

Präambel

Die Gemeinde Elsendorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches – BauGB – i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung BauNVO – i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom .....2025 die Einbeziehungssatzung "Mitterstetten-Ost" als Satzung.  
Die vorliegende Einbeziehungssatzung "Mitterstetten-Ost" ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Satzungen mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Es werden Teilbereiche der folgenden "Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann" mit 199 m<sup>2</sup> aufgehoben.



TEIL A - PLANZEICHNUNG

- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 II maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Dachgeschoss nicht ausgebaut)
- 3.3 0,6 maximal zulässig Grundflächenzahl: 0,6
- 3.4 PD, FD, SD Dachformen: PD = Pultdach, FD = Flachdach, SD = Satteldach
- 3.5 Na Nebenanlage
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen
- 7.1 Trafostation
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 13.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 13.2 zu pflanzender Laubbaum (Pflanzqualität H 4xv STU 18-20), in privaten Grundstücken, hier Schwarz-Erlen
- 13.3 zu erhaltender Laubbaum
- 13.4 Entwicklungsziel: Baum-Strauch-Hecke (B 213), Anerkennung als Ausgleichsfläche nach §1a BauGB Entwicklungsdauer 25 Jahre (= Unterhaltungszeitraum)
- 13.5 zu erhaltender Baum-Strauch-Bestand
- 15. Sonstige Planzeichen
- 15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung "Mitterstetten-Ost"
- 15.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, von Bebauung freizuhalten Anerkennung als Ausgleichsfläche nach §1a BauGB

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Höhenlinien laut Geoportal Bayern / Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- 16.2 Stromleitung Bestand, Abbau geplant
- 16.3 Umgriff der "Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann", 1981
- 16.4 Elsendorfer Bach
- 16.5 Gehölze im Umfeld

TEIL B - SATZUNGSTEXT

- 0.1 Inhalt der Satzung  
Für das im Geltungsbereich der Planzeichnung befindliche Gebiet gilt die ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom .....2025, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen die Einbeziehungssatzung bildet.
- 0.2 Geltungsbereich der Satzung  
Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 19/5 und 19/9 der Gemarkung Mitterstetten.  
Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung – Teil A – im M 1 : 1.000. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.
- 0.3 Zulässigkeit von Vorhaben  
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.
- 0.4 Baum-Strauch-Hecke (B 213) gemäß Planzeichen 13.4  
Herstellungsmassnahmen  
Die Pflanzung erfolgt mit heimischen, standortgerechten Arten, v. a. Schlehe, als flächige Pflanzung, mit ca. 5 m Breite. Bei der Herstellung werden die Gehölze in drei Reihen im Dreiecksverband in einem Pflanzraster 1,50 x 1,50 m gesetzt. Der Abstand beträgt bis 1,5 m zwischen den Reihen sowie 1,5 m in der Reihe, die Pflanzen jeweils gegeneinander versetzt.  
  
Es sind ausschließlich autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden, wobei der Anteil an Heistern 5-10 % erreichen soll. Die Artenliste liegt der Begründung als Anlage bei.

**Pflegemaßnahmen**  
Als Pflege der Baum-Strauch-Hecken wird bei Bedarf ein Aufasten von maximal 10 % zugelassen (Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.). Die Maßnahmen sind in jährlich wechselnden Abschnitten durchzuführen, d. h. eine bereits bearbeiteter Abschnitt darf frühestens nach zehn Jahren wieder aufgeastet werden.

TEIL C - HINWEISE

- A Landwirtschaftliche Immissionen, insbesondere zeitweise entstehende Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen sind ortsüblich und ebenso wie mögliche Geruchseinwirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MITTERSTETTEN-OST"

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde: Elsendorf  
Landkreis: Kelheim  
Regierungsbezirk: Niederbayern

VORENTWURF

VERFAHRENSVERMERKE

1. BESCHLUSS

Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 08.07.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.07.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .....2025 bis .....2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Zum Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2025 bis .....2025 beteiligt.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom .....2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .....2025 bis .....2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom .....2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2025 bis .....2025 beteiligt.

6. SATZUNG

Die Gemeinde Elsendorf hat mit Beschluss vom .....2025 die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Elsendorf, den .....  
Siegel  
1. Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am .....2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Elsendorf, den .....  
Siegel  
1. Bürgermeister

MARION LINKE + KLAUS KERLING  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
Papierstraße 16 84034 Landshut  
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

VORENTWURF	M 1 : 1.000
bearbeitet:	
Vorentwurf	08.07.2025 LI / Ht
Entwurf	
genehmigungsfähige Planfassung	