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. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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 .....2026 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 m² 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		Flächen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen, gehölzfrei
13.3		zu pflanzender Laubbaum (Pflanzqualität H 4xv STU 18-20), in privaten Grundstücken, hier Schwarz-Erlen
13.4		zu erhaltender Laubbaum
13.5		Entwicklungsziel: Baum-Strauch-Hecke (B 112), Anerkennung als Ausgleichsfläche nach §1a BauGB Entwicklungsdauer 15 Jahre (= Unterhaltungszeitraum)
13.6		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	420 19/9	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

PLANLICHE HINWEISE

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 .....2026, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen die Einbeziehungssatzung bildet.

0.2 Geltungsbereich der Satzung
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 19/10, 19/11 und 19/12 sowieTeilflächen des Flurstücks 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 abweichende Bauweise - Grenzbebauung
Am Nordrand der Fl.Nr. 19/11, Gemarkung Mitterstetten, ist eine abweichende Bauweise nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BauBO zulässig.

0.5 Baum-Strauch-Hecke (B 112) gemäß Planzeichen 13.5
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. Die 5 m Breite Lücke in der Hecke ist für die spätere Erdverkabelung der Freileitung vorzuhalten. Ihre Lage ist mit dem betreffenden Spartenträger abzustimmen.
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 diese bei Bedarf zur Verjüngung abschnittsweise auf den Stock gesetzt. Hier kann nach Erreichen des Entwicklungsziels begonnen werden (Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.).

0.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planzeichen 13.1
Sollten auf der Fläche Gehölze gepflanzt werden, so sind diese in autochthoner Qualität zu pflanzen. Schwarz-Erlen sind zudem nur aus phytophthorafreien Beständen zulässig.

Pflegemaßnahmen
Im Falle einer Gehölzpflanzung wird diese bei Bedarf zur Verjüngung abschnittsweise auf den Stock gesetzt. Hier kann nach Erreichen des Entwicklungsziels, i.d.R. nach 15 - 20 Jahren, begonnen werden (Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.).
Im Falle einer Herstellung von Grünland ist dieses ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 24. Juni. Das Mähgut ist umgehend, jedoch frühestens einen Tag nach der Mahd, aus den Flächen zu entfernen. Jegliche Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

0.7 Flächen für das Anpflanzen sonstigen Bepflanzungen, gehölzfrei gemäß Planzeichen 13.2
Herstellung von extensivem Grünland mit autochthoner Ansaat

Pflegemaßnahmen
Dieses ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Frühester Mahdeitpunkt ist der 24. Juni. Das Mähgut ist umgehend, jedoch frühestens einen Tag nach der Mahd, aus den Flächen zu entfernen. Jegliche Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

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

ENTWURF

Gemeinde: Elsendorf
Landkreis: Kelheim
Regierungsbezirk: Niederbayern

VERFAHRENSVERMERKE

1. BESCHLUSS

Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 08.07.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.07.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.08.2025 bis 10.09.2025 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 08.08.2025 bis 10.09.2025 beteiligt.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.06.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .....2026 bis .....2026 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 .....2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2026 bis .....2026 beteiligt.

6. SATZUNG

Die Gemeinde Elsendorf hat mit Beschluss vom .....2026 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.	Siegel	Elsendorf, den ..... 1. Bürgermeister
8. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss wurde am .....2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.	Siegel	Elsendorf, den ..... 1. Bürgermeister

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

ENTWURF	M 1 : 1.000
bearbeitet:	
Vorentwurf	08.07.2025 LI / Ht
Entwurf	09.06.2026 LI / Ht
genehmigungsfähige Planfassung	

Planformat 580 x 297 mm gezeichnet: 09.06.2026 Linke / Heß