

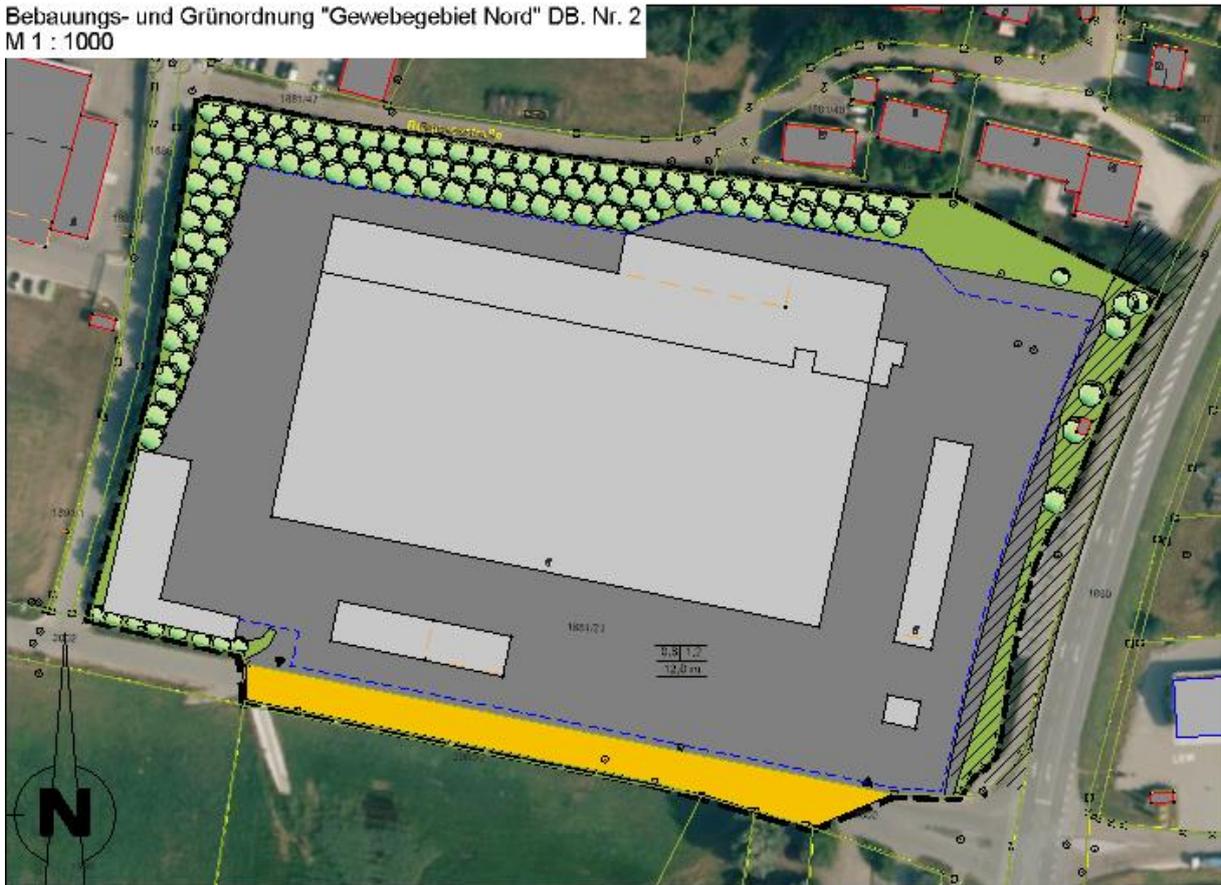


Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ DB Nr. 2 mit integriertem Grünordnungsplan in Elsendorf

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

BEGRÜNDUNG

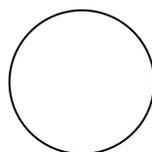
Bebauungs- und Grünordnung "Gewerbegebiet Nord" DB. Nr. 2
M 1 : 1000



Übersichtslageplan

Gemeinde Elsendorf, 07.05.2024

1. Bürgermeister



Herr Dipl.-Ing. Huber

Inhaltsverzeichnis

A Begründung.....	4
A.1 Anlass und Erfordernis	4
A.2 Verfahren	5
A.3 Ausgangssituation.....	5
A.3.1 Lage und Größe	5
A.3.2 Topographische Verhältnisse.....	5
A.3.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
A.3.4 Nutzungen	5
A.3.5 Verkehrserschließung	6
A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	6
A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan	6
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	7
A.4.3 Naturschutzrecht	7
A.5 Planinhalt.....	7
A.5.1 Planungsziele.....	7
A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
A.5.3 Art der baulichen Nutzung	7
A.5.4 Maß der baulichen Nutzung	8
A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
A.5.6 Haustypen, Dachneigungen, Dachformen	8
A.5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze.....	8
A.5.8 Angrenzende Bundesstraße.....	8
A.5.9 Überschwemmungsbereich	9
A.5.10 Niederschlagswasser	9
A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
A.6.1 Verkehrserschließung	9

A.6.2	Stromversorgung	9
A.6.3	Gasversorgung	9
A.6.4	Wasserversorgung	9
A.6.5	Abwasserbeseitigung / Entwässerung	9
A.6.6	Grundwasser	10
A.6.7	Hochwasser	10
A.6.8	Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH	10
A.6.9	Altlasten	11
A.6.10	Denkmalschutz	11
A.6.11	Immissionsschutz	12
B	Rechtsgrundlagen	13

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Nord“ DB Nr. 2

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Elsendorf beabsichtigt eine Deckblattänderung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ in Elsendorf. Durch die Änderung wird es den bestehenden Betrieben gestattet, die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen effizienter zu nutzen. Dadurch muss keine weitere Fläche ausgewiesen werden.

Die Änderung zielt darauf ab, die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Gebiets zu aktualisieren, um eine nachhaltige, wirtschaftlich effiziente und sozial verträgliche Entwicklung zu ermöglichen.

Geplant ist die Deckblattänderung im Verfahren nach § 13 BauGB. Da keine weiteren Flächen ausgewiesen werden, ist ein Ausgleich nicht notwendig.

Das geplante Gewerbegebiet ist durch seine Nähe zu der B 301 und der A93 unter dem Aspekt der Erschließung und Erreichbarkeit sehr günstig gelegen.

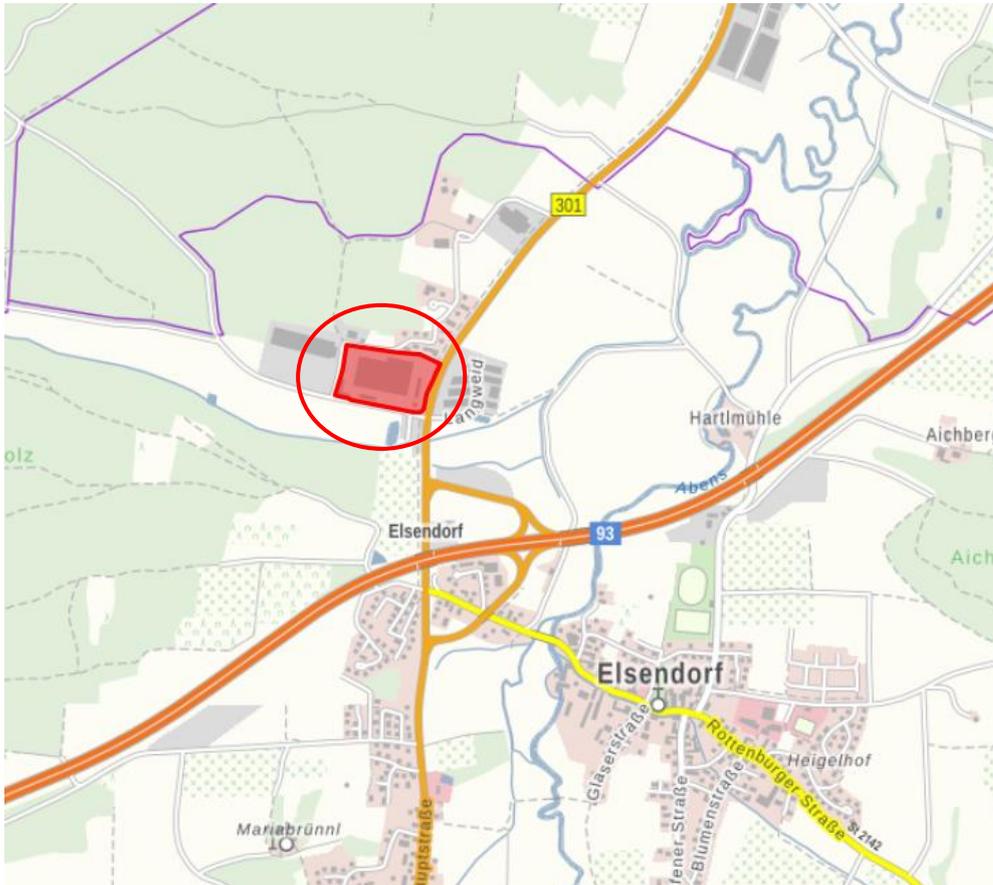


Abb. Übersichtslageplan
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2024
Das Plangebiet ist rot umkreist.

A.2 Verfahren

Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 06.02.2024 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Nord" durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf in der Fassung vom 06.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2024 bis 05.04.2024 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf in der Fassung vom 06.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2024 bis 05.04.2024 beteiligt.

Die Gemeinde Elsendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.05.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.05.2024 als Satzung beschlossen.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet der Gemeinde Elsendorf gehört zum Landkreis Kelheim. Es schließt an bereits bebaute Grundstücke an. Im Osten befindet sich die B 301.

Das Gewerbegebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Gemeinde. Die Autobahn A 93 liegt in einer Entfernung von ca. 500 m.

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 3,7 ha auf. Er umfasst die Fl. Nrn. 1881/21 und 2002 (TF), Gemarkung Ratzenhofen.

A.3.2 Topographische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nord nach Süd fallendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 402 m ü. NHN bis ca. 398 m ü. NHN.

Von Ost nach West bleibt das Gelände auf ca. 399 m ü. NHN.

A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum sowie in öffentlichem Besitz.

A.3.4 Nutzungen

Das überplante Grundstück wurde bisher als gewerbliche Fläche genutzt.



Abb. Nutzungen der Flächen im Bestand
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2016

A.3.5 Verkehrserschließung

Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die B 301 abbiegend auf die Industriestraße. Die Entfernung zu der A 93 beträgt ca. 500 m.

Überörtliches Verkehrsnetz

Durch die Bundesstraße B 301 sowie die Autobahn A 93 sind die Verkehrsverbindungen nach München, Regensburg und Landshut gewährleistet.

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Regionalplan der Region Landshut (13) ordnet die Gemeinde Elsendorf als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll, ein, welches bevorzugt entwickelt werden soll. Die Grundsätze der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur stehen als fachliches Ziel hier im Vordergrund (V Wirtschaft, 1/1.1 G).

Das überplante Gewerbegebiet schließt an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Norden und Süden des Grundstücks an und ist somit konform mit dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Vermeidung der Zersiedelung.

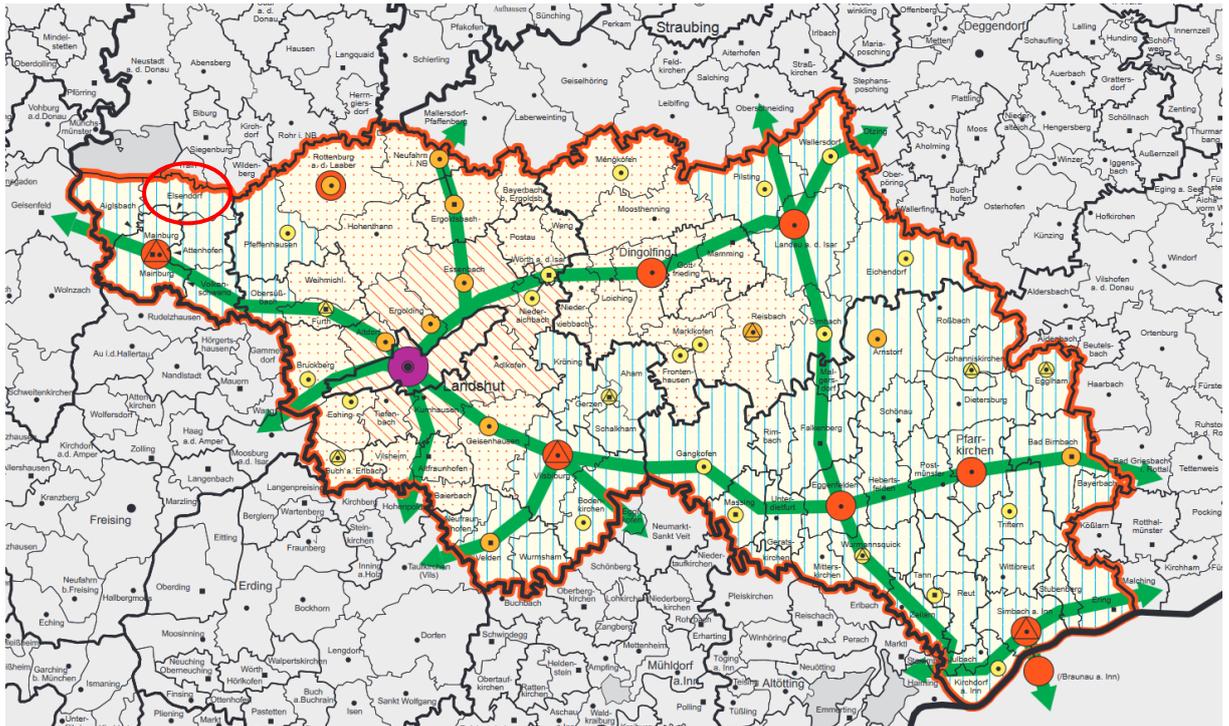


Abb. Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Landshut (13). Die Gemeinde wurde rot eingekreist.

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Elsendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

A.4.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiet).

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 3,7 ha auf. Er umfasst die Fl. Nrn. 1881/21 und 2002 (TF), Gemarkung Ratzenhofen.

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Auf dem überplanten Gelände soll ein Gewerbegebiet (GE) entstehen.

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet:

Auf der gesamten Fläche des neuen Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,2 festgesetzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO auf bis zu 0,9 überschritten werden.

Mit den Festsetzungen von Wandhöhen als Höchstmaß in Kombination mit der Festsetzung von zulässigen Dachformen bzw. –neigungen soll im Baugebiet eine Höhenentwicklung ermöglicht werden.

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 13,50 m nicht überschreiten.

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

A.5.6 Haustypen, Dachneigungen, Dachformen

Die zulässige Dachneigung darf eine Neigung von max. 24° Grad bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei PV-Anlagen auf den Dächern kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

A.5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden. Der Abstand dient als Stauraum für die Garagenzufahrt.

Die Dachformen der Garage und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude nicht zwingend anzupassen. Die Dachneigungen können dabei unter den Festsetzungen für das Hauptgebäude bleiben, dürfen diese aber nicht überschreiten. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Bei Garagen mit Grenzbebauung bezieht sich die mittlere Wandhöhe nicht auf das natürliche, sondern auf das geplante Gelände. Bei zusammengebauten Garagen sind die Dachformen aufeinander abzustimmen.

Die Stellplätze sind gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Elsendorf zu erstellen. Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

A.5.8 Angrenzende Bundesstraße

Es sind mindestens 20 m zur Fahrbahnkante der im Osten verlaufenden Bundesstraße B301 einzuhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone darf nichts errichtet werden.

A.5.9 Überschwemmungsbereich

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

A.5.10 Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich wird vor Ort durch Versickern in den Untergrund abgeleitet, um das örtliche Kanalisationssystem durch Oberflächenwasser nicht zusätzlich zu belasten.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird erst im Zuge des Bauvorhabens mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt und abgestimmt, da durch das geplante Vorhaben keine neu versiegelten Flächen hinzukommen.

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.1 Verkehrserschließung

Erschließung des Gebietes

Die Zufahrt zum Plangebiet liegt im Süden des Baugebietes.

Überörtliches Verkehrsnetz

Durch die Bundesstraße B 301 sowie die Autobahn A 93 sind die Verkehrsverbindungen nach München, Regensburg und Landshut gewährleistet.

A.6.2 Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch die:

Abens-Donau-Netz GmbH & Co. KG
Marktplatz 7
84048 Mainburg

mit elektrischer Energie versorgt.

A.6.3 Gasversorgung

Für die Erdgasversorgung ist zuständig:

Energie Sübayern
Münchener Straße 14
93326 Abensberg

A.6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Hallertau sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist langfristig ausreichend.

A.6.5 Abwasserbeseitigung / Entwässerung

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Mischsystem über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser aus den Dachflächen und befestigten Hof- bzw. Parkflächen sowie Zufahrten aus dem Geltungsbereich wird je nach örtlichen und wasserrechtlichen Möglichkeiten dem natürlichen Vorfluter zugeleitet bzw. vor Ort auf geeigneten Flächen versickert (dezentrale Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Um die endgültige Lösung der Beseitigung des Niederschlagswassers wird sich vor dem Bauakt gekümmert. Mit Absprache des Wasserwirtschaftsamtes wird entschieden, wie das Niederschlagswasser beseitigt wird.

Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen, rasen- oder sandverfugtem Pflaster (jedoch keine Betonsteinverbundpflaster), Rasengitter, Rasenschutzwaben oder mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt.

A.6.6 Grundwasser

Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Durch die vorgesehene Nutzung ist bei der Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Im gesamten Baugebietsbereich sind bei extremen Regenwasserereignissen hohe Grundwasserstände bis nahe an die Geländeoberfläche zu erwarten. Bei sämtlichen Bauvorhaben sind geeignete Maßnahmen gegen die hohen Grundwasserstände zu treffen.

A.6.7 Hochwasser

Das Baugebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

A.6.8 Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH

Die Angaben dazu werden sowohl ergänzt als auch geändert.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen, sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen. Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung sind der Deutschen Telekom Technik GmbH sowohl eigene, wie auch alle bekannten Maßnahmen Dritter, die im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, rechtzeitig mitzuteilen.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung ist zu berücksichtigen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Folgende Bedingungen sind für den Zweck zu erfüllen:

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen.

- Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB einzuräumen.

- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen. Eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger hat wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, zu erfolgen.

- Die geplanten Verkehrswege dürfen nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

- Der Erschließungsträger hat für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufzustellen und bei Bedarf wird er verpflichtet, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik AG im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik AG außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH,
Siemensstraße 20
84030 Landshut

A.6.9 Altlasten

Auf der Fl.Nr. 1881/21 sind Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bodenverunreinigungen werden dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht gemeldet. Derzeit wird ein Grundwassermonitoring durchgeführt.

A.6.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten,

die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6.11 Immissionsschutz

Die Immissionswerte des bestehenden Gewerbegebietes sind einzuhalten. Der unteren Immissionsschutzbehörde obliegt das Recht, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten zu fordern.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist