

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Margarethenthann

im Verfahren nach § 13a BauGB

VORENTWURF

Gemeinde Elsendorf

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

vertreten durch
Markus Huber, 1. Bürgermeister

Poststraße 2a
84048 Mainburg

Telefon 08751 . 8634 - 0
Telefax 08751 . 8634 - 49
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

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Theresa Heß

Landshut, den 11. November 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	3
2.	Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
3.	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	3
4.	Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	4
4.1	Planungsauftrag	4
4.2	Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	5
4.3	Städtebauliche Gründe	5
5.	Wesentliche Planungsinhalte	6
5.1	Wohnbebauung	6
5.2	Erschließung	8
5.3	Grünordnerische Aspekte	8
6.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	9
7.	Ver- und Entsorgung.....	9
8.	Immissionsschutz	10
9.	Nachrichtliche Übernahmen	10
10.	Flächenbilanz.....	11
■	Rechtsgrundlagen.....	12

ANLAGEN

■	Anhang zu den textlichen Festsetzungen 7.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen	13
■	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Margarethenthann“ Gemeinde Elsendorf	12 Seiten
	mit Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000

1. Anlass

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1094, insgesamt 8.192 m². Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Elsendorf. Derzeit befindet sich dort Intensiv-Grünland (G 11), jetzt eine Mähwiese, zuvor eine Weidefläche. Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden bereits abgebrochen. Das Gelände fällt nach Norden hin Richtung Elsendorfer Bach.

Es werden 15 Parzellen angestrebt, davon elf als Einfamilienhäuser sowie vier Parzellen als sog. „Tiny-Häuser“. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 und die GFZ mit 0,7 festgesetzt. Die Wohnerschließungsstraße wird als Stichstraße mit Wendemöglichkeit und Anschluss an die Kastanienstraße (Staatsstraße) geplant.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt zwei im Geltungsbereich bestehenden Satzung, genauer die Einbeziehungssatzung "Wolfshausen und Margarethenthann", hier Teilbereich A, aus dem Jahr 2021 sowie die "Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann" aus den 80er Jahren.

Das Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Gemeinde Elsendorf angewandt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht veranlasst.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des WA Margarethenthann befindet sich mitten im Ort Margarethenthann in der Gemeinde Elsendorf im Landkreis Kelheim. Im Süden grenzt die Staatsstraße St 2142 an. Die Fläche erstreckt sich bis zum nordöstlichen Siedlungsrand am Elsendorfer Bach. Er liegt.

Der **Geltungsbereich** umfasst die Flurnummer 1094 der Gemarkung Mitterstetten und wird von folgenden Flurnummern der Gemarkung Mitterstetten umgrenzt:

- im Osten durch ein landwirtschaftliches Grundstück mit Gehöft im Süden und Grünland (beweidet) im Norden (Fl.Nr. 1090),
- im Norden grenzen das Grünland und das Holzlager eines landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit Wohngebäuden am Elsendorfer Bach an (Fl.Nr. 1006),
- im Westen durch ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit Wohngebäuden und Hallen im Westen und Grünland und Holzlager (Fl.Nr. 1006) sowie die zwei Privatparzellen mit Wohnhäusern (Fl.Nrn. 1007 und 1010),
- im Süden durch die die Staatsstraße St 2142, hier Kastanienstraße mit Gehweg (Fl.Nr. 1208/2).

Das Planungsgebiet umfasst ein **ehemaliges landwirtschaftliches Gehöft**. Die Gebäude im Süden des Gebiets wurden bereits im Auftrag der Gemeinde abgebrochen. Nördlich bestand eine ehemalige Weidefläche (Lamas). Diese wird mittlerweile als Mähwiese bewirtschaftet. Darauf stehen eine alte Birne und ein kleinerer Kirschbaum.

Im Norden außerhalb liegt der Elsendorfer Bach mit angrenzenden Grünländern, im Westen Wohnbebauung. Im Süden grenzt die Staatsstraße St 2142 (hier Kastanienstraße) an, im Osten ein landwirtschaftliches Gehöft mit Obstgarten und Wiese.

Die Geländeoberfläche fällt von etwa 440 müNN auf knapp 432,5 müNN nach Norden hin.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

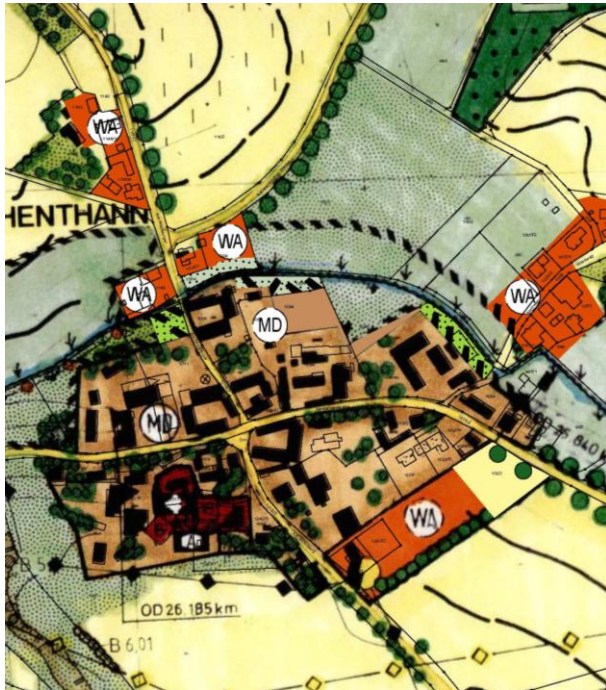
Das **Landesentwicklungsprogramm** (LEP 2023) weist darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern ist (Grundsatz 3.3), auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet wird (Begründung zu Grundsatz 5.1.) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Ziel 3.3) ausgewiesen werden. Die Innenentwicklung ist zu stärken (Ziel 3.2). LEP 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume angewendet werden.“

- LEP 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“
- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

In der Strukturkarte ist die Gemeinde Elsendorf als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die Stadt Mainburg stellt ein Mittelzentrum dar.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 05.07.2021) werden für das Planungsgebiet keine Zielsetzungen ausgewiesen. Vorranggebiete für Windkraftanlagen liegen im Umfeld des Ortes, jeweils über 0,5 km entfernt.



Ausschnitt Landschaftsplan und Flächennutzungsplan, o. M.

Ein kleines Allgemeines Wohngebiet WA (orange Darstellung) liegt nördlich des Baches. Im Südwesten des Dorfkerns besteht ein Altenheim, eine sog. „Fläche für den Gemeinbedarf“.

Ausgangsbasis ist der wirksame **Landschaftsplan und Flächennutzungsplan** vom 12.02.1998 (Verfasser Landschaftsplan: Planungsbüro Grebe Landschafts + Ortsplanung, 90419 Nürnberg; Verfasser Flächennutzungsplan: Ingenieurbüro Kritschel Städtebauliche Planungen / Erschließungsplanungen, 84034 Landshut) inklusive **Deckblatt Nr. 15** vom 15.07.2022 (Verfasser Linke + Kerling Landschaftsarchitekten BDLA, Papiererstraße 16, 84034 Landshut). Der wirksame Plan stellt den Geltungsbereich als Dorfgebiet MD dar. Das **Dorfgebiet MD** setzt sich nach Westen und Osten hin fort, siehe jeweils braune Darstellung in der Abbildung links. Im Gebiet sind in der südlichen Hälfte bestehende Gebäude dargestellt.

Nördlich angrenzend sowie im Nordosten, beiderseits des Elsendorfer Baches, besteht „Grünland“. Bachbegleitend zum Elsendorfer Bach ist ein „Pufferstreifen an Gewässern, extensive Nutzung, mind. 5 m breit“ (Planung) dargestellt. Im Norden angrenzend liegt zudem eine geplante „Nichtaufforstungsfläche (gem. Art. 16 Abs. 2 BayWaldG)“, siehe schwarze Schräg-Umrandung in der Abbildung.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt die beiden im Geltungsbereich bestehenden Satzungen, genauer die Einbeziehungssatzung "Wolfshausen und Margarethenthann", hier Teilbereich A, sowie die "Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann".



Abbildung aus bestehender Ortsabrundungssatzung, Quelle: Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann, 30.12.1981

In Margarethenthann besteht zum einen bereits eine Ortsabrundungssatzung, eine sog. Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1981, vgl. nachrichtliche Übernahme im Bebauungs- und Grünordnungsplan. Innerhalb dieser bestehenden Ortsabrundungssatzung ist von einem **Innenbereich** auszugehen.

Etwas mehr als die südliche Hälfte des Planungsgebiets liegt innerhalb dieser Satzung.

Die Einbeziehungssatzung "Wolfshausen und Margarethenthann", hier Teilbereich A, vom 08.01.2021 überschneidet sich zum anderen ebenfalls mit dem Geltungsbereich, in etwa in der nördlichen Hälfte.

Etwaig bereits vorhandenes Baurecht wird durch die vorliegende Bauleitplanung konkretisiert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem gemeindeeigenen Grundstück sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke zu erreichen.

Die Planung erfolgt aufgrund der derzeit gegebenen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde.

4.2 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Gemeinde Elsendorf angewandt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 8.192 m²).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (12 Seiten) beigelegt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die kleinflächigen Abweichungen zu den **Darstellungen im Flächennutzungsplan** werden **nachträglich im Wege der Berichtigung** nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **angepasst**. Daher entfällt hier ein Parallelverfahren.

Die als Anlage beigelegten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind Bestandteil dieser Begründung (12 Seiten). Hierin enthalten sind eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter.

4.3 Städtebauliche Gründe

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO wird der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Elsendorf und der derzeitigen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Rechnung getragen.

Es soll ein innerörtliches Baugebiet für Einzelhäuser entstehen und so die Fläche optimal genutzt werden. Es erfolgt eine Einzelhausbebauung in 15 Parzellen. Durch die Grundstücke Nr. 8 bis 11 für sog. Tiny-Häuser wird auch für weniger finanzstarke Bewerber die Möglichkeit geschaffen, Wohneigentum zu erwerben.

Es handelt sich hier um eine Innenentwicklung, und setzt somit das Ziel Nr. 3.2 des LEP um.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Wohnbebauung

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Die Einbeziehungssatzung "Wolfshausen und Margarethenthann", hier Teilbereich A, wird in einem Teilbereich von 3.137 m² aufgehoben. Dies entspricht in etwa der nördlichen Hälfte des Gebiets, siehe auch Planlicher Hinweis 16.7.

Die "Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann", Bekanntmachung 1982, wird in einem Teilbereich von 5.055m² aufgehoben. Dies entspricht in etwa der südlichen Hälfte des Gebiets, siehe auch Planlicher Hinweis 16.8.

■ Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mittels Baugrenzen und einer Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und einer Höhenbegrenzung über künstlicher Geländehöhe (= Straßenoberkante i.d.R. im Bereich der Garagenzufahrt) festgesetzt.

Es sind in den Parzellen 1 bis 7 und 12 bis 15 Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten mit Sattel- oder Pultdach geplant, die als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse aufweisen können. Die Dachneigung ist auf 5° bis 22° begrenzt. Die Parzellen 8, 9, 10 und 11 sind mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit und einem Vollgeschoss zu bebauen. Die Baufenster sind mit unter 100 m² deutlich kleiner. Hier entstehen sog. Tiny-Häuser. Die Grundstücksgrößen liegen hier bei gut 200 m² bis etwa 350 m². In diesen Parzellen 8 bis 11 können auch Flachdächer verwirklicht werden.



Quelle: Bebauung in Holzbauweise, Ascholzhausen, Holzwerkstatt Mathias Ziegler

Für die ggf. gewünschte Umwandlung der sog. Kleinhausparzellen in große Einfamilienhäuser – sollten diese nicht vermarktet werden können - wäre Deckblatt nötig. Diese Änderungen sind jedoch bis zum 31.12.2030 voraussichtlich über den sog. „Wohnbau-Turbo“ § 246e BauGB vereinfacht umsetzbar.

Die Vorgaben zur Gebäudegestalt orientieren sich hierbei an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Bebauung. Die zulässigen Materialien für die Dacheindeckung sind unter Festsetzung Nr. 3.3 beschrieben.

Die Wandhöhe ist bei den Einzelhäusern mit maximal 6,3 m festgesetzt, die Firsthöhe auf 8 m. Nur für die Parzellen, in denen sog. Tiny-Häuser zulässig sind, hier die Parzellen Nrn. 8-11, ist die maximale Wandhöhe bis zu 4,5 m zulässig (I hohes Vollgeschoss). Die Firsthöhe ist hier ebenfalls entsprechend verringert auf max. 6,0 m. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante, jeweils mittig im Bereich der festgesetzten Garagenzufahrt. Für die sog. Tiny-Häuser gibt es keine Garagenzufahrt, daher ist hier der Bezugspunkt die Grundstückszufahrt.

Der zulässige Dachüberstand beträgt am Ortgang 0,60 m, traufseitig 0,80 m. Zulässig sind auch Überstände für Balkone, Laubengänge oder Wintergärten mit maximalen 0,40 m ab Außenkante.

■ Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Parzellen weisen jeweils eine Garage mit 6 x 7 m auf. Garagen sind mit maximal 3,0 m Wandhöhe über Straßenoberkante zulässig. Für Garagen sind Pult- und Satteldach sowie Flachdach als Dachformen zulässig. Hiervon sind Dächer mit einer Neigung bis 15° als Dachbegrünung auszuführen. Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und müssen in ihrer gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden (siehe textliche Festsetzungen unter 5.).

In den Tiny-House-Parzellen Nr. 8 bis 11 sind anstatt einer Garage je zwei Stellplätze festgesetzt, da in den kleinen Gebäuden unter anderem mit einer geringeren Anzahl an Bewohnern zu rechnen ist.

Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Elsendorf in der jeweiligen gültigen Fassung nachzuweisen.

Weiterhin sind im öffentlichen Straßenraum vier öffentliche Stellplätze östlich der geplanten Erschließungsstraße für Besucher untergebracht.

Nebenanlagen gem. § 14 BauGB werden folgendermaßen eingeschränkt: höchstens 40 m³ umbauter Raum pro Parzelle, maximale Wandhöhe von 2,5 m, maximale Firsthöhe von 3,0 m ab Straßenoberkante Erschließungsstraße.

■ Geländeverlauf und Einfriedungen

Das Gelände fällt von etwa 440 müNN auf knapp 432,5 müNN nach Norden hin ab. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante in der Mitte der festgesetzten Garagenzufahrt bzw. Grundstückszufahrt der Parzellen 8, 9, 10 und 11 (sog. "Tiny Häuser"). Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf max. 1,0 m begrenzt.

Eine hochwasserangepasste Bauweise, beispielsweise durch die Ausbildung eines überflutungs geschützten Kellers, wird empfohlen. (siehe textlicher Hinweis D). Hierdurch kann länger andauernden drückenden Grundwasserverhältnisse an den Kelleraußenwänden begegnet werden.

Entlang der Straßen und der Wohn- und Erschließungswege sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m aus Metall oder Holz zulässig. Maschendrahtzaun, Gabionen und Mauern sind straßenseitig unzulässig. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante. Im Straßenraum sind Mauern oder Gabionen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Stützmauern bis 1 m Höhe in den Parzellen 1 bis 4 und 13 zulässig. Private Vorgärten sind zum Straßenraum hin - außer den Hauszuwegungen – als Grünflächen mit geschlossener Vegetation (z.B. Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze) herzustellen (vgl. textliche Festsetzung 7.5).

■ Erneuerbare Energien

Auf die Verwendung erneuerbarer Energien, v. a. der Solarenergie, wird mit dem textlichen Hinweis A aufmerksam gemacht. Mit Planzeichen 15.4 wird die Firstrichtung der Gebäude festgelegt. Eine Drehung um 90° ist hier jeweils zulässig, mit Ausnahme der Parzellen 9 und 11. Grundsätzlich gilt es aber zu berücksichtigen, dass eine Südausrichtung nicht zwingend die optimale Nutzung für Solarenergie darstellt. In Bezug auf eine Photovoltaik-Nutzung ist eine Südorientierung – wie in der vorliegenden Planung - die günstigste, während reine Süd- und Südwestorientierungen aufgrund der Erhitzung der Module im Tagesgang deutlich schlechtere Ergebnisse erzielen.

Daneben sind weitere Prinzipien, wie Passiv-Häuser, Kraft-Wärme-Kopplung und Erdwärmesonden erwünscht. Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Die Regenwasserrückhaltung in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen. Eine Zisterne für die Regenwasserretention ist unter textlicher Festsetzung Nr. 6 ohnehin vorgeschrieben.

5.2 Erschließung

■ Erschließung des Gebietes



Auszug Bebauungs- und Grünordnungsplan, o. M.

1 Die Erschließung erfolgt über die Kastanienstraße im Süden (Staatsstraße St 2141). Diese stellt die Hauptverbindung in Margarethenthann her und führt nach Westen Richtung Elsendorf. Hier besteht ein überörtlicher Anschluss an die Autobahn A 93 und die Bundesstraße B 301. Richtung Osten führt die St 2141 zur B 299. Eine Busverbindung über Elsendorf nach Mainburg besteht im Dorf ebenfalls. Nordseitig der Kastanienstraße ist ein schmaler Gehweg vorhanden.

Der Geltungsbereich selbst wird durch eine Wohnerschließungsstraße (Planzeichen 6.1, gelb in der Abbildung links) mit 5,0 m Fahrbahnbreite erschlossen. Ostseitig sind insgesamt vier Stellplätze öffentlich für Längsparker geplant. Im Norden führt die geplante Straße zu einer Wendemöglichkeit mit mittig liegender kleiner Grünfläche. Die Fahrbahnbreite liegt hier zwischen 5,0 m und 7,5 m, sodass auch größere Fahrzeuge wie z.B. ein Müllfahrzeug hier wenden können. Zusätzlich ist den Parzellen 5 und 6 im Bereich der Garagen ein 3,0 m breiter Streifen öffentlicher Straße vorgelagert, der ebenfalls zum Wenden für große Fahrzeuge genutzt werden kann.

Die Parzellen 10, 11 und 12 werden über einen verkehrsberuhigten Bereich (Planzeichen 6.2, orange gestrichelt in der Abbildung oben) als Stichweg erschlossen. Dieser ist 6,0 m breit, damit die Fahrzeuge der Parzellen 10 und 11 gut ausparken können.

Die Parzellen 7 und 8 sind über einen 3,0 m breiten Stich verkehrsberuhigter Fläche erschlossen.

Nach der „Satzung über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Gemeinde Elsendorf (Stellplatzsatzung)“, Stand 16.09.2025, werden folgende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf angegeben: Bei Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften pro Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen“

In jeder Parzelle werden derzeit jeweils zwei Stellplätze in einer Garage oder als offene Stellplätze nachgewiesen. Es gilt jedoch gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 immer die jeweils gültige Fassung der Satzung.

5.3 Grünordnerische Aspekte

Nachstehend wird die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an die Planungsleitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Folgenden vorab zusammengefasst. Die textlichen Festsetzungen unter 7. Grünordnung sowie 7.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen sind umweltschützenden Anforderungen, vorrangig der Biodiversität geschuldet und werden auch bei der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Ansatz gebracht.

Gleichzeitig wird das Schutzgut Wasser durch gezielte Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers innerhalb des Baugebietes und die Minimierung der versiegelten Flächen gewürdigt.

Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist der geplanten Versickerung in ein Mulden-System bzw. einer schadlosen Versickerung in Pflanzflächen zuzuführen. Die beiden öffentlichen Grünflächen (innerhalb der Wendemöglichkeit als Insel und ein 3,0 m breiter Streifen südlich Parzelle 6) bieten Platz für die nötige Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen und liegen an den tiefen Punkten des bestehenden Geländes (Nordgefälle).

■ Straßenräume und je ein Hausbaum pro Parzelle –

Ein öffentlicher Großbaum (H 4xv STU 20 – 25, siehe Planzeichen 13.1) wird auf der öffentlichen Grünfläche in der Wendemöglichkeit der geplanten Straßenführung festgesetzt. Hierdurch wird ein raumwirksamer Blickpunkt am Ende der bis dort gerade verlaufenden geplanten Straßenachse geschaffen. Die öffentliche Grünfläche darunter umfasst 57 m² und bietet damit gute Bedingungen für den geplanten Baum. Daher sollte hier eine Art mit großer Endwuchshöhe wie z.B. ein Linde oder Stiel-Eiche gewählt werden.

Innerhalb der privaten Hausgärten beschränkt sich die grünordnerische Vorgabe auf die Pflanzung eines Großbaums H 4xv StU 18-20. Als Baumarten bieten sich Obstbaum-Hochstämme, wie Birnen, Kirschen und Walnuss an, sowie der kleinwüchsige Feld-Ahorn 'Elsrijk', die Chinesische Wildbirne 'Chanticleer' und die Hainbuche. Die sehr kleinflächige Parzelle (201 m²) Nr. 11 ist von dieser Regelung ausgenommen.

Die Artenliste für Gehölzpflanzungen ist dieser Begründung auf Seite 13 beigelegt. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen (vgl. textliche Festsetzung 7.4).

Die zwei bestehenden Bäume im Gebiet (eine alte Birne, eine Kirsche) müssen gerodet werden, da sie im Bereich der geplanten Erschließung bzw. geplanter Baufenster stehen, siehe Planzeichen 13.3. Die niedrige Baum-Strauch-Hecke am Rand der Parzelle 15 kann erhalten werden. Dies wird jedoch nicht zwingend festgesetzt.

6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der Elsendorfer Bach mit Fließrichtung nach Westen verläuft nördlich außerhalb in gut 10 m Entfernung. Dieser mündet in 5,2 km im Hauptort Elsendorf in die Abens.

Das bestehende Gelände fällt von etwa 440 müNN auf knapp 432,5 müNN nach Norden hin ab. Das Planungsgebiet liegt zwischen den Grundwassergleichen von 420 müNN und 425 müNN, sehr nahe an der 420 müNN. Es ergibt sich somit rechnerisch ein Grundwasser-Flurabstand von mindestens 12,5 m in Bezug auf die vorhandene Geländeoberkante.

Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG, www.geoportal.bayern.de) liegt der Geltungsbereich am nördlichen Rand noch innerhalb des wassersensiblen Bereichs. Im Geltungsbereich sowie im näheren Umkreis sind keine Überschwemmungsgebiete verzeichnet.

Das vor einigen Jahren gebaute Hochwasserrückhaltebecken südöstlich von Margarethenthann bietet nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 22.01.2021 „einen Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasserereignis des Elsendorfer Baches für den Ort Margarethenthann. Die Planungsunterlagen liegen den Fachstellen vor. Von einer Hochwasserbetroffenheit des Planungsbereichs bei H_{Q100} ist nicht mehr auszugehen. Eine Ermittlung des Überschwemmungsgebiets ist daher nicht erforderlich.“ Nach Aussage vom 07.05.2021 besteht allerdings „weiterhin eine Hochwassergefährdung für Margarethenthann bei extremen Hochwasserereignissen (> H_{Q100}), die zu einer Überlastung des HRB führen. [...]“

Daher wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen, vgl. auch Textlicher Hinweis D.

7. Ver- und Entsorgung

■ Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für den Planungsbereich kann durch den Wasserzweckverband Hallertau sichergestellt werden.

■ Telekommunikations- und Fernmeldeanlagen

Angrenzend bestehen bereits Leitungen, sodass das Gebiet leicht angeschlossen werden kann.

■ Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasserbeseitigung

In Margarethenthann besteht bisher ein Mischsystem. Für neu geschaffenes Baurecht wird seitens der Gemeinde Elsendorf eine Abwasserbeseitigung im Trennsystem angestrebt, auch im vorliegenden Pla-

nungsgebiet. 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).

Der Bebauungsplan setzt zur Niederschlagswasserbeseitigung unter 6. folgendes fest:

„Versickerungsfähiges Oberflächenwasser von Dachflächen bzw. Hofflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten baulichen Anlagen bzw. in Pflanzflächen zu versickern. Je Bauparzelle ist in den Parzellen 1 bis 7 und 12 bis 15 jeweils eine Retentionszisterne mit mind. 5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.

Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist der geplanten Versickerung in ein Mulden-System bzw. einer schadlosen Versickerung in Pflanzflächen zuzuführen. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird Bezug genommen.“

■ **Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Ein marktübliches Müllfahrzeug kann unter beengten Verhältnissen an der Wendemöglichkeit innerhalb des Gebiets wenden.

8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 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 nicht auch an Sonn- und Feiertagen auszuschließen.

In Margarethenthann besteht auf Fl.Nr. 1011, Gemarkung Mitterstetten, ein kleiner Betrieb mit Schweinehaltung für den privaten Gebrauch (Entfernung etwa 40 m). Auf der daneben liegenden Fl.Nr. 1012 werden Hochlandrinder gehalten (Entfernung etwa 80 m). Die Rinder sind jedoch ganzjährig auf Weideflächen in der Umgebung des Ortes. Auf Fl.Nr. 1090 im Südosten besteht im Obstgarten kleinflächig eine Hühner-Freilandhaltung.

9. Nachrichtliche Übernahmen

■ **Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Altlastenkataster wurde nicht überprüft.

■ **Denkmalschutz**

Im Gebiet liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet 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 (DSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

10. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzung	Fläche in m²	in % des Geltungsbereichs
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (= Baufenster) für Hauptbaukörper	2.363	28,8
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (= Baufenster) für Nebenanlagen (Garagen)	459	5,6
nicht überbaubare Grundstücksflächen – hier Flächen für Stellplätze („Tiny-Häuser“)	136	1,7
private Erschließungsflächen (v. a. Garagenzufahrten)	363	4,4
nicht überbaubare Grundstücksflächen – hier Hausgärten	3.782	46,2
Wohnbauflächen Nettobauland gesamt	7.103	86,7
Verkehrsflächen öffentlich – Wohnstraßen –	764	9,3
Verkehrsflächen öffentlich – verkehrsberuhigt –	148	1,8
Stellplätze, öffentlich	61	0,8
öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün	116	1,4
Geltungsbereich gesamt	8.192 m²	100,0

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021.

Anhang zu den textlichen Festsetzungen Punkt 7.3

7.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume	raumwirksame Einzelbäume in der öffentlichen Grünfläche (siehe planliche Festsetzung Punkt 13.1 und Punkt 7.1.1). Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU 20-25	
Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Juglans regia Quercus robur Tilia cordata	Berg-Ahorn Hainbuche Walnuss Stiel-Eiche Winter-Linde	
Hausbäume	Neupflanzung je eines Großbaumes , pro Parzelle in den privaten Grundstücken, (siehe Planzeichen 13.2 und textliche Festsetzung 7.1.1 und 7.3)	
Pflanzqualität:	Hochstamm H 4 x verpflanzt, StU 18-20, mit Ballen	
Acer campestre ´Elsrijk´ Carpinus betulus Juglans regia Prunus avium Pyrus communis Quercus robur Tilia cordata	Feld-Ahorn Hainbuche Walnuss Vogel-Kirsche Birne in Sorten Stiel-Eiche Winter-Linde	
Birnen in Sorten:	Gellerts Butterbirne Gute Graue William Christbirne Pyrus calleryana Chanticleer´	Chinesische Wild-Birne
Kirschen in Sorten:	Süßkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche Süßkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Sauerkirsche Ludwigs Frühe Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche
Apfel in Sorten:	Danziger Kantapfel Fromms Goldrenette Gehrsers Rambour Gravensteiner Jakob Fischer Landsberger Renette Maunzen Malus sylvestris Malus Mill.	Holz-Apfel Zier-Apfel in Sorten
Zwetschgen in Sorten:	Hauszwetschge Nancymirabelle	
weitere Obstbäume	Quitten Speierling Sorbus domestica	Konstantinopeler Apfelquitte Portugisische Birnenquitte

■ mögliche Pflanzungen in den Hausgärten

Obstbäume in den Hausgärten, möglichst je ein Obstbaum pro Parzelle
Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

■ Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten

Laubbäume **d.h. mittelgroße Bäume,**
Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Kleinkronige Bäume **Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14**

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke
hier nach Möglichkeit je Schnitthecke nur eine Gehölzart

Acer campestre	Feld-Ahorn	(nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche	(nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche	
Forsythia europaea	Goldglöckchen	
Ligustrum vulgare *	Liguster	
Syringa vulgaris	Flieder	

weitere Heckengehölze

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europaea	Goldglöckchen
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt