

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 07.07.2020 beschlossen, einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Ratzenhofen - Ost TA I“ mittels eines formellen Bebauungsplanaufhebungsverfahrens aufzuheben. Der Teilhebungsbereich mit einer Gesamtfläche von 1.037 m² liegt östlich der „Dorfstraße“ sowie nördlich der Straße „An der Linde“ und erstreckt sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 203/2 und 203/3 der Gemarkung Ratzenhofen.

2 VERANLASSUNG

Der Geltungsbereich des Teilhebungsbereichs befindet sich zentral gelegen im Ortsteil Ratzenhofen der Gemeinde Elsendorf. Dieser befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Kelheim, ist raumordnerisch als allgemeiner ländlicher Raum der Region 13 - Landshut zuzuordnen und befindet sich im Einzugsbereich der Stadt Mainburg, welches als Mittelzentrum fungiert.

Die Grundstücke mit den Flurnummern 203/2 und 203/3 werden im Rahmen des vorliegenden Teilhebungsbereichs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan herausgenommen und dem nicht bebauten Innenbereich von Ratzenhofen zugeordnet. Somit wird erreicht, dass für die betreffenden Grundstücke die gleichen Voraussetzungen gelten wie für die restlichen Grundstücksflächen an der „Dorfstraße“.

Eine baurechtliche Ordnung über ein Bebauungsplangebiet wird nicht als erforderlich erachtet, um Teilflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnehmen zu können.

Die Gemeinde Elsendorf beabsichtigt den Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Ortsentwicklung auszurichten.

Der gemischt genutzte Charakter soll erhalten werden, eine Kombination von wohnlichen Nutzungen und nicht störendem Gewerbe ist angedacht. Die Teilhebung ermöglicht darüber hinaus eine flexiblere Bebauung, da sich diese am Bestand orientiert und nicht an festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ratzenhofen - Ost TA I“ setzt für den betroffenen Teilbereich als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ fest. Die anderen, nicht von der Aufhebung betroffenen Teilbereiche sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Zuge der Teilhebung werden für die beiden betreffenden Grundstücke mit den Flurnummern 203/2 und 203/3 Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt sowie die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsendorf ist der Teilhebungsbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Kategorie Dorfgebiet sind ebenfalls die unmittelbar im Norden angrenzenden Grundstücke, die Grundstücke westlich der „Dorfstraße“ sowie südlich der Straße „An der Linde“ zugeordnet. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Osten sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes ist nicht notwendig.

4 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erschließung

Die Erschließung der Planungsfläche ist durch vorhandene Erschließungsstraßen sichergestellt. Sämtliche Erschließungsstraßen sind bereits vollständig hergestellt.

Ver- und Entsorgung

Für den Planungsbereich können sämtliche Belange hinsichtlich Ver- und Entsorgung gewährleistet bzw. bereitgestellt werden.

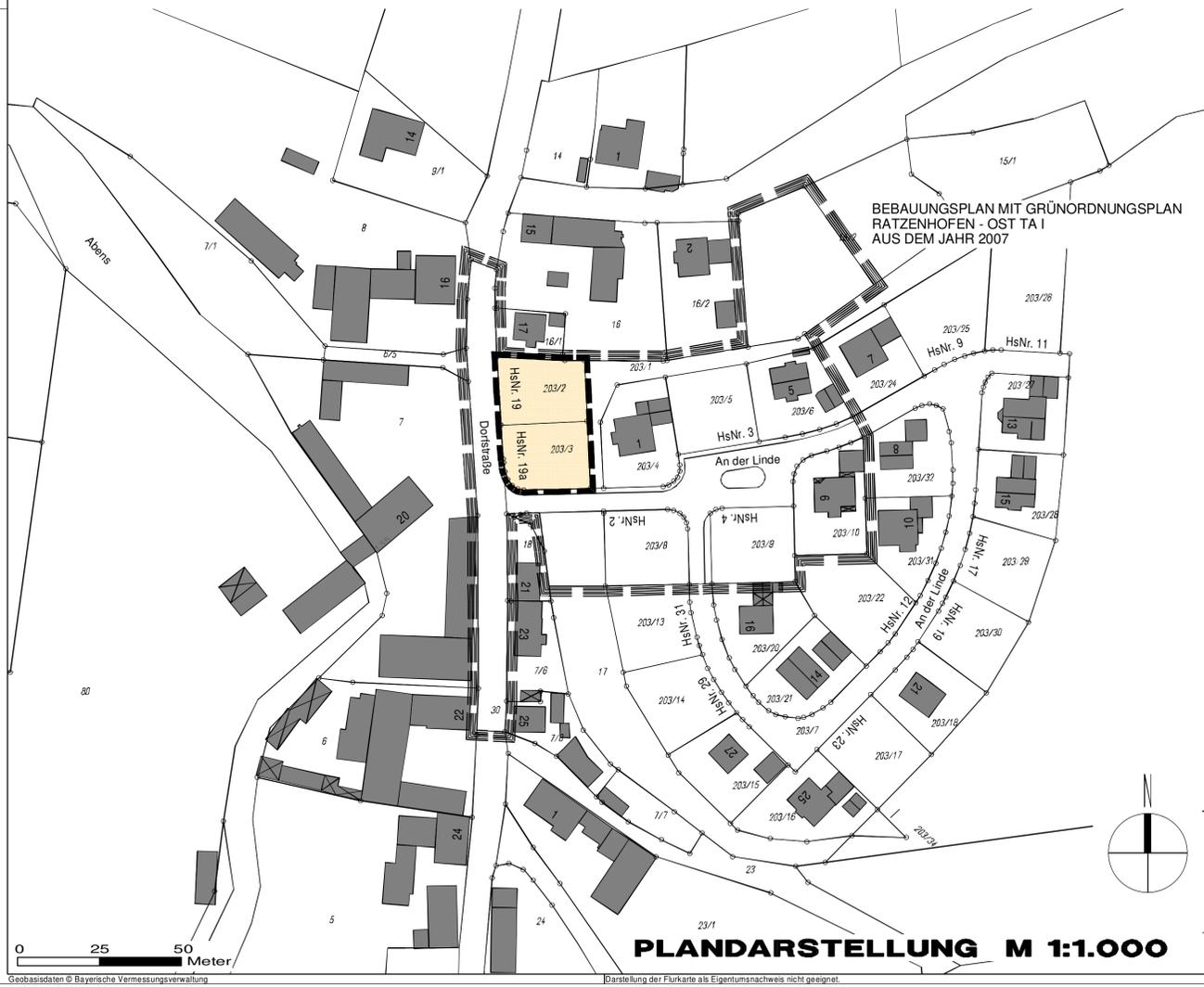
5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Teilhebungsbereichs „Ratzenhofen - Ost TA I“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB, entsprechend Abs. 4 ist ein Umweltbericht zu erarbeiten, in dem die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nachfolgend zusammengefasst in tabellarischer Form dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB. Im Anschluss daran erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Daran anschließend kann der Aufhebungsplan als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich der Teilhebung „Ratzenhofen - Ost TA I“
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Ratzenhofen - Ost TA I“
-  Aufhebungsbereich
-  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
-  Flurnummer
-  Baubestand



UMWELTBERICHT

SCHUTZGUT	BESTAND	AUSWIRKUNGEN	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN
Mensch	- Mischgenutzte Bebauung mit teilweise zugehörigen Hausgartennutzungen, - geringfügige Lärmvorbelastungen und Geruchsbeeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung, - geringfügige Beeinträchtigungen/ Vorbelastungen aufgrund der vorhandenen Bebauung (Anlieger-/ Besucherverkehr, Hausbrand).	- Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung bleiben erhalten, - bauliche Entwicklungen nach § 34 BauGB, - gleichbleibende Verkehrsemissionen durch Anlieger und Besucher (Luftschadstoffe, Lärm).	neutral
Fauna	- teilweise Hausgartennutzung als potentieller Lebensraum, sowie mögliches Nahrungshabitat, Bruthabitat, - weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Tierarten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.	- bauliche Entwicklungen nach § 34 BauGB, - gleichbleibende Auswirkungen auf die Fauna.	neutral
Flora	- teilweise Hausgartennutzung, - kein lokal bedeutsames Biotop im Aufhebungsbereich vorhanden, - keine lokal bis landesweit bedeutsamen Pflanzenarten bekannt.	- bauliche Entwicklungen nach § 34 BauGB, - gleichbleibende Auswirkungen auf die Flora.	neutral
Boden/ Fläche	- nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) im Übergangsbereich zwischen fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss) und fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium), - Bebauung mit einhergehender teilweiser Versiegelung unterschiedlicher Intensität, - teilweise Verlust der Bodenfunktion, - keine Altlasten bekannt.	- bauliche Entwicklungen nach § 34 BauGB, - gleichbleibende Auswirkungen auf den Boden/ die Fläche.	neutral
Wasser	- hydrogeologische Einheit Quartäre Talfüllung der Täler von Abens und Großer Laber, Oberflächengewässer Abens ca. 80 m westlich des Teilhebungsbereichs, - keine Überschwemmungsbereiche innerhalb des Geltungsbereichs der Teilhebung, - festgesetztes Überschwemmungsgebiet westlich angrenzend an den Geltungsbereich der Teilhebung, - wassersensibler Bereich tangiert, - kein Wasserschutzgebiet.	- bauliche Entwicklungen nach § 34 BauGB, - gleichbleibende Auswirkungen auf das Wasser.	neutral
Klima/Luft	- keine Wärmeausgleichsfunktion, - keine Funktion als Kaltlufttransport- und Kaltluftammelbahn, - Bebauung mit einhergehender teilweiser Versiegelung unterschiedlicher Intensität, - Vorbelastungen durch Bebauung, Anliegerverkehr, landwirtschaftliche Nutzung.	- bauliche Entwicklungen nach § 34 BauGB, - gleichbleibende Auswirkungen auf das Klima/ die Luft.	neutral
Landschaftsbild/ Erholungs-eignung	- kleinstrukturierte Siedlungsstruktur sowie landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung, - im Geltungsbereich selbst keine wesentlichen Strukturen für die Erholung vorhanden.	- bauliche Entwicklungen nach § 34 BauGB, - gleichbleibende Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungs-eignung.	neutral
Kultur- und Sachgüter	- im Planungsbereich und im näheren Umfeld sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler vorhanden	- keine.	neutral

FAZIT

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Teilhebungsbereichs zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ratzenhofen Ost TA I“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende tabellarische Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse. Da auch weiterhin nach der Teilhebung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan im Geltungsbereich eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist, gibt es keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild. Die Teilhebung ist somit als neutral zu bewerten.

Nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen, da der überwiegende Teil des Planungsgebietes bereits bebaut ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen kumulativen negativen Auswirkungen des Vorhabens, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Elsendorf ist somit als **umweltverträglich** einzustufen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufhebungsbeschluss**
Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 07.07.2020 die Teilhebung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Ratzenhofen - Ost TA I“ beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 15.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 31.07.2020 bis einschließlich 31.08.2020 statt.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.10.2020 bis einschließlich 30.10.2020 statt.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Teilhebungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Ratzenhofen - Ost TA I“ in der Fassung vom 10.11.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 15.01.2020 öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss**
Der Teilhebungsbereich „Ratzenhofen - Ost TA I“ wurde mit Beschluss vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Elsendorf, den
1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Elsendorf, den
1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Teilhebungsbereich „Ratzenhofen - Ost TA I“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Teilhebungsbereich „Ratzenhofen - Ost TA I“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Elsendorf, den
1. Bürgermeister

TEILAUFBEBUNGSPLAN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN RATZENHOFEN - OST TA I

aus dem Jahr 2007

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

EISENDORF
KELHEIM
NIEDERBAYERN

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitekten F. Bauer
Planungsträger	VG Mainburg Gemeinde Elsendorf Poststraße 2a 84048 Mainburg
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	10.11.2020 – Entwurf



Bearbeitung	July 2020	PK
Gelindert Anlass		
§ 3 u 4 Abs. 1 BauGB	Nov. 2020	PK
§ 3 u 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr. 20-1222_BBP_D		