieses Bebauungs-/ Grünordnungsplanes wurden bereits unter Punkt 3.1 ausgeführt.

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung der Dorfgebietsflächen zu schaffen und gleichzeitig den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erforderlich.

### 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

#### 15.1 Naturräumliche Lage



Mitterstetten liegt im Bereich des Tertiär-Hügellandes in der naturräumlichen Haupteinheit Donau-Isar-Hügelland (062), wobei hier zwei naturräumliche Untereinheiten zusammentreffen.

Im Westen grenzt der Naturraum Abenstal (062-B) an, der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes liegt in der Untereinheit Donau-Isar-Hügelland (062-A).

Quelle: ABSP Landkreis Kelheim (verändert)

#### 15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben und liegt auf dem Niveau der Hornecker Straße. Im rückwärtigen Teil des Flurstückes 12 ist zur Erschließungsstraße hin, als auch entlang der Grenze zu den Parzellen 1 und 2 eine Böschung ausgebildet.

#### 15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Im Bereich des nördlichen niederbayerischen Tertiär-Hügellandes, dem das Planungsgebiet zugeordnet ist, bildete sich im Bereich um Mitterstetten ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.*

#### 15.4 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Herbst 2015 im Zuge der Aufstellung des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord* gesichtet:

Das Gelände des Geltungsbereiches weist keine besonders wertigen Vegetationsstrukturen auf. Großflächig dominieren im Bereich der zukünftigen Bebauung größtenteils ungegliederte und unstrukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Intensivgrünland). Zwischen dem Intensivgrünland und dem Acker stockt ein lückiger Strauchbestand aus Walnuss- und Haseljungwuchs. Im Süden im Bereich der Fl.-Nr. 12 und 12/3 werden Teilflächen einer vorhandenen Hofstelle (Grünland, Grünweg) bzw. einer Wohnbaufläche (überdachter Stellplatz) überbaut. Südlich grenzt im Bereich der Einzelhausbebauung ein Gehölzbestand aus überwiegend mittelalten sowie jüngeren Obstbäumen an. Nordwestlich angrenzend stockt ein Feldgehölzbestand aus überwiegend Lärche und Eiche.

Für Natur und Landschaft bedeutsame Lebensraumtypen fehlen in diesem Bereich vollständig.

#### 15.5 Biotopausstattung

Innerhalb des Planungsbereiches und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich erfassten Biotope.

#### 15.6 Boden

Der Planungsbereich liegt nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung innerhalb des *Niederbayerischen Tertiärhügelland*, wärmer und darin innerhalb der geologischen Raumeinheit des *Donau- Isar - Hügellandes*, dessen Untergrund hauptsächlich aus Tonen, Schluff, Sand Mergel und Kies der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut ist. Nach der geologischen Karte (M 1:500.000) liegt Mitterstetten innerhalb der geologischen Einheit *Löss, Lösslehm, Decklehm, z.T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm*.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) liegt die geplante Neuausweisung im Bereich folgender Bodentypen:

- *Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)*
- *Fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)*
- *Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)*

Das Bodengefüge ist durch die aktuellen Nutzungen verändert und vor allem in den oberen Bodenschichten anthropogen überprägt, jedoch besteht eine überwiegend hohe natürliche Ertragsfunktion der Böden, wobei die Bodenzustandsstufe mit der Klassifizierung 4 als mittel anzusprechen ist. Eine detaillierte Darstellung von Bodenaufschlüssen und Zusammensetzung finden sich im Bodengutachten der Fa. GeoPlan, Osternhofen, als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes *Mitterstetten-Nord*, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

#### 15.7 Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes selbst treten keine Oberflächengewässer auf. Durch den südlichen Teil von Mitterstetten fließt der Elsendorfer Bach in Ost-West-Richtung. Das Bachtal ist als wassersensibler Bereich dargestellt. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Grundsätzlich sind hier zeitweise hoher Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser möglich.

### 15.8 Klima und Luft

Der Geltungsbereich ist dem Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland* zugeordnet und befindet sich somit großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, wobei die Niederschläge im Winter deutlich geringer ausfallen als im Sommer. Die Jahresmitteltemperatur reicht von 7 bis 8 °C und eine Inversionsgefährdung ist gegeben.

Der Geltungsbereich hat grundsätzlich aufgrund der Nutzungen eine gewisse Wärmeausgleichsfunktion inne, eine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, als Austauschbahn für Luftmassen und für den Nachschub von Frischluft für bewohnte Gebiete liegt allerdings nicht vor.

### 15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich besitzt überwiegend eine mittlere Eigenart und Reliefdynamik, wobei insgesamt strukturarme landwirtschaftliche Nutzungen dominieren. Hinsichtlich der ruhigen naturbezogenen Erholung liegen keine übergeordneten Wertigkeiten vor, da eine Beschränkung auf die wohnortnahe Nutzung der bestehenden Wegeverbindungen vorliegt.

## 16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

## 17 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

- BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018. München
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT (2017): Regionalplan, Region 13 Landshut. Landshut

### 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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 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 24.07.2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist
- WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48) 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 § 3 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) 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>