

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 15 Gemeinde Elsendorf

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Elsendorf
Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber Gemeinde Elsendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
Poststraße 2a
84048 Mainburg
Telefon 08751/ 86340
e-mail vg@vg-mainburg.de

Planung
M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A
P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin BDLA
B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 31. Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1 Abgrenzung Geltungsbereich.....	3
2.2 Lage im Raum	4
2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation und Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ...	5
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	6
4.1 Planungsauftrag	6
4.2 Standortwahl – Bewertung der Standortalternativen	7
4.3 Städtebaulicher Kontext	8
5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 15	9
5.1 Erweiterung des Dorfgebiets, Herausnahme eines Allgemeinen Wohngebietes und Berichtigungen in Form einer Darstellung Allgemeiner Wohngebiete	9
5.2 Erschließung	10
5.3 Landschaftsplanerische Aspekte	10
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	10
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	11
8. Ver- und Entsorgung	12
9. Immissionsschutz	14
10. Nachrichtliche Übernahmen	14
11. Flächenbilanzen Ausgangssituation und Planung Deckblatt Nr. 15	15
■ Rechtsgrundlagen	16
ANLAGE	
■ Umweltbericht nach § 2 a BauGB zur Änderung des Landschaftsplans mit Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 15 Gemeinde Elsendorf mit Plan Ist-Situation	19 Seiten M 1 : 2.000

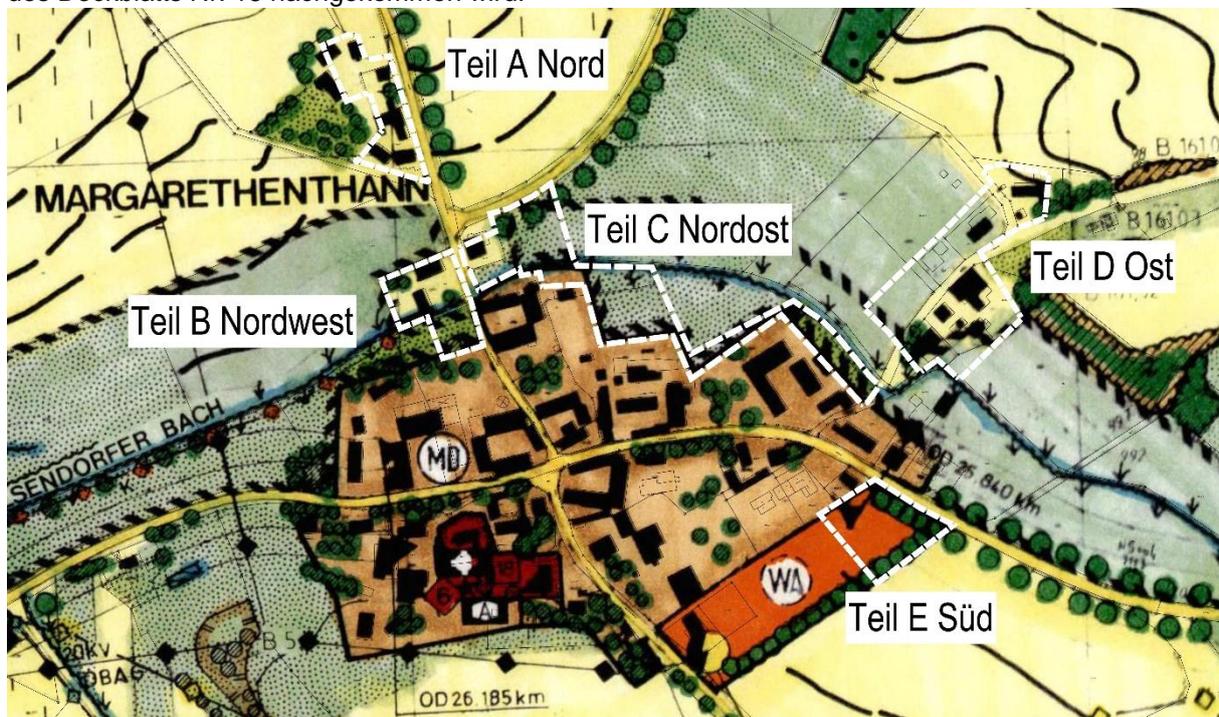
1. Anlass

In der Gemeinde Elsendorf, hier im Ortsteil Margarethenthann, werden kleinflächig Siedlungsflächen weiterentwickelt. Hierfür wird der Landschaftsplan und Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 15 mit **fünf Teilbereichen** A bis E auf insgesamt 2,45 ha geändert, vgl. Abbildung unten.

Hierbei wird für den Teil **A – Nord** –, den Teil **B – Nordwest** – und den Teil **D – Ost** – lediglich das **bestehende Baurecht** im Rahmen der Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1981 nachrichtlich aufgenommen und dargestellt. Bei diesen Flächen wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Gebietskategorie als Allgemeines Wohngebiet „WA“ wiedergegeben.

Im Teil **C – Nordost** – wird entsprechend der im Parallelverfahren durchgeführten der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wolfshausen und Margarethenthann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB neues Baurecht geschaffen. Die Inhalte der Satzung werden auf Flächennutzungsplanebene dargestellt: nördlich des Baches wird ein Allgemeines Wohngebiet „WA“, südlich des Baches ein Dorfgebiet „MD“ als Gebietskategorie angegeben.

Im Teil **E – Süd** – wird mittels Deckblatt Nr. 15 eine Fläche Allgemeines Wohngebiet „WA“ herausgenommen und zu Flächen für die Land- und Forstwirtschaft „Acker“ gewandelt. Dies entspricht einer Anregung im Rahmen des Verfahrens der vorab genannten Satzung, der hiermit durch die Erstellung des Deckblatts Nr. 15 nachgekommen wird.



Ausschnitt Landschaftsplan und Flächennutzungsplan mit Teilbereichen des Geltungsbereichs

ohne Maßstab

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 15 mit insgesamt 2,45 ha gliedert sich in fünf Teilbereiche: A Nord, B Nordwest, C Nordost, D Ost und E Süd. Die Teilbereiche befinden sich alle innerhalb bzw. am Rand der Ortslage Margarethenthann, die sich knapp 5 km östlich des Hauptortes Elsendorf der Gemeinde Elsendorf, im Landkreis Kelheim befindet.

Der **Teil A – Nord** – liegt etwas abgerückt am nördlichen Ortsrand von Margarethenthann. Der Geltungsbereich umfasst hier gesamt 0,35 ha mit den Fl.Nrn. 1162/ 4 und 1162/14, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1163, Gemarkung Mitterstetten, und wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten durch die Straße „Am Moosanger“, im Anschluss Grünland,
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und flächige Gehölze.

Der **Teil B – Nordwest** – liegt am nördlichen Ortsrand von Margarethenthann am Elsendorfer Bach. Der Geltungsbereich umfasst hier gesamt 0,25 ha mit der Fl.Nr. 1196 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1011/1 und 1011, Gemarkung Mitterstetten, und wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten durch die Straße „Am Moosanger“, dahinter Wohngebäude,
- im Süden durch die Fortsetzung der Weide mit Gehölzen,
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und den Elsendorfer Bach.

Der **Teil C – Nordost** – bildet den nordöstlichen Ortsrand von Margarethenthann. Der Geltungsbereich umfasst hier gesamt 0,74 ha mit den Fl.Nrn. 1004, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1005, 1006, 1090 und 1094, Gemarkung Mitterstetten, und wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, den Elsendorfer Bach und die Schweinbacher Straße,
- im Osten durch den Elsendorfer Bach,
- im Süden durch landwirtschaftliche Gehöfte,
- im Westen durch den Elsendorfer Bach und die Straße „Am Moosanger“.

Der **Teil D – Ost** – ist im Bereich der Bachquerung (Verrohrung) punktuell an die Ortslage Margarethenthann im Osten angebunden. Der Geltungsbereich umfasst hier gesamt 0,81 ha mit den Fl.Nrn. 1000/1 und 1000/3, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 996, 999, 1000, 1000/2, 1055, 1055/1, 1056, 1087/2, Gemarkung Mitterstetten, und wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten durch die Straße „Waldweg“ und einen Waldbestand,
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie den Elsendorfer Bach,
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche, den „Waldweg“ und den Elsendorfer Bach.

Der **Teil E – Süd** – liegt am südlichen Ortsrand von Margarethenthann. Der Geltungsbereich umfasst hier gesamt 0,30 ha mit einer Teilfläche den Fl.Nr. 1123, Gemarkung Mitterstetten, und wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden durch Einfamilienhäuser,
- im Osten durch die Staatsstraße St 2142 „Kastanienstraße“,
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

2.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Elsendorf ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg im Landkreis Kelheim. Das Gemeindegebiet Elsendorf grenzt im Osten unmittelbar an den Landkreis Landshut, hier den Gemeinde Pfeffenhausen.

Das Planungsgebiet betrifft Teile der Ortslage Margarethenthann, in der Gemeinde Elsendorf, Gemarkung Mitterstetten, Landkreis Kelheim. Das nächste Mittelzentrum ist die Stadt Mainburg, die in rund 9 km im Süden zu erreichen ist.

Die Staatsstraße St 2142 – hier Kastanienstraße genannt – durchschneidet den Ort. Sie führt Richtung Osten in 1,4 km zur Bundesstraße B 299 und in westlicher Richtung nach Elsendorf zur B 301, an der die nächstliegende Autobahnausfahrt 51 (Elsendorf) rund 5 km vom Geltungsbereich entfernt besteht. Das Planungsgebiet zählt zur naturräumlichen Haupteinheit D65 Unterbayerisches Hügelland Isar-Inn-Schotterplatten, hierbei zur naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar-Hügellands (062).

Das bestehende Gelände weist im **Teil A – Nord** – einen Geländeanstieg um etwa 5 m nach Norden von 435 müNN bis ca. 440 müNN laut BayernAtlas auf.

Der **Teil B – Nordwest** – befindet sich in einer Höhe von 431 müNN (Elsendorfer Bach) bis auf ca. 435 müNN beiderseits des Baches ansteigend.

Das bestehende Gelände des **Teils C Nordost** – erstreckt sich nördlich des Baches nahezu eben auf 433 müNN nach Geländemodell im BayernAtlas (Schummerungsbild des Geoportals). Nur die Böschung an der Straße reicht etwas höher. Der Teil südlich des Baches befindet sich ebenfalls auf 433 müNN und steigt nach Süden am höchsten Punkt bis etwa 436 müNN an.

Im **Teil D – Ost** – steigt das bestehende Gelände nach Nordosten an, besonders im letzten Drittel Richtung Osten von auf 435 müNN bis etwa 445 müNN.

Der **Teil E – Süd** – liegt etwa eben auf einer Höhe von 437 müNN.

2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation und Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Nachstehend wird eingangs immer der tatsächliche Bestand vor Ort und anschließend die Darstellung im wirksamen **Landschaftsplan und Flächennutzungsplan** vom 12.02.1998, Verfasser Landschaftsplan: Planungsbüro Grebe Landschafts + Ortsplanung, 90419 Nürnberg, und Verfasser Flächennutzungsplan: Ingenieurbüro Kritschel Städtebauliche Planungen / Erschließungsplanungen, 84034 Landshut, gegenübergestellt. Der Flächennutzungsplan ist hierbei Ausgangsbasis für die Beurteilung.

Die Ortslage von Margarethenthann ist als Dorfgebiet „MD“ dargestellt sowie im Südwesten großflächig das Altenheim als Fläche für den Gemeinbedarf, genauer ein Fachzentrum für Demenzzranke einschließlich Kurzzeitpflege mit derzeit ca. 70 Bewohnern. Am südlichen Ortsrand besteht im Südosten ein Allgemeines Wohngebiet „WA“.

Der **Teil A – Nord** – ist geprägt durch fünf Wohnhäuser sowie eine separate Scheune. Die Bebauung liegt in der Nähe, aber verinselt nördlich des kompakten Siedlungsbereiches. Die Wohngebäude verfügen je über ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Gärten sind eingewachsen. Im Westen grenzt ein größerer Obstgarten an. Im Süden liegen Ackerflächen, im Osten Weideland. Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der **Teil A – Nord** – als Gebäude im Außenbereich dargestellt sowie ein einzelner Baum. Angrenzend im Westen liegt eine Obstwiese, im Osten Hopfengärten. Südlich und nördlich grenzt Ackernutzung an.

Der **Teil B – Nordwest** – wird durch den Elsendorfer Bach geteilt, der hindurch nach Westen fließt. Er wird von Gehölzen begleitet. Südlich des Baches liegt eine Weidefläche für Wild, die mit Obstbäumen bestanden ist. Nördlich des Baches steht ein niedriges, altes Wohnhaus sowie eine Scheunen. Im Nordwesten grünen Obstbäume das Gelände ein.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird für den **Teil B – Nordwest** – am Elsendorfer Bach das Ziel „Pufferstreifen an Gewässern, extensive Nutzung, mind. 5 m breit“ ausgewiesen. Südlich davon wird eine Grünfläche ausgewiesen. Sie stellt zugleich eine „Nichtaufforstungsfläche (gem. Art. 16 Abs. 2 BayWaldG)“ dar. Nördlich des Baches sind Gebäude im Außenbereich verzeichnet sowie drei einzelne Bäume. Angrenzend im Norden und Westen erstreckt sich bachbegleitend Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen), im Südwesten eine Grünfläche mit „Nichtaufforstungsfläche (gem. Art. 16 Abs. 2 BayWaldG)“, siehe schwarze Schräg-Umrandung im Plan. Im Süden und Südosten beginnt das Dorfgebiet „MD“. Im Osten grenzt die Straße „Am Moosanger“ an.

Im Nordwesten des **Teils C – Nordost** – besteht Extensiv-Grünland. Südlich davon verläuft der Elsendorfer Bach nach Westen. Südlich des Baches setzt sich Extensiv-Grünland fort. Zentral in der Fläche C liegt eine Weidefläche, östlich daran grenzt das Grünland eines südlich liegenden Gehöfts an. Der Ostteil umfasst eine zum Teil geschotterte Fläche, auf der Holz und andere Gegenstände gelagert werden. Am Nordostrand, z. T. außerhalb verläuft der renaturierte Elsendorfer Bach.

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan weist für den **Teil C – Nordost** – nördlich des Elsendorfer Baches ein „Grünland“ aus. Zwei Bäume einer geplanten Baumreihe „Hecke, Feldgehölz, Einzelbäume“ nördlich an der Straße liegen im Geltungsbereich. Das bestehende Gebäude an der Straße stellt hier ein Gebäude im Außenbereich dar. Bachbegleitend zum Elsendorfer Bach ist ein „Pufferstreifen an Gewässern, extensive Nutzung, mind. 5 m breit“ (Planung) ausgewiesen. Im Osten liegt eine Grünfläche. Der Geltungsbereich liegt etwa zu zwei Drittel in einer geplanten „Nichtaufforstungsfläche (gem. Art. 16 Abs. 2 BayWaldG)“. Nordwestlich der Schweinbacher Straße sind Flächen für die Land- und Forstwirtschaft „Acker“ dargestellt und als „Bereiche mit sehr hoher Erosionsgefährdung (> 30 t/ha/Jahr): Durchführung erosionshemmender Maßnahmen vordringlich“ gekennzeichnet. Im Nordosten grenzen weitere als Grünland eingetragene Flächen an, im Süden angrenzend liegt das Dorfgebiet „MD“.

Der **Teil D – Ost** –, der sich östlich des Elsendorfer Baches erstreckt, ist nur an der Bachquerung (Verrohrung) punktuell an die Ortslage angebunden. Hier bestehen fünf Wohngebäude, die höchsten davon mit zwei Vollgeschossen und zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss. Die Gärten sind eingewachsen. Eine raumwirksame Scheune steht südlich der Straße „Waldweg“, die das Gebiet erschließt. Bei dem östlichsten Gebäude handelt es sich um einen Neubau mit Zeltdach. Außerhalb im Nordosten steht etwas abseits noch ein weiteres Wohngebäude. Im Südosten grenzt ein raumwirksames Feldgehölz in Steilhanglage an. Hier prägen Rot-Buchen und Stiel-Eichen den Bestand (= amtlich kartiertes Biotop-Nr. 7237-0161).

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan enthält in **Teil D – Ost** – Gebäude im Außenbereich. Im Norden und Süden ragt ein Streifen Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen) in den Teilbereich C hinein. Drei einzelne Bäume stehen im Westen, einer im Osten. Im Westen ragt ebenfalls eine „Nichtaufforstungsfläche (gem. Art. 16 Abs. 2 BayWaldG)“ ins Gebiet, die großräumig um den Elsendorfer Bach verzeichnet ist. Im Norden, Westen und Süden liegt außerhalb ebenfalls Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen), im Osten Ackerfläche sowie im Südosten ein Biotop.

Der **Teil E – Süd** – stellt in Realität eine Teilfläche einer großen Ackerfläche dar. Die im wirksamen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan dargestellten Bäume als Ortsrandeingrünung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes „WA“ bestehen jedoch tatsächlich noch nicht. Im Norden grenzt ein Dorfgebiet „MD“ an, das hier aber an der Kastanienstraße in der Realität von Wohngebäuden geprägt wird. Am Ostrand verläuft die Kastanienstraße, die in 1,4 km nach Osten zur B 299 führt. Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand. Im Süden erstreckt sich großflächig Ackernutzung.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2020)** weist die Gemeinde Elsendorf als allgemeinen **ländlichen Raum** aus. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot, (...)
- die Schaffung branchen- und regionalbezogener wirtschaftsnaher Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,
- der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil,
- die Sicherung und Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Land- und Forstwirtschaft,
- die Nutzung der regionalen Wertschöpfungspotenziale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien ergeben und
- die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 30.01.2020) werden für das Planungsgebiet keine Zielsetzungen ausgewiesen. Auch im näheren Umfeld liegen weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Die Entwicklung von kleineren Bauflächen im Ortsteil Margarethenthann schafft Wohnraum für die örtliche Bevölkerung und wirkt damit dem Ortsteilsterben entgegen.

Die Zahl der Einwohner in der Gemeinde Elsendorf ist in den vergangenen 10 Jahren (2011 – 2021) relativ konstant angestiegen. 2011 waren in der Gemeinde 1.975 Personen gemeldet, 2021 waren es 2.149 Personen. Dies entspricht einer Steigerung von etwa 9 %. Im Ortsteil Margarethenthann ergibt sich ein anderes Bild. In Margarethenthann schwankt die Einwohnerzahl. 2011: 119 Einwohner, 2021: 113 Einwohner (= Tiefststand), 2014: 142 Einwohner (= Höchststand). Die starken Schwankungen sind auch in Zusammenhang mit dem bestehenden Altenheim (derzeit 69 Bewohner) zu betrachten.

Quelle: zur Verfügung gestellt durch die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, 29.01.2021

Die Gemeinde Elsendorf ist eine von wenigen Kommunen, die in der Mieterschutzverordnung erfasst sind (sog. „Mietpreisbremse“). Neben der Gemeinde Kirchdorf ist nur Elsendorf im Landkreis Kelheim hier erfasst.

Quelle: <https://www.dgb.de/themen/++co++2b4b1cee-e8e2-11e8-832f-52540088cada>

Im Deckblatt wird für den Teil A – Nord –, Teil B – Nordwest – und Teil D – Ost – lediglich der Inhalt der Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1981 dargestellt. Neues Baurecht wird dadurch nicht geschaffen bzw. vorbereitet. Im **Teil C – Nordost** – wird zudem der Inhalt der Planung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wolfshausen und Margarethenthann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB vom 08. Juni 2021 umgesetzt. Die Herausnahme des Allgemeinen Wohngebiets „WA“ im Teil E Süd erfolgt auf Anregung im Rahmen des Verfahrens zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wolfshausen und Margarethenthann, u.a. durch die Regierung von Niederbayern am 11.09.2020. Mit Deckblatt Nr. 15 wird daher im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ im Flächennutzungsplan auf Fl.Nr. 1023 die Flächengröße aus dem „WA“ herausgenommen, die als Bauland im Rahmen der Einbeziehungssatzung in Teilbereich C – Nordost – neu entwickelt wird. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für Wolfshausen und Margarethenthann wurde im inzwischen abgeschlossenen Parallelverfahren aufgestellt (seit 08. Oktober rechtskräftig). Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nahm u.a. die Regierung von Niederbayern Stellung zum vorliegenden Deckblatt. In der Stellungnahme vom 21.04.2021 zeigt diese ihr Einverständnis mit der Planung „Die Gemeinde Elsendorf beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 15, um an einzelnen Stellen die bereits bestehende, tatsächliche Nutzung darzustellen. Ferner sollen zwei Flächen, für die mittels einer parallel im Verfahren befindlichen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen werden soll, als Bauflächen dargestellt werden. Im Gegenzug dafür soll eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1023, die bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, wieder zurückgenommen werden. Dieses Vorgehen entspricht einer im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Wolfshausen und Margarethenthann“ aufgestellten Forderung der höheren Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 11.09.2020).“

4.2 Standortwahl – Bewertung der Standortalternativen

Wie bereits beschrieben wird im Teil C – Nordost – u.a. der Inhalt der Planung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wolfshausen und Margarethenthann umgesetzt. Es entstehen Bauflächen beiderseits des Elsendorfer Baches, im Norden mit dem Charakter eines „WA“ im Süden als Ergänzung des Dorfgebietes „MD“. Zudem erfolgt eine flächengleiche Herausnahme des Allgemeinen Wohngebietes „WA“ im Teil E – Süd – im Umfang des neu entstehenden Baurechts. Dies entspricht, wie bereits oben beschrieben, Anregungen der Regierung von Niederbayern und des Landratsamtes im vorangegangenen Verfahren.

Alternativen stellen sämtliche unbebaute Flächen im Gemeindegebiet, hier WA, MD und MI, auf Flächennutzungsplan-Ebene dar. Im Deckblatt wird für den Teil A – Nord –, Teil B – Nordwest – und Teil D – Ost – lediglich der Inhalt der Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1981 dargestellt. Hierfür entfällt eine Alternativenprüfung.

Bei dem neu ausgewiesenen Bauland in Teil C – Nordost – handelt es sich in erster Linie um eine Maßnahme der **Innenentwicklung**. Es wird eine untergeordnete bauliche Entwicklung im Verhältnis zur Größe des Ortsteils, hier eine Nachverdichtung in Innerortslage, vorgesehen. Durch die zugleich erfolgende Herausnahme von Bauflächen in Teil E wird den Maßgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP), v. a. dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, entsprochen.

■ Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen (hier v. a. Konversionsflächen), Gebäudeleerstand (hier nicht relevant), Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In den Bereichen Teil A – Nord –, Teil B – Nordwest – und Teil D – Ost – wird lediglich das durch die Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1981 bestehende Baurecht auf Flächennutzungsplanebene dargestellt. Somit geht hier keine landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, da bereits Baurecht besteht.

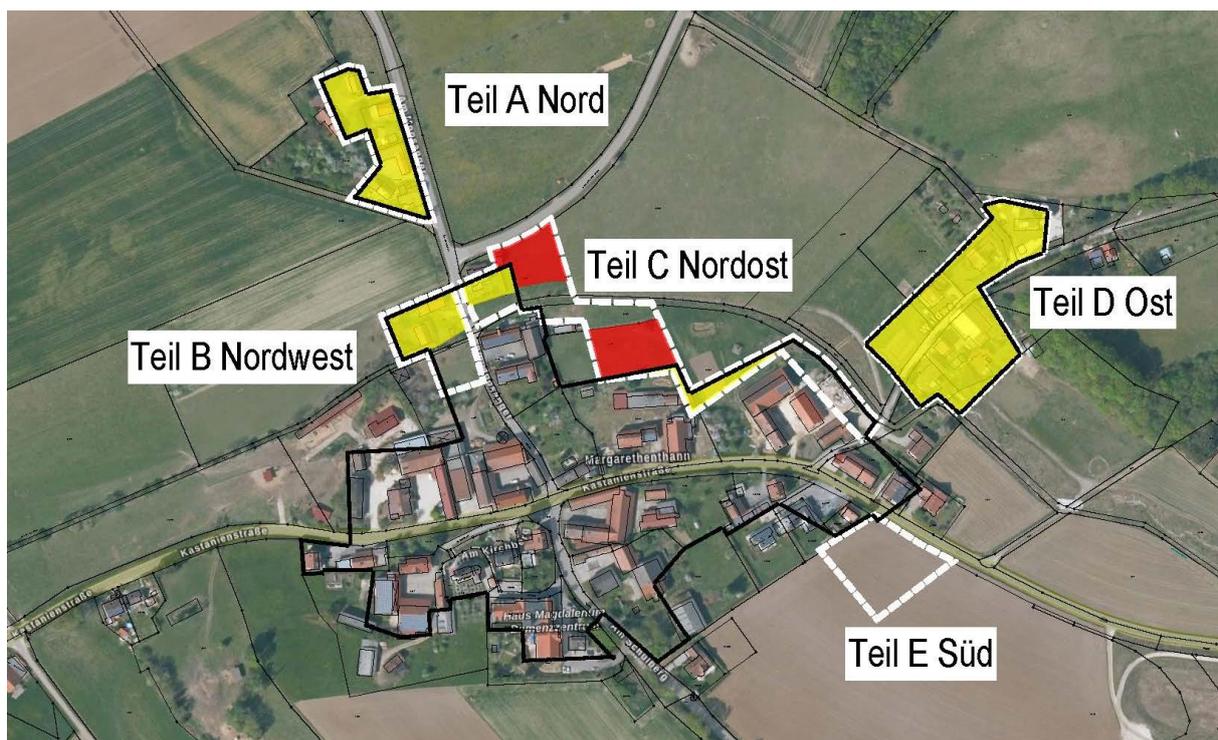
Im Teil C – Nordost – werden nördlich und südlich des Elsendorfer Baches zwei Bauflächen durch die oben beschriebene Satzung entwickelt. Die neu entstehende Baufläche wird durch eine flächengleiche Herausnahme von Wohnbauflächen „WA“ im Teils E – Süd – ausgeglichen. Hier wird eine Fläche für die Land- und Forstwirtschaft „Acker“ dargestellt, wie sie derzeit auch tatsächlich als Nutzung besteht.

Insgesamt **vermindert sich daher die landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Flächennutzungsplan-Ebene nicht**. Bei der Fläche E Süd handelt es sich zudem um eine Ackerfläche mit überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit (vgl. Ackerzahl 63), deren Erhalt nun im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gesichert wird.

4.3 Städtebaulicher Kontext

Die Abbildung unten zeigt den Umgriff des Deckblatts Nr. 15 mit weißer Strichellinie als Umrandung. Die fünf räumlich getrennten Teilbereiche A bis E sind jeweils beschriftet. Der Umgriff der bestehenden Ortsabrundungssatzung (= Klarstellungssatzung) aus dem Jahr 1981 ist mit einer schwarzen Strichellinie gekennzeichnet. In gelb sind die Flächen ausgewiesen, in denen lediglich das bestehende Bau-recht durch die Ortsabrundungssatzung von 1981 nun auch auf Flächennutzungsplan-Ebene dargestellt wird. Die zusätzlich entstehenden neuen Bauflächen im Rahmen der Klarstellungs- und Einbeziehungs-satzung Wolfshausen und Margarethenthann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, Planstand vom 08. Juni 2021 werden in rot aufgezeigt. Dies sind nur diejenigen Flächen, die der **Einbeziehungs-satzung** entsprechen. Bei den Flächen des Deckblatts Nr. 15, die nicht farbig gefüllt sind, wird keine Gebietskategorie, sondern weiterhin wie bisher Grünflächen – vor allem in Bachnähe – dargestellt.

Margarethenthann wird von West nach Ost durch die Staatsstraße St 2142 gequert. Direkt an dieser zentralen Straße liegen vor allem aktive und ehemalige Hofstellen sowie eine Gastwirtschaft. Im Südwesten steht die Kirche sowie das Fachzentrum für Demenzkranke „Haus Magdalenum“ als Gemeinbedarfsfläche. Neben dem Dorfgebiet besteht am südlichen Ortsrand zwischen den Straßen „Am Schulberg“ und Kastanienstraße ein noch weitgehend unbebautes Wohngebiet „WA“.



Luftbild mit Umgriff Deckblatt Nr. 15 in Teilbereichen (weiß) und Ortsabrundungssatzung aus 1981 (schwarz) ohne Maßstab

Teil A – Nord – liegt im Norden etwas abgerückt an der Straße „Am Moosanger“ und ist bereits bebaut. Am Nordwestrand ist etwa ein Bauplatz für ein Einzelhaus gemäß rechtskräftiger Klarstellungssatzung bebaubar. Gemäß wirksamen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan liegt der Teil bisher noch im Außenbereich.

Teil B – Nordwest – bildet den nordwestlichen Ortsrand. Südlich des Elsendorfer Baches ist die Fläche weiterhin von Bebauung freizuhalten, nördlich ist innerhalb der rechtskräftigen Klarstellungssatzung noch Freiraum für ein mögliches zukünftiges Gebäude.

Teil C – Nordost – verläuft am nordöstlichen Ortsrand. Hier fließt der Elsendorfer Bach, v.a. von Grünland begleitet (Erhaltungsgebot in Auenbereichen). Ein Pufferstreifen beiderseits des Baches mit Grünland wird erhalten. Entsprechend der Einbeziehungs-satzung im Parallelverfahren entsteht nördlich des

Baches eine Bauparzelle. Südlich des Baches wird das Dorfgebiet „MD“ erweitert, vor allem auf gemeindeeigenem Grund. Das Flurstück 1094 ist großflächig und im Südteil bereits mit einer Hofstelle bebaut. Die drei raumwirksamen Baukörper werden derzeit nicht genutzt und wurden zwischenzeitlich in 2021 abgebrochen. Eine gemeinsame Überplanung des gesamten Flurstücks wird von Seiten der Gemeinde zukünftig angestrebt. Auf dem Grundstück soll, soweit möglich, Wohnen ggf. in Kombination mit betreutem Wohnen bzw. einer Einrichtung für Senioren entstehen. Im Südosten außerhalb liegt eine weitere Hofstelle.

Teil D – Ost – besteht aus fünf Wohngebäuden und ist östlich des Elsendorfer Baches gelegen. Nur die Zuwegung mit Bachquerung (Verrohrung) stellt eine punktuelle Anbindung an die Ortslage dar. Neben den Wohnhäusern finden sich Nebengebäude und Scheunen. Gemäß wirksamen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan liegt der Teil bisher im Außenbereich. Etwa zwei Bauplätze können hier gemäß rechtskräftiger Klarstellungssatzung noch entstehen.

Teil E – Süd – schließt am südöstlichen Ortsrand an das bestehende Dorfgebiet „MD“ an. Derzeit ist hier ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ mit randlicher Eingrünung dargestellt. Tatsächlich wird die Fläche als Acker genutzt. Im Westen an der Straße „Am Schulberg“ besteht bereits ein Wohnhaus. Das Deckblatt Nr. 15 sieht eine Herausnahme einer Teilfläche des „WA“ im Osten an der Kastanienstraße vor.

5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 15

5.1 Erweiterung des Dorfgebiets, Herausnahme eines Allgemeinen Wohngebietes und Berichtigungen in Form einer Darstellung Allgemeiner Wohngebiete

Der Geltungsbereich umfasst für das Deckblatt Nr. 15 des Landschaftsplans und Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsendorf insgesamt fünf Teilbereiche: Teil A – Nord –, Teil B – Nordwest –, Teil C – Nordost –, Teil D – Ost – und Teil E – Süd–. Die Flächenbilanzen sind in Kapitel 11 enthalten.

Im Deckblatt wird für den **Teil A – Nord** – das bestehende Baurecht der Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1981 wiedergegeben. Hier besteht bereits Baurecht. Daher wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Umgriff der bestehenden Satzung ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ auf der gesamten Fläche des Teilbereichs dargestellt.

Entsprechendes gilt für den **Teil D – Ost** – in dem ebenfalls flächig ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ dargestellt wird.

Im Bereich des **Teils B – Nordwest** – wird ebenfalls nördlich des Elsendorfer Baches ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ ausgewiesen. Hier steht derzeit ein Wohnhaus mit einer Scheune. Am Elsendorfer Bach wird die Darstellung im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan nicht verändert. Südlich des Baches wird die Darstellung aus dem rechtswirksamen Plan übernommen. Es wird „Grünfläche“ dargestellt sowie eine „Nichtaufforstungsflächen (gem. Art. 16 Abs. 2 BayWaldG)“. Auf dem beweideten Grünland wird derzeit Damwild gehalten.

Im **Teil C – Nordost** – wird mit 25,7 % auf etwa einem Viertel der Fläche Allgemeines Wohngebiet „WA“ ausgewiesen. Dies liegt nördlich des Baches und entspricht der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung. Die Darstellung des Baches nimmt 4,1 % der Fläche ein. Die Grünfläche im Osten wird beibehalten. Das Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen) verringert sich von zuvor 67,5 % auf 21,6 %, vor allem zugunsten der Erweiterung des Dorfgebiets „MD“, das mit 32,4 % etwa ein Drittel des Geltungsbereichs von Teilbereich C – Nordost einnimmt.

Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wolfshausen und Margarethenthann vom 08.06.2021 liegt für den Teilbereich C im Bereich mit neu geschaffenem Baurecht (vgl. rote Darstellung in Abbildung vorherige Seite) bereits eine gewisse Konkretisierung vor, die ein Mindestmaß einer Einbindung der Gebäude in die Landschaft sicherstellt. Hier werden die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässigen Dachformen festgesetzt. In den übrigen Teilbereichen wird derzeit keine konkrete Bauleitplanung angestrebt.

In **Teil E – Süd** – wird anstatt des bisherigen Allgemeinen Wohngebiet „WA“ eine Fläche für die Land- und Forstwirtschaft, hier Acker, dargestellt. Die Fläche wird aktuell auch als Ackerfläche genutzt. Zwei einzelne Bäume stehen gemäß Planung an der Kastanienstraße.

5.2 Erschließung

Über die Staatsstraße St 2142 - hier Kastanienstraße – ist Margarethenthann nach 1,4 km im Osten an die Bundesstraße B 299 angeschlossen. In westlicher Richtung führt die St 2142 nach 5 km nach Elsendorf zur Bundesstraße B 301 als Nord-Süd-Achse. Die nächste Autobahnausfahrt 51 (Elsendorf) befindet sich unmittelbar westlich von Elsendorf.

Die **Teile A – Nord** – und **B – Nordwest** – sind über die Straße „Am Moosanger“ erschlossen, die nach Süden zur St 2142 führt. Nach Norden führt die Straße über Holzleithen nach Siegenburg. Der **Teil C – Nordost** – ist nördlich des Baches über die Straße „Am Moosanger“ sowie die „Schweinbacher Straße“ erschlossen, südlich des Baches grenzt die Fläche direkt an die Kastanienstraße (St 2142). An die Kastanienstraße schließt wiederum ebenfalls der „Waldweg“, der den **Teil D – Ost** – mittig quert. Der „Waldweg“ erschließt eine größere Waldfläche östlich des Ortes. **Teil E – Süd** – grenzt an die Kastanienstraße, am südöstlichen Ortsausgang.

Sämtliche genannten Erschließungsstraßen sind asphaltiert.

5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Da in **Teil A Nord**, **B Nordwest** und **D Ost** das bestehende Baurecht durch die Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1981 dargestellt wird, wird hier auf Darstellungen landschaftsplanerischer Aspekte, wie z. B. einzelne Gehölze, verzichtet. Nur in **Teil B Nordwest** wird das tatsächlich bestehende Grünland südlich des Elsendorfer Baches sowie die hier liegende Nichtaufforstungsfläche weiterhin dargestellt. Die Freihaltung von Bebauung ist dadurch auf Dauer gesichert.

Auf Wunsch der im Rahmen der Beteiligung im Verfahren zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wolfshausen und Margarethenthann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ist ein mind. 10 m breiter Pufferstreifen beiderseits des Baches in **Teil C – Nordost** – von Bebauung freizuhalten. Dies wird auch auf Flächennutzungsplan-Ebene umgesetzt, soweit dies möglich ist. Insbesondere auf Fl.Nr. 1006 nimmt die Darstellung des Grünlands (Erhaltungsgebot in Auenbereichen) im Deckblatt deutlich mehr Fläche ein. Überlagernd zum Grünland wird auch weiterhin die Nichtaufforstungsfläche dargestellt. Die Grünfläche im Osten des **Teil C – Nordost** – wird ebenfalls in das Deckblatt Nr. 15 übernommen. Vor Ort wird hier derzeit Material im Außenbereich gelagert. Der Elsendorfer Bach im Osten angrenzend wurde im Jahr 2016 renaturiert.

Da im **Teil E – Süd** – eine Ackerfläche dargestellt wird, die in Verbindung zu der südlich angrenzenden steht, wird im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan in Deckblatt Nr. 15 auf die Ortsrandeingrünung im Süden verzichtet. Diese besteht vor Ort auch nicht. Anstatt der Ortsrandeingrünung im Osten an der Kastanienstraße wird die geplante Baumreihe entlang dieser Staatsstraße bis zum Ortseingang verlängert. Die Baumreihe an der Staatsstraße ist bisher vor Ort ebenfalls nicht vorhanden und entfällt nun (ca. zwei Bäume).

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Gemeindegebiet Elsendorf.

Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 15 wird das **bereits bestehende Baurecht** entsprechend der Satzung der „Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann“, 30.12.1981, nun auch auf Ebene des Flächennutzungsplans **dargestellt**.

Bei der **Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** sind nur die zwei Bauflächen „WA“ und „MD“ im Teil C – Nordost – anzusetzen. Durch die Überlagerung der Abbildung 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens * die Kombinationen A I für die Eingriffsbereiche der Bestandskategorie I (gelbe Darstellung mit roter Schraffur). Hierfür sind folgende Faktor-Spannen angegeben: **A I 0,3 – 0,6**. (siehe Umweltbericht Seite 14).

Für den Bachlauf (Bestandskategorie II) ist kein Ansatz erforderlich, da hier kein Eingriff erfolgt, vgl. Darstellung als Grünfläche bzw. Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen).

Gesamtfläche Teilbereich C Nordost = Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung 6.437 m²
abzüglich Flächen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung (181 m² + 411 m²) – 592 m²
abzüglich bachnaher Grünflächen, in denen kein Eingriff stattfindet (inkl. Elsendorfer Bach) – 1.617 m²

Eingriffsfläche gesamt **4.228 m²**

Formal ergibt sich für die **Kombination A I** auf **Flächennutzung-Ebene** nachstehender Ausgleichsbedarf in der Faktorspanne von **0,127 ha** bis **0,254 ha**.

Kombination	Mindestwert	Höchstwert
A I	0,423 m ² x 0,3 = 0,127 ha	0,423 ha x 0,6 = 0,254 ha

Auf den übrigen Teilbereichen A, B und D wird lediglich das bereits bestehende Baurecht dargestellt bzw. in Teil E –Süd –werden Bauflächen, hier ein „WA“ zurückgenommen und wieder in Fläche für die Land- und Forstwirtschaft „Acker“ gewandelt. Hierfür ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Gesamtbeurteilung – siehe Umweltbericht Seiten 16 bis 19 –

Nur im Teil C Nordost wird neues Baurecht nach § 1a BauGB geschaffen. Die Auswirkungen auf den Artenbestand wurden durch die Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bereits im Rahmen der **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung** Wolfshausen und Margarethenthann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB vom 08. Juni 2021 beurteilt. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.**

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Darstellungen im Deckblatt Nr. 15 zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des Landschaftsplans und Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsendorf mit Deckblatt Nr. 15 wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen im Deckblatt Nr. 15 wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Darstellungen im Deckblatt Nr. 15 zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsendorf sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern** (IÜG) zeigt, dass die Teilbereiche B – Nordwest –, C –Nordost –und D –Ost – teilweise innerhalb des **wassersensiblen Bereiches** am Elsendorfer Bach liegen. Die Bereiche A Nord und E Süd liegen komplett außerhalb. In der Umgebung befinden sich keine gesicherten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete.

Der **Elsendorfer Bach** fließt durch den Teil B – Nordwest – und den Teil C – Nordost – Richtung Westen und mündet in Elsendorf in rund 5 km die Abens.

Am Elsendorfer Bach wurde gemäß Luftbildern im Geoportal Bayern, siehe Abbildung Umweltbericht auf Seite 7, im Jahr 2018 eine Renaturierung durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch 420 m im Südosten der Ortslage Margarethenthann am Oberlauf ein Hochwasserrückhaltebecken erstellt.

Es wird vom Bachlauf im Teil C – Nordost – ein **Abstand von mindestens 10 m Breite und mehr** zu den Bauflächen als **Grünfläche** bzw. **Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen)** dargestellt. Hier

erfolgt in Zukunft keine Bebauung. Ein ausreichend dimensionierter bachbegleitender Pufferstreifen ist somit auf Flächennutzungsplan-Ebene verankert.

Das bestehende Gelände des **Teils A – Nord** – fällt laut Geländemodell im BayernAtlas (Schummereungsbild des Geoportals) nach Süden hin von 440 müNN auf 435 müNN ab. **Teil B – Nordwest** – liegt bei 431 müNN am Elsendorfer Bach und steigt beiderseits des Baches bis auf 435 müNN an. Der **Teil C – Nordost** – ist relativ eben, zwischen 433 müNN und 436 müNN gelegen. Im Osten steigt das Gelände in **Teil D – Ost** – stark an von 435 müNN auf 445 müNN um insgesamt ca. 10 m. Die Bachquerung wird hier durch eine Verrohrung hergestellt.

Die Grundwassergleiche 420 müNN quert den Teilbereich A – Nord –.

Die Teilbereiche B – Nordwest –, C – Nordost – und D – Ost – befinden sich zwischen den Grundwassergleichen 420 müNN und 425 müNN, sehr nahe an der 420 müNN, d. h. im Mittel bei etwa 421 müNN. Es ergibt sich somit rechnerisch ein **Grundwasser-Flurabstand** von: mind. **ca. 15 m** bei Teil A – Nord – sowie bei Teil B – Nordwest – mind. **10 m** und mind. **12 m** bei Teil C – Nordost – sowie **etwa 14 m** bei Teil D – Ost –.

Im **Teil E – Süd** – handelt es sich um eine nahezu ebene Ackerfläche in einer Höhenlage bei ca. 437 müNN. Auch dieser Teil ist zwischen den beiden Grundwassergleichen gelegen, gemittelt bei 422 müNN. Es ergibt sich somit rechnerisch ein **Grundwasser-Flurabstand** von: mind. **ca. 15 m**.

■ Hochwasserschutz und Pufferstreifen bzw. Freihaltezonen am Elsendorfer Bach

Im Jahr 2018 wurde ein Hochwasserrückhaltebecken (HRB) am Elsendorfer Bach östlich von Margarethenthann errichtet.

Dieses bietet laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 07.05.2021 einen Schutz vor einem hunderjährigen Hochwasserereignis des Elsendorfer Baches für den Ort Margarethenthann.

Aufgrund der verbleibenden **Hochwassergefahr** (zum Beispiel bei über das Bemessungshochwasser hinausgehenden Ereignissen, bei unplanmäßigem Überströmen des Hochwasserrückhaltebeckens aufgrund von Verkläuerung und im Versagensfall) wird daher von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes **von einer weiteren baulichen Entwicklung in der Talaue abgeraten**. Die Gemeinde Elsendorf hält an der vorliegenden Darstellung im Deckblatt Nr. 15 fest. Sie wird jedoch zukünftig bei der Ausweisung neuer Bauflächen einen besonderen Augenmerk auf das Freihalten der Talräume legen. Dies ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan mit dem Planzeichen „Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen)“ als wesentlicher planerischer Grundsatz auf Flächennutzungsplan-Ebene vorbereitet.

In den Teilbereichen A Nord, B Nordwest und D Ost wird lediglich das bereits bestehende Baurecht durch die Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1981 dargestellt.

Südlich des Baches in Teilbereich B wird im Deckblatt Nr. 15 eine Grünfläche dargestellt. Bauwünsche liegen für das Gebiet nicht vor. Ein nachgeordnetes verbindliches Bauleitplanverfahren wird für den Teilbereich B daher von der Gemeinde Elsendorf derzeit für nicht erforderlich gehalten.

Lediglich auf zwei Teilflächen des Teilbereichs C Nordost werden neue Bauflächen in der im Parallelverfahren beschlossenen vorliegenden Satzung vom 08.06.2021 geschaffen. Die Bebauung hält hier beiderseits des Elsendorfer Baches jeweils **einen Abstand von mindestens 10 m sicher** ein.

Die Gemeinde Elsendorf hält an der bisherigen Planung fest und wird zukünftig bei der Ausweisung neuer Bauflächen einen besonderen Augenmerk auf das Freihalten der Talräume legen. Dies ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan mit dem Planzeichen „Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen)“ bereits in Grundzügen auf Flächennutzungsplan-Ebene als Zielaussage vorbereitet.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

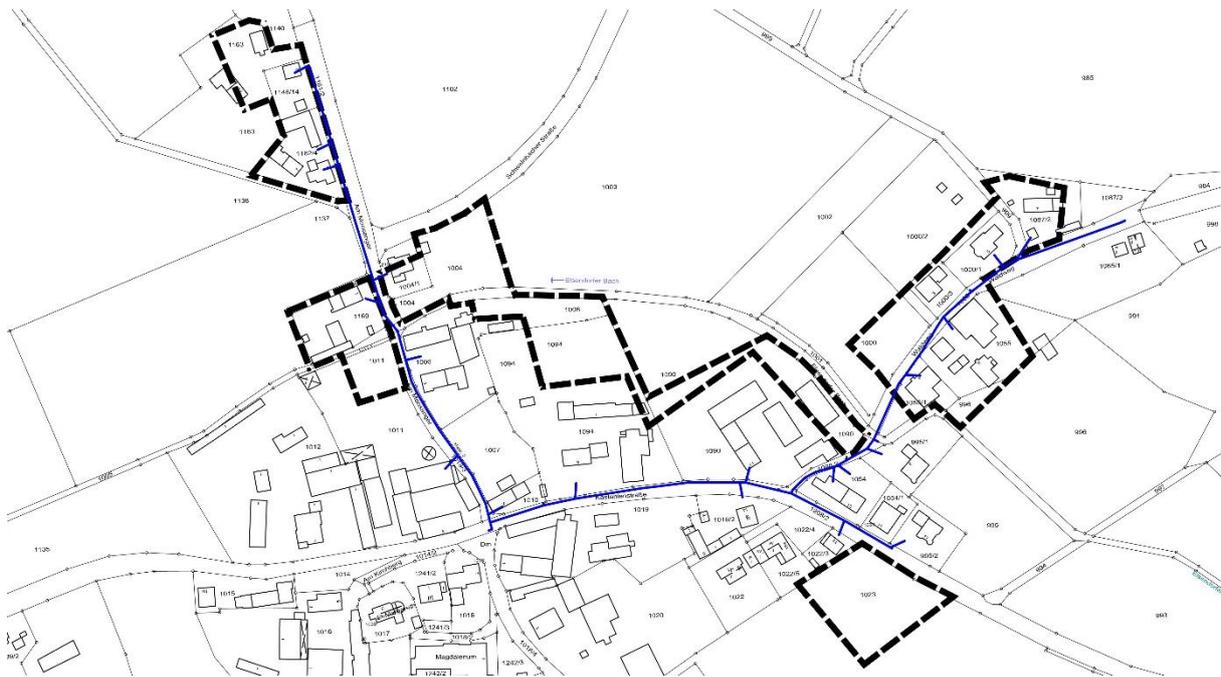
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau und ist als gesichert zu betrachten. Es bestehen bereits Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau. Im Leitungsplan auf der nächsten Seite ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau als blaue Linien ersichtlich.

Das Baugrundstück, Fl.Nr. 1004, ist durch eine Wasserversorgungsleitung in der Straße erschlossen.

Führt eine geplante Grundstücksteilung dazu, dass bei einem der beiden Grundstücke die Wasserversorgungsleitung nicht mehr bis auf Höhe des neu gebildeten Baugrundstückes heranführt, ist das neue Baugrundstück nicht mehr erschlossen.

Das Baugrundstück, Fl.Nr. 1094, ist bereits im Süden an die Wasserversorgung angeschlossen. Der Zweckverband ist jedoch zur Erschließung des genannten Baugrundstückes bereit, wenn der Antragsteller mit dem Zweckverband eine Sondervereinbarung abschließt und sicherstellt, dass die Verlegung der Anschlussleitung über fremde Grundstücke dinglich gesichert wird. Beim Abschluss einer Sondervereinbarung muss sich der Grundstückseigentümer gegenüber dem Zweckverband verpflichten, dass er die Kosten für die Verlängerung der Versorgungsleitung bis auf Höhe des o.g. Grundstückes und die Herstellung einer Grundstücksanschlussleitung bis 1 m in das o.g. Grundstück übernimmt.

Inwiefern eine Sondervereinbarung erforderlich wird, wird im Zuge des nachgeordneten Verfahrens seitens der Gemeinde Elsendorf überprüft.



Leitungsplan Wasserversorgung

ohne Maßstab

Diese bestehenden Leitungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt oder verändert. Das überplante Gebiet kann im Falle einer konkreten Bauleitplanung mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau versorgt werden. Somit sind Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung gut herstellbar. Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung; „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung). Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde zu tragen.

Die Erschließungsplanung, Ausführungsstermine und der Bauablauf werden frühzeitig mit dem Zweckverband abgestimmt. Bei konkreten Baumaßnahmen und Baumpflanzungen wird die Wahrung ausreichender Schutzabstände beachtet bzw. sind technische Vorkehrungen zu treffen.

Für den Brandschutz des Baugebietes steht nach den Angaben des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau vom 19.04.2021 rechnerisch ausreichend Wasser von 13,33 l/s mit dem erforderlichen Vordruck von 1,5 bar zur Verfügung.

Gasversorgung

entfällt

Fernwärme

entfällt

Elektroversorgung

Im Geltungsbereich sind Leitungstrassen vorhanden. Somit sind Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung gut herstellbar. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt oder verändert.

Abwasserbeseitigung

In Margarethenthann besteht bisher ein Mischsystem. Für neu geschaffenes Baurecht – hier nur im Teil C – Nordost – wird seitens der Gemeinde Elsendorf eine Abwasserbeseitigung im Trennsystem angestrebt. Das heißt, dass hier ein Rückhalt (Mulden, Rigolen, Stauraumkanal) des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen ist, verbunden mit einem gedrosselten Einlauf in den Vorfluter (Elsendorfer Bach).

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch zentrale Müllentsorgung des Landkreises Kelheim und kann als gesichert betrachtet werden.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Es sind im vorliegenden Fall geringfügige Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch an Sonn- und Feiertagen nicht auszuschließen. Weiterhin sind in der Ortslage Margarethenthann, einem Dorfgebiet, landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen zu berücksichtigen.

In Margarethenthann besteht auf Fl.Nr. 1011, Gemarkung Mitterstetten, ein Betrieb mit Schweinehaltung, auf der danebenliegenden Fl.Nr. 1012 werden Hochlandrinder gehalten. Auf Fl.Nr. 1090 werden im Obstgarten kleinflächig Hühner gehalten, ebenso auf Fl.Nr. 1000/2.

In der unmittelbaren Umgebung der Ortslage Margarethenthann liegen keine Hopfengärten.

Auf dem Flurstück Nr. 1012, beginnend etwa 12 m entfernt von Teilbereich B, ist eine landwirtschaftliche Hopfenpflück-Maschinenhalle genehmigt. Mit der Ausweisung eines WA im Teil B Nordwest ist möglicherweise eine Einschränkung des genehmigten Betriebs der Anlage verbunden. Sollte zukünftig eine konkrete Bauleitplanung aufgestellt werden, der den Teilbereich B Nordwest umfasst, ist gegebenenfalls die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Strom- und Gasleitungen

In den Teilbereichen A Nord, B Nordwest, C Nordost und D Ost bestehen bereits Gebäude. Hier befinden sich Leitungstrassen.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten oder der Verdacht auf Fundmunition bekannt.

Denkmalschutz

In allen Teilbereichen befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in den Gebieten oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen:

Denkmalschutzgesetz Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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.

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

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

11. Flächenbilanzen derzeitige Ausgangssituation und Planung Deckblatt Nr. 15

Flächenbilanz

Teil A Nord	wirksamer Landschaftsplan und Flächennutzungsplan		Dbl. Nr. 15 Landschaftsplan und Flächennutzungsplan	
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft – Acker	0,35 ha	100,0 %	-.-	-.-
Allgemeines Wohngebiet „WA“	-.-	-.-	0,35 ha	100,0 %
Geltungsbereich Teil A Nord	0,35 ha	100 %	0,35 ha	100 %

Teil B Nordwest	wirksamer Landschaftsplan und Flächennutzungsplan		Dbl. Nr. 15 Landschaftsplan und Flächennutzungsplan	
Gebäude im Außenbereich	0,16 ha	64,0 %	-.-	-.-
Allgemeines Wohngebiet „WA“	-.-	-.-	0,16 ha	64,0 %
Pufferstreifen an Gewässern, extensive Nutzung, mind. 5 m breit	0,02 ha	8,0 %	0,02 ha	8,0 %
Grünfläche	0,07 ha	28,0 %	0,07 ha	28,0 %
Geltungsbereich Teil B Nordwest	0,25 ha	100 %	0,25 ha	100 %

Teil C Nordost	wirksamer Landschaftsplan und Flächennutzungsplan		Dbl. Nr. 15 Landschaftsplan und Flächennutzungsplan	
Gebäude im Außenbereich	0,06 ha	8,1 %	-.-	-.-
Allgemeines Wohngebiet „WA“	-.-	-.-	0,19 ha	25,7 %
Dorfgebiet „MD“	0,03 ha	4,1 %	0,24 ha	32,4 %
Pufferstreifen an Gewässern, extensive Nutzung, mind. 5 m breit	0,03 ha	4,1 %	0,03 ha	4,1 %
Grünfläche	0,12 ha	16,2 %	0,12 ha	16,2 %
Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen)	0,50 ha	67,5 %	0,16 ha	21,6 %
Geltungsbereich Teil C Nordost	0,74 ha	100 %	0,74 ha	100 %

Teil D Ost	wirksamer Landschaftsplan und Flächennutzungsplan		Dbl. Nr. 15 Landschaftsplan und Flächennutzungsplan	
Gebäude im Außenbereich	0,48 ha	59,3 %	-.-	-.-
Allgemeines Wohngebiet „WA“	-.-	-.-	0,81 ha	100,0 %
Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen)	0,33 ha	40,7 %	-.-	-.-
Geltungsbereich Teil D Ost	0,81 ha	100 %	0,81 ha	100 %

Teil E Süd	wirksamer Landschaftsplan und Flächennutzungsplan		Dbl. Nr. 15 Landschaftsplan und Flächennutzungsplan	
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft „Acker“	-.-	-.-	0,30 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet „WA“ mit Ortsrandeingrünung am Ost- und Südrand (= Planzeichen „Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume“)	0,30 ha	100,0 %	-.-	-.-
Geltungsbereich Teil E Süd	0,30 ha	100 %	0,30 ha	100 %

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 398) 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. Februar.2011 (GVBl, S. 82), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354 das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.