

BEGRÜNDUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 12

GEMEINDE

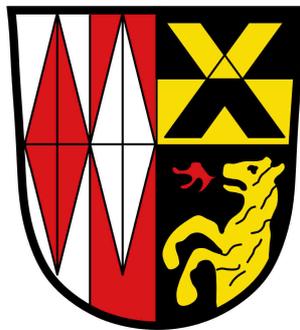
ELSENDORF

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



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_FNPLP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG..... 5
2	VERANLASSUNG 6
3	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN – PLANUNGSVORGABEN 7
3.1	Landesentwicklungsprogramm 7
3.2	Regionalplan 9
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm 10
3.4	Landschaftsentwicklungskonzept 10
3.5	Biotopkartierung Bayern Flachland 11
3.6	Artenschutzkartierung 11
3.7	Sonstige Planungsvorgaben..... 11
4	VERKEHR..... 12
5	IMMISSIONSSCHUTZ..... 12
5.1	Straßenverkehrslärm 12
5.2	Gewerbelärm..... 12
5.3	Sport- und Freizeitlärm..... 12
5.4	Geruchsimmissionen 12
6	VER- UND ENTSORGUNG 13
6.1	Wasserversorgung..... 13
6.2	Schmutzwasserbeseitigung..... 14
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung 15
6.4	Grundwasser 16
6.5	Hochwasser 16
6.6	Energieversorgung 17
6.7	Abfallentsorgung..... 19
6.8	Telekommunikation..... 19
7	ALTLASTEN..... 19
8	DENKMALSCHUTZ..... 20
8.1	Bodendenkmäler 20
8.2	Baudenkmäler 20
9	BRANDSCHUTZ 21
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE..... 22
10.1	Bestandsbeschreibung..... 22
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung..... 22
10.3	Umweltbericht..... 23
11	VERFAHRENSHINWEISE..... 24
12	VERWENDETE UNTERLAGEN..... 25

1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Elsendorf hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 12 fortzuschreiben.

Bei der aktuellen Deckblattänderung handelt es sich um die Erweiterung eines Gewerbegebietes im Nordwesten des Hauptortes.

Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“, dem gegebenenfalls weitere Details entnommen werden können.

Lage im Raum



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan



Ausschnitt FNP/ LP – Bestand



Ausschnitt FNP/ LP – Fortschreibung

Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Elsendorf; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 VERANLASSUNG

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.

In der vorliegenden Planung wird der erste Bauabschnitt eines Gesamtkonzeptes aufgezeigt, das mittel- und langfristig in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden soll. Damit kann in Abhängigkeit der Nachfrage das Gewerbegebiet abschnittsweise realisiert und eine verträgliche, bedarfsgerechte Entwicklung gewährleistet werden. Grundlegendes Ziel der Planung ist eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Gewerbeentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen und erschließungstechnischen Gegebenheiten.

Der Standort ist prädestiniert, da er an ein vorhandenes Gewerbegebiet anbindet, welches bereits infrastrukturell auf eine Erweiterung ausgelegt wurde. Zudem besticht die Fläche durch ihre unmittelbare Lage an der Bundesstraße *301* und der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Elsendorf zur *A 93*. Weitere Standortvorteile sind, dass der An- und Abfahrtsverkehr keine Wohnsiedlungsbereiche durchqueren muss und letztlich keine naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen werden.

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 Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan entschieden. Auf die Standortalternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes zum vorliegenden Deckblatt Nr. 12 wird an dieser Stelle verwiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung im Parallelverfahren 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 als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

3 PLANUNGSRECHTLICHE GEgebenHEITEN – PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP ordnet die Gemeinde Elsendorf nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde Elsendorf ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Der vorliegende Änderungsbereich setzt das vorhandene Gewerbegebiet *Langweid* nach Norden fort. Die Verkehrserschließung war in diesem schon in der Fortführung beabsichtigt und vorbereitet. Zudem liegt der Standort unmittelbar an der *B 301*. Eine Landschaftszerschneidung und unnötiger Flächenverbrauch wird dadurch vermieden. Im Konkreten wird hierzu auf die Festsetzungen und das Konzept der Grünordnung der nachfolgenden Bebauungsplanung verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Elsendorf vorhanden. Zwar weisen die bestehenden Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße noch unbebaute Grundstücke auf, jedoch ist hier festzustellen, dass sich diese allesamt in Privatbesitz befinden und die Grundstücksbesitzer gegenwärtig keine Abgabebereitschaft zeigen. Diese Flächen stehen am Markt somit nicht zur Verfügung und die Gemeinde ist daher an die Ausweisung neuer Flächen gebunden. Im Detail wird auf die Standortalternativenprüfung im Umweltbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 12 hingewiesen.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebotenen Standort, da sich im Westen und Süden weitere Gewerbeflächen anschließen. Aus diesem Grund wird mit diesem Vorhaben auch keine bandartige Siedlungsstruktur, vielmehr eine Ortsabrundung bewirkt.

5.1 **Wirtschaftsstruktur**

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Die Intention der Flächennutzungsplanänderung ist es u. a. kleine und mittlere Handwerksbetriebe anzusiedeln.

5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Flächen mit Acker- bzw. Grünlandzahlen zwischen 31 und 38, die somit deutlich unter dem Durchschnitt im Landkreis Kelheim (51 bzw. 43) liegen, so dass keine besonders hochwertigen Böden in Anspruch genommen werden. Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte, kann jedoch im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden.

7.1.4 **Regionale Grünzüge und Grünstrukturen**

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des vom Regionalplan 13 ausgewiesenen regionalen Grünzuges Nr. 15 *Abenstal nördlich Mainburg*, der östlich davon verläuft. Siehe dazu auch die nachstehenden Ausführungen unter Ziffer 3.2 *Regionalplan*.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Elsendorf befindet sich in der Region 13 – Landshut – in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Das Planungsgebiet liegt teilweise im Regionalen Grünzug Nr. 15 *Abenstal nördlich Mainburg*. Im Osten grenzt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet *Abenstal* an.



Quelle: <http://risby.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Folgende Ziele und Grundsätze werden dabei im Regionalplan festgelegt:

- 2.1.2.1 (Z) In den regionalen Grünzügen sind vorrangig die zusammenhängenden Teile der freien Landschaft zu sichern.
(G) Insbesondere sollen die ökologischen Freiraumfunktionen, die klimatischen Funktionen, die Erholungseignung, das Landschaftsbild mit seinen charakteristischen Landschaftsbestandteilen und die wasserwirtschaftlichen Funktionen erhalten und entwickelt werden.
- 2.1.2.2 (Z) In den regionalen Grünzügen ist den Freiraumfunktionen gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit den jeweiligen Freiraumfunktionen nicht zu vereinbarenden Nutzungen Priorität einzuräumen.
- 2.1.2.3 (Z) Den nachfolgend bezeichneten regionalen Grünzügen werden folgende Freiraumfunktionen
(S) Gliederung der Siedlungsräume,
(K) Verbesserung des Bioklimas und
(E) Erholungsvorsorge
zugeordnet:
15 *Abenstal nördlich Mainburg* (S) (K) (E).

Der Regionale Grünzug soll von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und nicht von größeren Infrastruktureinrichtungen unterbrochen werden. Laut Begründung des Regionalplanes sollen Maßnahmen vermieden werden, die dessen Wirksamkeit (gliedernde Wirkung, Verbesserung der Frischluftzufuhr und ökologische Ausgleichsfähigkeit) beeinträchtigen. Die raumordnerische Zielsetzung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes formuliert, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen soll. Die vorgesehene Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 12 steht den regionalplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen, da sich der Änderungsbereich außerhalb deren Grenzen befindet.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *D60 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* nach Ssymank und hier wiederum in der Untereinheit *062-A Donau-Isar-Hügelland* nach ABSP.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten definiert:

Ziele Trockenstandorte

Es lassen sich für den Änderungsbereich die Aussagen zur allgemeinen Förderung von Trockenstandorten durch Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen bestehender Mager- und Trockenstandorte ableiten.

3.4 Landschaftsentwicklungskonzept

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) stellt einerseits als übergeordnete Planung die Grundlage für die Integration der naturschutzfachlichen Ziele in die Regionalpläne dar, gibt aber auch gleichzeitig wertvolle Hinweise auf die Wertigkeit der Schutzgüter im entsprechenden Landschaftsausschnitt.

Der Änderungsbereich ist dem Ausschnitt Mainburg (7336) zugeordnet und beinhaltet schutzgutbezogen folgenden bewerteten Bestand:

Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich besitzt eine überwiegend geringe aktuelle Lebensraumqualität. Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist überwiegend hoch, es sind weder regional noch landesweit bedeutsame Artenvorkommen vorhanden. Dem Betrachtungsraum kommt laut LEK eine hervorragende Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen zu.

Boden

Für den Geltungsbereich besteht aufgrund der sandigen Böden ein überwiegend sehr geringes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe, keine Winderosionsgefahr sowie eine überwiegend geringe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser. Profil- und Strukturveränderungen sowie Stoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzung sind überwiegend hoch. Es handelt sich um ein Gebiet mit Böden von hervorragender Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

Wasser

Das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z. B. Nitrat) ist im Geltungsbereich überwiegend mittel, die relative Grundwasserneubildung überwiegend hoch. Ein Gewässer mit Auefunktionsraum liegt im Geltungsbereich nicht vor. Stoffeinträge sowie das Stoffeintragsrisiko sind im Betrachtungsraum als überwiegend mittel eingestuft. Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers und von Oberflächengewässern.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich hat eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine Kaltluftgefährdung ist nicht vorhanden, wohl aber eine Inversionsgefährdung. Kaltlufttransport- oder Sammelwege bestehen ebenso wenig wie Frischlufttransportwege. Zeitweilig ist mit höherer Schadstoffbelastung in dem inversionsgefährdeten Gebiet zu rechnen.

Landschaftsbild und Erlebbarkeit

Der Betrachtungsraum befindet sich im Landschaftsbildraum 4 *Abenstal nördlich von Mainburg*, ein breites Hügellandtal mit teilweise naturnahem, mäandrierendem Flusslauf, großflächige Grünlandau, Röhrichtflächen, Feuchtwiesen, Feuchtgebüsch. Die Bewertung der Eigenart ist hoch, die Bewertung der Reliefdynamik ist gering. Das Planungsgebiet wird als geeignet für die ruhige, naturbezogene Erholung eingestuft. Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

3.5 Biotopkartierung Bayern Flachland

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Im nahen Umfeld ist nachstehendes erfasst:

Im Nordwesten Biotop Nr. 7236-0069-001, *Baumhecke westlich Hartlmühle*:

Am westlichen Rand der Abensau befindet sich an dem leicht nach Westen ansteigenden Hang an der B 301 eine Baumhecke. Östlich der Hecke breitet sich das Abenstal aus, mit einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiesenlandschaft sowie Äcker und Spargelfelder am leicht ansteigenden Rand der Aue. Westlich der Bundesstraße sind einige Industriebetriebe angesiedelt; dahinter liegt der ausgedehnte Dürnbucher Forst. Die Baumhecke besteht aus Eichen, Eschen, Birken, Berg-Ahorn und Spitz-Ahorn (15-22 m Höhe). In der Strauchschicht findet man aufkommende Gehölze, vor allem Berg-Ahorn, aber auch Spitz-Ahorn und Zitterpappel. Die Krautschicht ist teils grasig mit Kriechender Quecke, teils ruderal mit Gewöhnlichem Beifuß, gelegentlich tritt Brombeere oder Seegrass-Segge hinzu.

3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Änderungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Änderungsbereiches selbst, der einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, sofern die unvermeidlichen Eingriffe, wie das Abschieben der Oberböden bei der Umsetzung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern, wie z. B. Feldlerche, erfolgen.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

3.7 Sonstige Planungsvorgaben

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. 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.

4 VERKEHR

Örtlicher/ Überörtlicher Straßenverkehr

Der Geltungsbereich des zukünftigen Gewerbegebietes grenzt unmittelbar an die überörtliche Verkehrsstrasse Bundesstraße *B 301* an. Über diese besteht Anbindung an die Bundesautobahn *A 93* an der Anschlussstelle Elsendorf, die sich ca. 600 m südlich befindet. Erschlossen wird der Änderungsbereich aus Süden durch Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße *Langweid*.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Elsendorf ist an das Busliniennetz des Landkreises Kelheim angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in Elsendorf in ca. 700 m Entfernung.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich die Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO im Nordwesten von Elsendorf im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete, entlang der *B 301*.

5.1 Straßenverkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Fortschreibung durch Deckblatt Nr. 12 aufgrund der Lage des Änderungsbereiches an der *B 301* und der beabsichtigten Nutzungen nicht zu erwarten.

5.2 Gewerbelärm

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten von *Hooch & Partner, Landshut*, Stand 23.03.2020, erstellt. Dieses ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“.

5.3 Sport- und Freizeitlärm

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

5.4 Geruchsimmissionen

Negative Auswirkungen angrenzender gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzungen auf das geplante Gewerbegebiet sind aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht zu erwarten, bzw. spielen aufgrund der Nutzung des Änderungsbereiches als Gewerbegebiet in vorliegendem Fall keine Rolle.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in der Gemeinde Elsendorf erfolgt durch den *Zweckverband Wasserversorgung Hallertau* und ist sichergestellt. Die Erschließung der Grundstückspartellen ist mit dem Versorgungsträger rechtzeitig abzustimmen:

Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Straße 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752 / 868590, Email info@zvww-hallertau.de

In der nachstehenden Abbildung sind die bestehenden Versorgungsleitungen im Umfeld des Planungsgebietes dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen des Zweckverbandes).



Abbildung: Bestandsplan mit dem Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen; Zweckverband Wasserversorgung Hallertau.

Allgemeine Hinweise:

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Abs. 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde zu tragen. Die Versorgungsleitungen im privaten Grund sind mit persönlich beschränkten Dienstbarkeiten gesichert. Notwendige Änderungen sind vom jeweiligen Eigentümer zu fragen.

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

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß-Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

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

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

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

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im freien Gefälle über einen neuen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße, welcher an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Gewerbegebiet *Langweid* anknüpft. Über diesen wird das Schmutzwasser dem Mischwasserkanal (Verbindungssammler Elsendorf – Train) zugeleitet, welcher westlich der *Abens* im Bereich der Flutmulde verläuft. Eine Klärung der anfallenden Abwässer erfolgt in der mechanisch-biologischen Kläranlage in der Nachbargemeinde Train.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß Baugrundgutachten (siehe Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“) sind die anstehenden Böden am Standort des Änderungsbereiches für eine wirksame Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Zudem erfordert das innerhalb des Geltungsbereiches des „Deckblattes Nr. 12“ von West nach Ost abfallende Gelände, eine differenzierte Ableitung des Oberflächenwassers:

Die Grundstücke westlich der Erschließungsstraße entwässern im freien Gefälle über einen in der Straße neu zu verlegenden Regenwasserkanal (RW-Kanal), der in den bestehenden RW-Kanal im Gewerbegebiet Langweid anschließt. Das Oberflächenwasser auf den Grundstücken östlich der Erschließungsstraße hingegen, wird zunächst in ein offenes Gerinne eingeleitet, welches zwischen den betreffenden Bauflächen und dem Geltungsbereich neu angelegt wird. In der Folge wird es entlang der Flurstücksgrenze 2005 / 2006 verrohrt weitergeführt, bevor es schließlich das Wasser in den Graben im Flurstück 2003 einleitet. Über diesen gelangt es in die Abens.

Angesichts der anstehenden Untergrundverhältnisse ist keine vollständige Versickerung möglich. Ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers lässt sich zwar auch über eine breitflächige Versickerung ermöglichen, diese ersetzt aber nicht eine Einleitung in den Vorfluter bzw. RW-Kanal. Auf den privaten Grundstücken ist daher eine dezentrale Puffer- und Rückhalteinrichtung in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen vorzusehen. Ein Überlauf in den öffentlichen RW-Kanal erfolgt dann über einen Drosselablauf. Somit wird eine notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers sichergestellt. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen RW-Kanal entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

6.4 Grundwasser

Das im Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Langweid II BA I“ befindliche Baugrundgutachten weist darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Erkundungen kein Grundwasser angetroffen wurde. Jedoch könne es nach Starkregenereignissen zu Schichtwasserbildungen kommen, welche nach Süden abfließen. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind im Zuge der Ausführung durch die Bauwerber zu treffen.

Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Landshut liegt der Wasserspiegel bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HW_{100}) auf Höhe des Planungsbereichs zwischen 392,2 m ü. NN im Süden und 391,6 m ü. NN im Norden. Mit einem deutlichen Anstieg des Grundwasserstandes bei Hochwasser müsse gerechnet werden.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gemäß Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

6.5 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) bestehen weder Überschwemmungsgebiete noch wassersensible Bereiche im Eingriffsbereich. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Im Osten grenzt das Überschwemmungsgebiet der *Abens* an. Der Änderungsbereich wird davon aber nicht berührt.

Östlich an den Geltungsbereich des Deckblattes angrenzend ist ein wassersensibler Bereich festgestellt. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Bei Starkniederschlägen/ Schneeschmelze ist aufgrund der Topographie wild abfließendes Wasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz zu treffen.

6.6 Energieversorgung

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die:

Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen.

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

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

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

Sollte die Gewerbefläche in Zukunft eine Erweiterung erfahren, so könnten in Abhängigkeit des Leistungsbedarfs die Errichtung einer neuen Transformatorstation sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Station würden, je nach Stationstyp, eine Fläche von ca. 20 m² benötigt. Diese wäre durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der *Bayernwerk Netz GmbH* zu sichern. Dies müsste bereits bei Baubeginn gewährleistet sein, wie auch die Befahrbarkeit von LKW mit Tieflader.

Allgemeine Hinweise:

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

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

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM) für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3)* und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

6.7 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Müllbeseitigung bzw. Verwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Der Bauschutt aus dem Gemeindegebiet ist in der Bauschuttdeponie bei Haunsbach zu lagern, ein gemeindlicher Wertstoffhof für die Gemeinden Elsendorf und Aiglsbach liegt auf derselben Fläche.

6.8 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Änderungsbereich der *Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut*

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

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

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

7 ATTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes sind der Gemeinde Elsendorf nicht bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises wurde von der Gemeinde Elsendorf bereits vorgenommen. Auch dem Wasserwirtschaftsamt Landshut sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Änderungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7236-0010 (Siedlung der frühen Bronzezeit) grenzt jedoch im Norden an. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Änderungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

9 BRANDSCHUTZ

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Änderungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 10 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

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

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *D60 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* nach Ssymank und hier wiederum in der Untereinheit *062-A Donau-Isar-Hügelland* nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Geologie/ Relief

Der Planungsbereich ist entsprechend der geologischen Karte (M 1:500.000) geprägt durch Obere Süßwassermolasse.

Der Änderungsbereich der Gesamtentwicklung ist südost- bis nordostorientiert und fällt von ca. 410 m ü. NN im Südwesten um ca. 17 m auf ca. 392 m ü. NN im Nordosten.

Boden

Im Änderungsbereich bestehen nach der Bodenschätzungsübersichtskarte Acker- bzw. Grünlandzahlen zwischen 31 und 38, die somit deutlich unter dem Durchschnitt im Landkreis Kelheim (51 bzw. 43) liegen, so dass keine besonders hochwertigen Böden in Anspruch genommen werden.

Vegetationsbestand

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplandeckblattes Nr. 12 befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Der Änderungsbereich wird durch eine strukturarme landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung und des Eintrags an Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln liegen keine besonderen Lebensraumfunktionen sowie nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Pflanzenarten vor. Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutende Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen. Dies trifft im Zuge dieses Deckblattes nur für den Bereich der geplanten Siedlungsgebietserweiterung am nördlichen Ortsrand zu.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der anzusetzende Kompensationsfaktor ergibt sich aus vorgegebenen Spannen, aus denen er in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen für den vorliegenden Planungsfall bestimmt wird.

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs überschlägig ermittelt. Die Details hierzu sind auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zu klären.

FLÄCHENGRÖSSE (gerundet in m ²)	FAKTOR (Spanne je nach tatsächlich möglichen Vermeidungsmaß- nahmen)	AUSGLEICHSBEDARF (Spanne in m ²)
13.465	0,3 - 0,6	4.040 - 8.079
5.770	0,8 - 1,0	4.616 - 5.770

Je nach im Detail möglichen Verminderungsmaßnahmen beträgt der voraussichtlich erforderliche Kompensationsbedarf zwischen 8.656 - 13.849 m². Im Einzelnen ist dies auf Ebene des detaillierten Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zu ermitteln. Im Geltungsbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich. Der Ausgleich wird extern im Rahmen des kommunalen Ökokontos durchgeführt und die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan „GE Langweid II BA I“ dem Eingriff zugeordnet.

10.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 12 und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den „Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Deckblatt Nr. 12 verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

11 VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 08.01.2019 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan beschlossen.

Für das Deckblatt mit der Nr. 12 in der Fassung vom 08.01.2019 wurden die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ein Zeitraum von vier Wochen vom 27.05.2019 bis 27.06.2019 festgelegt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 12 in der Fassung vom 05.11.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2020 bis 27.07.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Feststellungsbeschluss in der Fassung vom 08.09.2020 erfolgte am 08.09.2020.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zur Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Elsendorf, 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.

12 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (1999): Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

<http://www.region.landshut.org/plan>