

# ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN DECKBLATT NR. 12

GEMEINDE

ELSENDORF

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE  
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg  
Gemeinde Elsendorf  
Regensburger Straße 1  
84048 Mainburg

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_

Stand: 08.09.2020

Projekt-Nr.:18-1053\_FNP/LP\_D





## **ZIEL DER ÄNDERUNG**

Anlass für die vorliegende Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes *Langweid* in nördlicher Ortsrandlage von Elsendorf an der *B 301* auf Grund konkreter Nachfragen aus dem bestehenden Gewerbegebiet und nach langen Vorabstimmungen auch hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit. Damit werden der Ausbau des zentralen Gewerbegebietsstandortes der Gemeinde Elsendorf und eine langfristige Entwicklungsperspektive möglich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 12 geändert und an die aktuelle Situation angepasst. Aufgrund der nun angestrebten Nutzung folgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

Bei dem gegenwärtigen Umgriff handelt es sich um eine Fläche von ca. 2,44 ha.

## VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt Nr. 12 wurde am 08.01.2019 gefasst.

Für das Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 08.01.2019 wurde in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 27.06.2019 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 27.06.2019 statt.

Die Öffentliche Auslegung für das Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 05.11.2019 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2020 bis einschließlich 27.07.2020.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 08.09.2020.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Deutsche Post AG Bauen GmbH,
- Bayernwerk AG Netzcenter Altdorf,
- Bayernwerk AG Netzcenter Pfaffenhofen,
- Telekom Deutschland GmbH,
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG,
- Erdgas Südbayern GmbH,
- Handwerkskammer,
- Industrie- und Handelskammer,
- Landratsamt Kelheim:
  - Abteilung Bauplanungsrecht,
  - Abteilung Städtebau,
  - Abteilung Immissionsschutz,
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
  - Abteilung Wasserrecht,
  - Abteilung Gesundheitswesen,
  - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat,
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal,
  - Abteilung Abfallrecht – staatlich,
  - Abteilung Kreisstraßenverwaltung,
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht,
- Regierung von Niederbayern:
  - Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut,
- Staatliches Bauamt Landshut,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau,
- Nachbarkommunen:
  - Stadt Mainburg,
  - VG Mainburg – Gemeinde Aiglsbach,
  - VG Mainburg – Gemeinde Attenhofen,
  - VG Siegenburg – Gemeinde Train,
  - VG Siegenburg – Gemeinde Wildenberg.

In allen nicht angesprochenen Belangen bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Elsendorf mit den Deckblättern Nr. 01 bis 11 unberührt.

## BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim,
- Artenschutzkartierung,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete,
- Altlastenkataster Kelheim,
- Umweltatlas Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- Bayernatlas,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan Region Landshut,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Deckblattes Nr. 12,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Deckblattes Nr. 12.

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen;
- Erhöhte Lärmentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen, Staubentwicklung während der Bauphase;
- Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Anliegerverkehr;
- Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen;
- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope;
- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen;
- Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen und öffentliche Grünflächen.

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung;
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope;
- Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen und öffentliche Grünflächen.

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung;
  - Veränderung der Untergrundverhältnisse;
  - Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung;
  - Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit);
  - Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen;
  - Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung;
  - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung;
  - Entstehung von Abwasser;
  - eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen;
  - Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages ins Grundwasser;
  - Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades;
  - Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand;
  - Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen.
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen;
  - visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen;
  - Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen und Grünbereiche.
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege;
- keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage.

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

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut Boden/ Fläche. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich neutral bis bedingt negativ dar.

## ALTERNATIVENPRÜFUNG

Das fehlende Potential der Innenentwicklung sowie der Standortalternativen wurde im Rahmen einer Standortalternativenprüfung erbracht, die im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Deckblatt Nr. 12 beinhaltet ist.

Diese zeigt anschaulich auf, dass die verkehrsinfrastrukturellen und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen am bislang vorhandenen zentralen Gewerbestandort beidseits der B 301 und unweit der Anschlussstelle 51 – Elsendorf der A 93 mit den Gewerbegebieten *Nord*, *Langweid* und *Rehmoostal* die günstigsten sind. Hierfür sprechen auch die untersuchten Aspekte Naturhaushalt, Lärmschutz und Verkehrssicherheit. Eine dezentrale Gewerbeansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

Die meisten Ortsteile im Gemeindegebiet befinden sich im Hügelland, sind dörflich geprägt und in eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Umgebung eingebunden. Das Orts- und Landschaftsbild ist dort noch weitestgehend ungetrübt. Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind für eine Gewerbeansiedlung ungenügend. Auch aufgrund der überwiegend negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen sie für eine Ausweisung gewerblicher Flächen nicht in Frage.

Die Ortsteile Ratzenhofen, Appersdorf und der Hauptort Elsendorf selbst weisen keine geeigneten Flächenpotentiale auf. Durch ihre geographische Lage im Auebereich der Abens, wird ihre kommunale Entwicklung zudem durch ausgedehnte Überschwemmungsbereiche begrenzt. Zusätzlich weist der Regionalplan die *Abensau* als Grünzug und landschaftliches Vorbehaltsgebiet aus.

Im Ergebnis sind Gewerbeansiedlungen im gewünschten Umfang nur am gewählten Standort zentral umsetzbar, womit dieser damit alternativlos ist!

Die Gemeinde Elsendorf sieht sich daher nach eingehender Prüfung nunmehr darin bestärkt, am vorgesehenen Standort festzuhalten.

## ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Deckblattes Nr. 12 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

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

## BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

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

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Landwirtschaftliche Flächen werden dauerhaft der Nahrungsmittel- und Energieproduktion entzogen.</li>   <li>— Kompensationsfaktor für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden.</li>   <li>— Ausgleichsflächen, sollten auf ertragsschwachen Standorten, bzw. vorzugsweise im Planungsgebiet realisiert werden.</li>   <li>— Die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldstücke muss weiterhin ohne Einschränkung gewährleistet werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— die Gemeinde Elsendorf ist sich dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus resultierenden Verantwortung sehr wohl bewusst, auch im Hinblick darauf, landwirtschaftliche Nutzflächen für bauliche Zwecke in Anspruch zu nehmen. Andererseits aber hat sie dem Wohl der Gemeinde und seiner Bürger Rechnung zu tragen, indem sie zum einen ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten anbietet und zum anderen Neuansiedlungen ermöglicht und damit Arbeitsplätze am Ort sichern möchte. Alternative Standorte im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden, auch ergeben sich keine Nachverdichtungsmöglichkeiten in vergleichbarem Umfang, die dazu noch verfügbar wären. Da aber die Flächenverfügbarkeit am Standort gegeben ist und dieser sehr gute infrastrukturelle Vorteile bietet sowie an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet anknüpft, hat sich die Gemeinde für die vorliegende Planung entschieden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Standortalternativenprüfung verwiesen, die Bestandteil der Entwurfsunterlagen wird und den Sachverhalt detailliert aufzeigt.</li> <li>— Die Festlegung des Kompensationsfaktors resultiert aus der Bewertung des beabsichtigten Eingriffs auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und die in der Planung vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Im Ergebnis ist der ermittelte Kompensationsfaktor somit bereits auf das Mindestmaß reduziert.</li> <li>— Die Lage der Ausgleichsflächen bestimmt sich zum einen durch die Flächenverfügbarkeit, zum anderen aus dem Nutzen für die Belange des Arten- und Naturschutzes. Die Gemeinde ist dabei auf eine gerechte und einvernehmliche Abwägung konkurrierender Nutzungen bedacht. Die Ausgleichsfläche wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.</li> <li>— Die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldstücke wird weiterhin ohne Einschränkung gewährleistet sein.</li> </ul>



BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>BUND Naturschutz Kreisgruppe Kelheim:</p> <p>— Die Gemeinde Elsendorf bekennt sich zum sparsamen Umgang mit freier Landschaft. Dem stehen aber umfangreiche Gewerbeausweisungen in der Vergangenheit gegenüber. Alternative Standorte wären aufgelassene Hofstellen.</p> <p>— Durch die Planung werden gegenteilige Aussagen im Regionalplan berührt. Die Ausweisung ist daher in der in der vorgelegte Form und Größe abzulehnen.</p>	<p>— Die Kreisgruppe stellt richtigerweise fest, dass es in den Gewerbegebieten Elsendorf-Nord und Rehmoos noch unbebaute Grundstücke gibt. Diese befinden sich durchweg in Privatbesitz und sind damit dem Zugriff und einer Einflussmöglichkeit der Gemeinde entzogen, zumal auch kein Bauzwang festgesetzt ist. Die Gemeinde ist daher auf die Erschließung alternativer Standorte angewiesen, um die hohe Nachfrage decken und ihren wirtschaftlichen Status sichern und weiterentwickeln zu können und wird im Rahmen einer Standortalternativenprüfung detailliert auf die beschriebene Situation eingehen und diese in die Entwurfsunterlagen integrieren. Darin wird sie aufzeigen, dass der gewählte Standort aus infrastrukturellen, ökonomischen und auch ökologischen Gesichtspunkten der am besten geeignete ist.</p> <p>Aufgelassene Hofstellen alternativ einer Gewerbenutzung zuzuführen hält die Gemeinde auf Grund der jeweiligen abgelegenen Lage abseits vom überregionalen Verkehrsnetz, der unzureichenden Infrastruktur, etc., aus ökologischen wie auch ökonomischen Gründen nicht für sinnvoll.</p> <p>Gerade auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit freier Landschaft, ist es der Gemeinde ein Anliegen an bestehende Gewerbeflächen und Verkehrsstrassen anknüpfen zu können, zumal der Planungsbereich durch diese Nutzungen im Umfeld bereits vorbelastet ist und kurze Erschließungswege möglich sind.</p> <p>Um dem Schutzgut Landschaftsbild weiter zu entsprechen, wird die vorliegende Planung dahingehend modifiziert, dass die Grünfläche nach Westen, zum Abenstal hin verbreitert und bepflanzt wird und der erste Bauabschnitt nach Norden ebenfalls mit einer Grünfläche mit Pflanzgebot eingebunden wird.</p> <p>Nach erfolgtem Fachstellengespräch am 08.10.2019, wird die Planung auf den ersten Bauabschnitt reduziert. Damit ist keine Überschneidung mit dem ausgewiesenen regionalen Grünzug mehr gegeben.</p> <p>— Die hierzu getätigten Ausführungen wurden bereits unter dem vorstehenden Punkt behandelt. Es wird hierauf verwiesen.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Eine Nachverdichtung sei gemäß Gemeinde nicht möglich, wird angesichts großer unbebauter Gewerbegebietsflächen nicht geteilt.</li>   <li>— Die großen nicht bebauten Gewerbegebietsflächen müssen für absehbare Zeit ausreichen, wenn das Thema Flächensparen ernst genommen wird. Bedenken bzgl. des Landschaftsbildes. Nicht umsonst ist das Abenstal als Regionaler Grünzug und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Trenngrün soll vermeiden, dass die beiden Gemeinden Elsendorf und Train über Gewerbegebiete nicht weiter zusammenwachsen.</li> <li>— Es wird bezweifelt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers angesichts der anstehenden sandigen Böden nicht möglich sei. Eine Einleitung in die Abens wird aus Hochwasserschutzgründen äußerst negativ gesehen.</li> <li>— Eine Förderung von Magerrasen wäre notwendig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Der hohe Gewerbebedarf der Gemeinde Elsendorf beruht auf einer entsprechenden Nachfrage an Gewebetreibenden. Der vorliegende geplante Standort ist für eine Gewerbesiedlung auf Grund der vorhandenen Nähe zur Autobahn und der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B 301 hervorragend geeignet und daher die hohe Nachfrage auch nachvollziehbar. Auf die bereits getätigten Aussagen in den vorstehenden Punkten wird zusätzlich verwiesen.</li> <li>— Wie bereits oben ausgeführt, wird die gewerbliche Entwicklung im Nachgang zum erwähnten Fachstellengespräch auf den ersten Bauabschnitt beschränkt. Damit ist auch kein Konflikt mehr zum regionalplanerischen Grünzug gegeben. Die Ausweisung des Trenngrüns im Regionalplan wird im Zuge der kommunalen Bauleitplanung beachtet, zumal es sich um eine Zielsetzung der Raumordnung handelt und sich dadurch einer Abwägung entzieht.</li> <li>— Zum Entwurfsverfahren wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, auf deren Grundlage das Entwässerungskonzept abgestimmt und überarbeitet wird. Das Baugrundgutachten wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.</li> <li>— Der Hinweis auf die Förderung von Magerrasen wird in das Grünordnungskonzept übernommen und dieses zum Entwurfsverfahren auch im Hinblick auf die vorstehend erwähnten Änderungen bei den Grünflächen überarbeitet.</li> </ul>
<p>Autobahndirektion Südbayern – Dienststelle Regensburg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Aufgrund der Nähe zur A 93 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist. Sind für das Planungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.</li> <li>— Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen. Das Aufstellen von Werbetafeln, die auf den Verkauf von Gewerbegrundstücken hinweisen ist unzulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Hinweise zu eventuell erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und daraus evtl. abzuleitenden Ersatzansprüchen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und ergehen daher lediglich zur Kenntnis.</li>   <li>— Die Ausführungen zur Werbung werden in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Regionaler Planungsverband Region 13 - Landshut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Gemäß Begründung sind keine alternativen Standorte vorhanden oder Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben. Dies widerspricht der Tatsache, dass die Gemeinde westlich der Bundesstraße 301 noch über größere, rechtskräftig ausgewiesene Gewerbeflächen, die bislang noch nicht bebaut sind, verfügt.</li> <li>— Der geplante Standort für die Erweiterung eines Gewerbegebietes liegt im nördlichen Bereich innerhalb des vom Regionalplan 13 ausgewiesenen regionalen Grünzuges Nr. 15. Das Vorhaben widerspricht den festgelegten Funktionen des Grünzuges und ist daher nicht zulässig. Der Bauabschnitt I kann noch hingenommen werden, nicht jedoch die Abschnitte II und III.</li> <li>— Ein Fachstellengespräch wird angeregt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Im vorliegenden Verfahren wird zunächst nur der Umgriff der 1. Erweiterung aufgezeigt und Gegenstand der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung wird. Somit begrenzt sich die Standortentwicklung auf einen Umgriff von ca. 2,2 ha. Diese kollidiert dann nicht mehr mit den Anforderungen der Landesplanung und gewährleistet eine vertretbare Entwicklung.</li> <li>— Über eine Erweiterung darüber hinaus wird dann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Dies ist dann von der Gemeinde wieder entsprechend zu begründen und es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu führen.</li> <li>— Ergänzend hierzu erarbeitet die Gemeinde für das weitere Verfahren eine flächendeckende Standortalternativenprüfung im Hinblick möglicher Gewerbeentwicklungen. Im Zusammenhang mit einer Abarbeitung dieser Prüfung kommt die Gemeinde jedoch gleichzeitig zum Ergebnis, dass keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Somit wird an der Gewerbeentwicklung am vorliegenden Standort festgehalten.</li> <li>— In Bezug auf die Thematik der fehlenden Alternativflächen, hat die Gemeinde im weiteren Verfahren Aussagen zu treffen im Hinblick der noch ungenutzten und unbebauten Gewerbeflächen in den bestehenden und bereits vorhandenen Gebieten. Im Ergebnis ist hier festzustellen, dass sich sämtliche Flächen in Privatbesitz befinden und die Grundstücksbesitzer gegenwärtig keine Abgabebereitschaft zeigen. Somit stehen diese Flächen aktuell am Markt nicht zur Verfügung und die Gemeinde ist daher an die Ausweisung neuer Flächen gebunden.</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Regionaler Planungsverband Region 13 - Landshut:	<p>Zielführend muss unter Berücksichtigung aller Belange im Ergebnis für die Gemeinde eine abschnittsweise Entwicklung am vorhandenen Standort bedeuten. Neben der Weiterentwicklung für diesen 1. Bauabschnitt ist darüber hinaus eine Entwicklung für einen 2. Bauabschnitt zu berücksichtigen, auch wenn die Topographie sowie die Lage und Nähe zur A-bensau hier besondere Anforderungen bedeuten. Die Anbindung der Verkehrserschließung über diesen 2. BA an die Bundesstraße 301 stellt dann eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung sicher und rundet die Gewerbeentwicklung in Richtung Norden sinnvoll ab. Die Erweiterung für einen 3. Bauabschnitt, wie bis Dato aufgezeigt, wird aus Gründen der Raumordnung und der Großflächigkeit nicht mehr weiterverfolgt. Hierdurch reagiert die Gemeinde auf die Einwände in Bezug einer noch zu erhaltenden Grünzäsur, auch in Bezug auf die Nähe zur Grenze der Nachbarkommune der Gemeinde Train.</p> <p>Auf den Fachstellentermin vom 08.10.2019 wird zudem Bezug genommen.</p> <p>Grundlegendes Ergebnis aller fachlichen Belange sowie unter Berücksichtigung der Standortalternativenprüfung muss jedoch für die Gemeinde bedeuten, dass langfristig eine perspektivische Weiterentwicklung an diesem Standort in Aussicht gestellt werden kann. Hierdurch erfolgt eine Konzentration der gewerblichen Entwicklungen an einem Standort. Eine Zersiedlung wird hierdurch vermieden und die vorhandene Infrastruktur kann weiter genutzt werden. Zudem hat dies umfassende Vorteile in Bezug auf Lärmimmissionschutz.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Staatliches Bauamt Landshut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand, der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann - ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall- Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr.9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS. bzw. RAL). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P 3) vorzunehmen.</li> <li>— Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG). In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der B 301 sind nicht zulässig."</li> <li>— Es ist zu prüfen, ob die bestehende Einmündung der GVS von der B 301 nach Hartmühle (Flnr. 2012/1 Gemarkung Ratzenhofen) bei Station B 301_400_1, 180 in Zukunft nicht auch über das neue Gewerbegebiet an die B 301 angeschlossen werden kann, z. B. in Richtung Südosten über das Grundstück 2009 (Gemarkung Ratzenhofen) oder in Richtung Nordosten aus dem Gewerbegebiet heraus. So könnte eine Einmündung in unmittelbarer Nähe zu der neu entstehenden Kreuzung geschlossen werden, was der Verkehrssicherheit und -leichtigkeit zuträglich wäre.</li> <li>— Für die neue Zufahrt sind Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Bauverbotszone von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße ist bei der Planung bereits berücksichtigt und wird in der Planzeichnung des Deckblattes Nr. 12 des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes dargestellt. Die weiteren Ausführungen zur Bauverbotszone werden in die Begründung zum Deckblatt Nr. 12 des Flächennutzungsplanes sowie in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.</li> <li>— Der Hinweis der Behörde, dass die Erschließung der Grundstücke des Planungsgebietes ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen ist, ist in der Planung bereits berücksichtigt. Der Satz „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der B 301 sind nicht zulässig.“ wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.</li> <li>— Als Ergebnis des Fachstellengesprächs vom 08.10.2019 wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 12 auf den Umgriff des ersten Bauabschnittes, wie im Bebauungsplan GE Langweid II dargestellt, begrenzt. Demzufolge macht eine mögliche Anbindung der GVS nach Hartmühle über das nunmehr verkleinerte Planungsgebiet keinen Sinn. Sollte jedoch zu einem späteren Zeitpunkt eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes nach Norden beabsichtigt und möglich sein, wird der Sachverhalt entsprechend geprüft werden.</li> <li>— Die Angaben der Fachbehörde zur Bemessung der Sichtflächen werden zur Kenntnis genommen und im Falle einer späteren Erweiterung des Baugebietes beachtet. Wie unter dem vorstehenden Punkt bereits ausgeführt, ist die Darstellung eines Sichtfeldes auf Grund der Verkleinerung des Planungsgebietes nunmehr hinfällig.</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut:</p> <p>— Das Überschwemmungsgebiet ist nicht lagerichtig dargestellt und muss in westliche Richtung verschoben werden. Das Überschwemmungsgebiet tangiert den Geltungsbereich des Deckblatts, aber gerade nicht mehr die Gewerbegebietsfläche.</p> <p>Mit Bekanntmachung vom 20.12.2013 wurde das Neuberechnete Überschwemmungsgebiet der Abens vorläufig gesichert. Dieses noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiet soll im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5.Abs.4a BauGB). Wir empfehlen eine zeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan, da dieses neu ermittelte Überschwemmungsgebiet teilweise über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinausgeht.</p> <p>— In Abschnitt 6.3 der Begründung wird angegeben, dass im Planungsgebiet keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich sei. Eine Begründung dafür wird nicht angegeben. Die laut Übersichtsbodenkarte vorherrschende Braunerde lässt dagegen auf ein großes Versickerungsvermögen des Untergrunds schließen. Wir sehen daher das beschriebene Entwässerungskonzept skeptisch und empfehlen folgende Vorgehensweise bei den weiteren Planungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugrundgutachten,</li> <li>- Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung,</li> <li>- Festsetzung der erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung.</li> </ul>	<p>— Die Fachbehörde stellt fest, dass das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht lagerichtig dargestellt ist. Dies wird im weiteren Verfahren berichtigt. Des Weiteren wird das neu berechnete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Abens in die Plandarstellung übernommen.</p> <p>— Von der Gemeinde wird ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben, auf das das Entwässerungskonzept abgestimmt wird. Das Baugrundgutachten wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.</p> <p>Im Detail wird die Thematik im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes, für das ein entsprechendes Fachbüro beauftragt wird, geregelt. Die Gemeinde wird die notwendige Flächenverfügbarkeit im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung sicherstellen. Das Entwässerungskonzept wird in enger und frühzeitiger Abstimmung mit der Fachbehörde erfolgen.</p> <p>In Abhängigkeit vom Ergebnis des Baugrundgutachtens und des darauf abgestimmten Entwässerungskonzeptes werden auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend notwendige Festsetzungen im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung getroffen werden.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau:</p> <p>— Es ist fraglich, ob aufgrund der topografischen Verhältnisse die geplanten Flächen für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Im geplanten Bauabschnitt I, südlicher Änderungsbereich, sind hohe Geländeunterschiede von bis zu 10 m von der Bundesstraße bis zur östlichen Flächennutzungsplangrenze vorhanden.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Änderungsbereiche am Rande des A-benstaales liegen. Aufgrund der exponierten Lage, die sehr weit einsehbar ist, wird der freie Landschaftsraum des A-benstaales durch die zukünftige gewerbliche Ansiedelung negativ beeinträchtigt. Generell ist zu hinterfragen, ob die neue Ausweisung von Gewerbeflächen erforderlich ist. Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Elsendorf Nord“ sind Bauflächen von über 40.000 m<sup>2</sup> unbenutzt vorhanden.</p>	<p>— Im weiteren Verfahren wird zunächst nur der Umgriff der 1. Erweiterung aufgezeigt und Gegenstand der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung wird. Somit begrenzt sich die Standortentwicklung auf einen Umgriff von ca. 2,2 ha. Diese kollidiert dann nicht mehr mit den Anforderungen der Landesplanung und gewährleistet eine vertretbare Entwicklung.</p> <p>Über eine Erweiterung darüber hinaus wird dann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Dies ist dann von der Gemeinde wieder entsprechend zu begründen und es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu führen.</p> <p>Ergänzend hierzu erarbeitet die Gemeinde für das weitere Verfahren eine flächendeckende Standortalternativenprüfung im Hinblick möglicher Gewerbeentwicklungen. Im Zusammenhang mit einer Abarbeitung dieser Prüfung kommt die Gemeinde jedoch gleichzeitig zum Ergebnis, dass keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Somit wird an der Gewerbeentwicklung am vorliegenden Standort festgehalten.</p> <p>In Bezug auf die Thematik der fehlenden Alternativflächen, hat die Gemeinde im weiteren Verfahren Aussagen zu treffen im Hinblick der noch ungenutzten und unbebauten Gewerbeflächen in den bestehenden und bereits vorhandenen Gebieten. Im Ergebnis ist hier festzustellen, dass sich sämtliche Flächen in Privatbesitz befinden und die Grundstücksbesitzer gegenwärtig keine Abgabebereitschaft zeigen. Somit stehen diese Flächen aktuell am Markt nicht zur Verfügung und die Gemeinde ist daher an die Ausweisung neuer Flächen gebunden.</p> <p>Zielführend muss unter Berücksichtigung aller Belange im Ergebnis für die Gemeinde eine abschnittsweise Entwicklung am vorhandenen Standort bedeuten. Neben der Weiterentwicklung für diesen 1. Bauabschnitt ist darüber hinaus eine Entwicklung für einen 2. Bauabschnitt zu berücksichtigen, auch wenn die Topographie sowie die Lage und Nähe zur A-bensaue hier besondere Anforderungen bedeuten. Die Anbindung der Verkehrserschließung über diesen 2. BA an die Bundesstraße 301 stellt dann eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung sicher und rundet die Gewerbeentwicklung in Richtung Norden sinnvoll ab. Die Erweiterung für einen 3. Bauabschnitt, wie bis Dato aufgezeigt, wird aus Gründen der Raumordnung und der Großflächigkeit nicht mehr weiterverfolgt. Hierdurch reagiert die Gemeinde auf die Einwände in Bezug einer noch zu erhaltenden Grünzäsur, auch in Bezug auf die Nähe zur Grenze der Nachbarkommune der Gemeinde Train.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	<p>Auf den Fachstellentermin vom 08.10.2019 wird zudem Bezug genommen.</p> <p>Grundlegendes Ergebnis aller fachlichen Belange sowie unter Berücksichtigung der Standortalternativenprüfung muss jedoch für die Gemeinde bedeuten, dass langfristig eine perspektivische Weiterentwicklung an diesem Standort in Aussicht gestellt werden kann. Hierdurch erfolgt eine Konzentration der gewerblichen Entwicklungen an einem Standort. Eine Zersiedlung wird hierdurch vermieden und die vorhandene Infrastruktur kann weiter genutzt werden. Zudem hat dies umfassende Vorteile in Bezug auf Lärmimmissionsschutz.</p>



BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege:</p> <p>— Gegen die vorliegende Planung bestehen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Bedenken. Die Planung beinhaltet die Ausweisung von Gewerbeflächen am Rand des Abenstals auf mehr als 9 ha Fläche. Das Abenstal ist im Regionalplan als „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ Nr. 11 ausgewiesen. In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen. Zudem ist der „Regionale Grünzug“ Nr.15 berührt.</p> <p>— Aufgrund der Lage und der Topografie ist mit starken Eingriffen zu rechnen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds bewirken. Dies spiegelt sich auch in den Festsetzungen des parallel erstellten Bebauungsplans wider, wonach Abgrabungen bis 4 m und Aufschüttungen bis 3 m Höhe zulässig sein sollen. Aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebiets ist mit groß dimensionierten Gebäudekörpern zu rechnen. Dies führt zu einer massiven Überprägung und Beeinträchtigung des angrenzenden, naturnahen Abenstals.</p> <p>— Das LEK wurde in der Flächennutzungsplanung nicht behandelt. Sofern die Flächennutzungsplanung fortgeführt wird, ist auch diese Grundlage zu berücksichtigen. § 1a Absatz 2 BauGB legt fest: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bereits im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet GE Elsendorf Nord sind mehrere nicht bebaute Parzellen erkennbar.</p>	<p>— Die Stellungnahme bezieht sich auf den vorliegenden Vorentwurf. Nach dem mittlerweile am 08.10.2019 stattgefundenen Fachstellengespräch wird der Geltungsbereich des Deckblattes nunmehr auf den Umgriff des Bauabschnittes I gemäß des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes GE Langweid II BA I reduziert. Hintergrund ist die teilweise räumliche Überlagerung des Geltungsbereiches mit der regionalplanerischen Zielsetzung des Regionalen Grünzuges Nr. 15, welche sich einer Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung entzieht. Dieser Konflikt ist mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches künftig nicht mehr gegeben.</p> <p>Zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Abenstal Nr. 11 wird angemerkt, dass dieses vom vorliegenden Geltungsbereich nicht berührt wird. Dies wird durch die Fachstelle zum Ausdruck gebracht und wird auch durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut bestätigt, das in seiner Stellungnahme in Punkt 2 Gewässer und Gewässerentwicklung ausführt, dass sich die Gewerbegebietsflächen außerhalb des Auebereiches befinden.</p> <p>— Wie die Fachstelle richtigerweise ausführt, sind mit der Planung nicht unerhebliche Höhenunterschiede zu bewältigen und die zulässigen Baukörper erheben sich über das Abenstal. Die Bedenken der Fachstelle hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nachvollziehbar. Daher wird der Grünstreifen zum Abenstal hin verbreitert und oberhalb der künftigen Böschung mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher versehen. Dadurch wird die Einsehbarkeit auf das geplante Gewerbegebiet erheblich vermindert.</p> <p>— Das Landesentwicklungskonzept wird als neuer Unterpunkt der Ziffer 3 Planungsrechtliche Gegebenheiten - Planungsvorhaben in die Begründung zum FNP Deckblatt Nr. 12 übernommen und behandelt. Die Fachstelle erwähnt die potentielle naturschutzfachliche Bedeutung des Standortes und weist auf Restbestände von Sandmagerrasen jenseits der B 301 hin. Die anstehende Bodenart und die relativ geringen Ackerzahlen im Geltungsbereich unterstützen die Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde. Die Gemeinde will diesen Voraussetzungen Rechnung tragen und das Grünordnungskonzept zum Baugebiet entsprechend modifizieren. Die Fachbehörde stellt richtigerweise fest, dass es in den Gewerbegebieten Elsendorf-Nord und Rehmoos noch unbebaute Grundstücke gibt. Diese befinden sich durchweg in Privatbesitz und sind damit dem Zugriff und einer Einflussmöglichkeit der Gemeinde entzogen, zumal auch kein Bauzwang festgesetzt ist.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	<p>Die Gemeinde wird im Rahmen einer Standortalternativenprüfung detailliert auf die beschriebene Situation eingehen und auch schlüssig darlegen, dass keine Möglichkeiten der Nachverdichtung im vergleichbaren Umfang bestehen. Die Standortalternativenprüfung wird in die Entwurfsunterlagen integriert. Gerade auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden, ist es der Gemeinde ein Anliegen an bestehende Gewerbeflächen und Verkehrsstrassen anknüpfen zu können, zumal der Planungsbereich durch diese Nutzungen im Umfeld bereits vorbelastet ist und an der Stelle kurze Erschließungswege möglich sind. Die Gemeinde hat hier abzuwägen zwischen der Verpflichtung zum Flächensparen einerseits und dem Wohl seiner Bürger durch die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen andererseits. Auf Grund der erwähnten günstigen Voraussetzungen am vorgesehenen Standort und fehlender Alternativen wird die Gemeinde an der Planung für den Bauabschnitt I im Kontext des Fachstellengespräches festhalten.</p>
<p>Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Obwohl das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht lagerichtig dargestellt ist, liegen die Baugrenzen außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Abens. Im Bereich des amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes sind ausschließlich Grünflächen vorgesehen.</li> <li>— Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Abens ist im Geltungsbereich des Deckblattes zu vermerken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Die Fachbehörde stellt fest, dass das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht lagerichtig dargestellt ist. Dies wird im weiteren Verfahren berichtigt. Des Weiteren wird das neu berechnete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Abens in die Plandarstellung übernommen.</li> <li>— Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Abens wird in die Planzeichnung des Deckblattes übernommen.</li> </ul>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Gemäß Begründung sind keine alternativen Standorte vorhanden oder Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben. Dies widerspricht der Tatsache, dass die Gemeinde westlich der Bundesstraße 301 noch über größere, rechtskräftig ausgewiesene Gewerbeflächen, die bislang noch nicht bebaut sind, verfügt.</li> <li>— Der geplante Standort für die Erweiterung eines Gewerbegebietes liegt im nördlichen Bereich innerhalb des vom Regionalplan 13 ausgewiesenen regionalen Grünzuges Nr. 15. Das Vorhaben widerspricht den festgelegten Funktionen des Grünzuges und ist daher nicht zulässig. Der Bauabschnitt I kann noch hingenommen werden, nicht jedoch die Abschnitte II und III.</li> <li>— Ein Fachstellengespräch wird angeregt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Im vorliegenden Verfahren wird zunächst nur der Umgriff der 1. Erweiterung aufgezeigt und Gegenstand der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung wird. Somit begrenzt sich die Standortentwicklung auf einen Umgriff von ca. 2,2 ha. Diese kollidiert dann nicht mehr mit den Anforderungen der Landesplanung und gewährleistet eine vertretbare Entwicklung.</li> <li>— Über eine Erweiterung darüber hinaus wird dann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Dies ist dann von der Gemeinde wieder entsprechend zu begründen und es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu führen.</li> <li>— Ergänzend hierzu erarbeitet die Gemeinde für das weitere Verfahren eine flächendeckende Standortalternativenprüfung im Hinblick möglicher Gewerbeentwicklungen. Im Zusammenhang mit einer Abarbeitung dieser Prüfung kommt die Gemeinde jedoch gleichzeitig zum Ergebnis, dass keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Somit wird an der Gewerbeentwicklung am vorliegenden Standort festgehalten.</li> </ul> <p>In Bezug auf die Thematik der fehlenden Alternativflächen, hat die Gemeinde im weiteren Verfahren Aussagen zu treffen im Hinblick der noch ungenutzten und unbebauten Gewerbeflächen in den bestehenden und bereits vorhandenen Gebieten. Im Ergebnis ist hier festzustellen, dass sich sämtliche Flächen in Privatbesitz befinden und die Grundstücksbesitzer gegenwärtig keine Abgabebereitschaft zeigen. Somit stehen diese Flächen aktuell am Markt nicht zur Verfügung und die Gemeinde ist daher an die Ausweisung neuer Flächen gebunden.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	<p>Zielführend muss unter Berücksichtigung aller Belange im Ergebnis für die Gemeinde eine abschnittsweise Entwicklung am vorhandenen Standort bedeuten. Neben der Weiterentwicklung für diesen 1. Bauabschnitt ist darüber hinaus eine Entwicklung für einen 2. Bauabschnitt zu berücksichtigen, auch wenn die Topographie sowie die Lage und Nähe zur A-bensau hier besondere Anforderungen bedeuten. Die Anbindung der Verkehrserschließung über diesen 2. BA an die Bundesstraße 301 stellt dann eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung sicher und rundet die Gewerbeentwicklung in Richtung Norden sinnvoll ab. Die Erweiterung für einen 3. Bauabschnitt, wie bis Dato aufgezeigt, wird aus Gründen der Raumordnung und der Großflächigkeit nicht mehr weiterverfolgt. Hierdurch reagiert die Gemeinde auf die Einwände in Bezug einer noch zu erhaltenden Grünzäsur, auch in Bezug auf die Nähe zur Grenze der Nachbarkommune der Gemeinde Train.</p> <p>Auf den Fachstellentermin vom 08.10.2019 wird zudem Bezug genommen.</p> <p>Grundlegendes Ergebnis aller fachlichen Belange sowie unter Berücksichtigung der Standortalternativenprüfung muss jedoch für die Gemeinde bedeuten, dass langfristig eine perspektivische Weiterentwicklung an diesem Standort in Aussicht gestellt werden kann. Hierdurch erfolgt eine Konzentration der gewerblichen Entwicklungen an einem Standort. Eine Zersiedlung wird hierdurch vermieden und die vorhandene Infrastruktur kann weiter genutzt werden. Zudem hat dies umfassende Vorteile in Bezug auf Lärmimmissionsschutz.</p>

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Landshut – Abt. Bauplanungsrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Der Umweltbericht war nicht bereits Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Vorentwurf. Es war lediglich ein Verweis auf den Umweltbericht in dem parallelen Bebauungsplanverfahren. Spätestens zur Vorlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes muss ein Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung den Genehmigungsunterlagen beigelegt werden. Ein Verweis auf einen Umweltbericht für ein anderes eigenständiges Bauleitverfahren reicht dann nicht mehr aus. Ebenso muss auch in der Begründung nachgebessert werden, weil dort ebenfalls für weitere Details auf die Unterlagen des Bebauungsplanes verwiesen wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Den Genehmigungsunterlagen wird ein Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung beigelegt. Die Begründung wird im Hinblick auf die darin angeführten Verweise redaktionell angepasst.</li> </ul>
<p>Landratsamt Landshut – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— In der Planung sind Abweichungen bzgl. der Gehölzbestände an der B 301 festzustellen. Dies ist zu begründen, oder aber die bisherige Darstellung ist beizubehalten.</li> <li>— Die im Umweltbericht vorgenommene Bewertung „bedingt negativ“ hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird nicht geteilt. Aufgrund der exponierten Lage der notwendigen Geländemodellierungen und der vorgesehenen Gebäudehöhen sind eindeutig negative Auswirkungen zu erwarten. Diese können durch die vorgesehene Eingrünung zwar reduziert werden, doch bleibt nach wie vor eine starke Beeinträchtigung des Abens, das im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen und im Arten- und Biotopschutzprogramm als Schwerpunktgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt ist.</li> <li>— Die auf S. 22 in der Begründung angegebene Spanne für den Kompensationsbedarf entspricht nicht dem Wert, der im Bebauungsplan ermittelt wurde. Teilbereiche des Geltungsbereichs sind in einer höheren Kategorie einzustufen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Der Anmerkung kann nicht gefolgt werden. Aufgrund der Reduzierung des Änderungsbereiches gegenüber dem Vorentwurf liegen nun die als Biotop erfassten Gehölzbestände entlang der B 301 außerhalb des Änderungsbereiches und sind daher in der Darstellung zurückgenommen und werden nur noch über den im Hintergrund befindlichen gescannten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan dargestellt. Des Weiteren sind im Westen entlang der B 301 und südlich an das erwähnte Biotop anschließend, im Unterschied zum Vorentwurf ergänzende Strauchpflanzungen beabsichtigt. Im Ergebnis erfolgt somit noch eine Ergänzung vorhandener Gehölze.</li> <li>— Die Beurteilung wird nicht unwesentlich geprägt durch die subjektive Wahrnehmung des Betrachters. Aufgrund der flachen und ausgedehnten Abensauweide lässt sich ein großer Landschaftsausschnitt erfassen, der neben der naturnah dahinfließenden Abens, auch eine stark veränderte Landschaft mit wohnbaulich und gewerblich geprägten Siedlungsstrukturen sowie ein dichtes Verkehrsgeflecht aufzeigt. Das Landschaftsbild ist somit bereits durch menschliches Wirken negativ beeinflusst. Da eine Vorbelastung bereits gegeben ist, wird die Gemeinde Elsendorf an der vorgenommenen Bewertung „bedingt negativ“ festhalten.</li> <li>— Die Angaben werden entsprechend der im Bebauungsplan ermittelten Werte redaktionell berichtigt.</li> </ul>