

Einbeziehungssatzung Mitterstetten-Ost

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURF

Gemeinde Elsendorf

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

vertreten durch
Markus Huber, Erster 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, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 09. Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	3
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
5. Wesentliche Planungsinhalte	6
6. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	7
6.1 Bestandserfassung und -bewertung in Wertpunkten (vgl. BayKompV) für das Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie verbal-argumentativ für die vier weiteren Schutzgüter	8
6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere, Abgrenzen der Baugrundstücke / Versiegelung	8
6.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs (ggf. Abzug des Planungsfaktors 0 – 20 %).....	9
6.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept sowie Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen	10
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	10
8. Immissionsschutz	11
9. Ver- und Entsorgung	12
10. Nachrichtliche Übernahmen	13
11. Flächenbilanz	14
■ Rechtsgrundlagen	15

ANLAGEN

■ zu Textliche Festsetzungen Punkt 0.5 und 0.6 in der Einbeziehungssatzung Artenliste für Gehölzpflanzungen	16
■ Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen (freiwillig)	17
■ Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zur Einbeziehungssatzung „Mitterstetten-Ost“, Gemeinde Elsendorf	(16 Seiten)
mit Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000
Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 719, Gemarkung Buch, Stadt Riedenburg	M 1 : 1.000

1. Anlass

Die Gemeinde Elsendorf im Landkreis Kelheim beabsichtigt in der Ortsmitte von Mitterstetten am Elsendorfer Bach die Aufstellung einer „Einbeziehungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst 3.680 m². Hier besteht derzeit vor allem Intensiv-Grünland.

Die **Gebietskategorie** als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO (MD), wie im näheren Umfeld gegeben, wird **nicht** festgesetzt. Es erfolgen jedoch Festsetzungen zur GRZ mit 0,6 und zur Zahl der Vollgeschosse sowie zu den Dachformen.

Der Bereich am Elsendorfer Bach im Süden wird von Bebauung und Versiegelung frei gehalten. Der benötigte Ausgleich wird zum Teil durch eine Baum-Strauch-Hecke am östlichen Ortsrand mit der Funktion einer Ortsrandeingrünung umgesetzt. Der weitere Ausgleich erfolgt extern auf Fl.Nr. 719, Gemarkung Buch, in der Stadt Riedenburg in rund 40 km Entfernung im Norden.

Ein in die Jahre gekommenes Trafogebäude im Südwesteck des Geltungsbereichs wird voraussichtlich mittelfristig durch den Spartenträger – unabhängig von der vorliegenden Satzung – ersetzt werden.

2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Siedlungsgebiets von Mitterstetten. Die Ortslage zählt zur Gemeinde Elsendorf, Landkreis Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern. Das nächste Mittelzentrum ist Mainburg im Süden. Der Geltungsbereich mit den Flurnummern 19/10, 19/11 und 19/12 sowie Teilflächen der Flurnummer 19/9, Gemarkung Mitterstetten, wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Einfamilienhaus mit Gartengrundstück (Fl.Nr. 19/9 Tfl.) und landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nr. 19/5),

im Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nrn. 19/5 Tfl. und 19/6),

im Süden: Elsendorfer Bach (Fl.Nr. 19/4),

im Westen: Allakofener Straße (Fl.Nr. 11/1).

alle Flurstücke Gemarkung Mitterstetten.

Eine detaillierte Beschreibung der Ausgangssituation und des Vegetationsbestandes enthalten die Beilage des Umweltschutzes auf den Seiten 1-3.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

■ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen.

Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023) weist die Stadt Mainburg als Mittelzentrum aus.

Das Gemeindegebiet gehört dem allgemeinen ländlichen Raum an. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Für das Planungsgebiet und die nähere Umgebung werden im **Regionalplan der Region 13 Landshut** (Stand 05.07.2021) keine konkreten Zielsetzungen benannt. Ein Vorranggebiet für Rohstoffabbau „KS13 Vorranggebiet für Bodenschätze – Kies Mitterstetten“ beginnt in ca. 300 m Entfernung nördlich.

■ wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

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).

Das hier vorliegende wirksame **Deckblatt Nr. 11**, Feststellungsbeschluss vom 08.11.2016, Verfasser: KomPlan Ingenieure für kommunale Planungen, Leukstraße 3, 84028 Landshut, umfasst auch das Planungsgebiet.



Ausschnitt Deckblatt Nr. 11, Mitterstetten, ohne Maßstab

Die Abbildung links zeigt einen Auszug des wirksamen **Deckblatts Nr. 11** zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan.

Hier wird der Geltungsbereich der Satzung als **Dorfgebiet (MD)** dargestellt, siehe rostbraune Flächen.

Am östlichen Rand werden Einzelbäume dargestellt (vgl. hellgrüne Kreise).

Das Planungsgebiet liegt im Übergang zur freien Landschaft, hier dem Talraum des Elsendorfer Baches.

Im Süden verläuft nördlich des Baches eine Hauptwasserleitung (siehe rote Rauten-Linie). Ein Symbol für eine Trafostation ist im Südwestecke enthalten. Außerhalb am Westrand verläuft eine Hauptverkehrsstraße (gelbe Darstellung).

■ Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Das Verfahren nach **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3** kann von der Gemeinde Elsendorf angewandt werden. Der Satz 1 Nr. 3 des § 34 Abs. 4 lautet wie folgt: „(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. [...]

3. *einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*“

Somit wird der Geltungsbereich der Satzung zum **Innenbereich**. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ist demnach nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Hierzu folgen nachstehend einige **Auszüge** aus der **Kommentierung von Gänslmayer/Hauth zum § 34 BauGB** aus Rixner/Biedermann/Stegner zum BauGB aus Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO (2010): „Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne **Außenbereichsgrundstücke** in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile **einbeziehen**, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Außenbereichsflächen werden so zu Bauland gewidmet. [...] Vorausgesetzt wird stets, dass die angrenzende Bebauung zu einem **Ortsteil** i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehört und dass das **einbezogene Außenbereichsgrundstück** in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich liegt. [...]“

Weiterhin darf die einbezogene Fläche nicht so groß sein, dass bereits deswegen auf die Stadtplanung bezogene konzeptionelle Erwägungen erforderlich werden. [...]“

Darüber hinaus müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des **angrenzenden (bebauten) Bereichs** geprägt sein. Das setzt voraus, dass der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs ein Maßstab zu entnehmen ist, der als Grundlage für die Prägung der einbezogenen Flächen herangezogen werden kann.“

„Alle **Innenbereichssatzungen** sind entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB wie **Bebauungspläne bekannt zu machen**, § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB. [...] Für die **Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) ist bei ihrer Aufstellung eine **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** entsprechend der des **vereinfachten Bauleitplanverfahrens** durchzuführen, § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB.“ (Rixner/Biedermann/Stegner, 2010).

Quelle: Rixner/Biedermann/Stegner (Hrsg.) – Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlagsges.mmbH, Köln, 2010.

Von der Gemeinde Elsendorf wird im vorliegenden Fall **nicht** das vereinfachte Verfahren angewandt, sondern bewusst an den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB festgehalten.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist **kein Umweltbericht** erforderlich. Die als Anlage beigefügten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Bestandteil dieser Begründung. Hierin enthalten ist

eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter. Somit ist der § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gewährleistet.

Allerdings ist ein **Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten**. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist anzuwenden. Die Anwendung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ (München, 12/2021) und wird in Kapitel 6 dargelegt.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Planung ist ein moderates Wachstum sowie die kleinflächige Schaffung neuer Bauflächen für die örtliche Bevölkerung von Mitterstetten unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des städtebaulichen Gesamtgefüges. Im Teil B der Satzung werden die grundlegenden Punkte vorgegeben:

„0.1 Inhalt der Satzung

Für das im Geltungsbereich der Planzeichnung befindliche Gebiet gilt die ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom2025, 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.“

Die **Vorgaben zur Bebauung orientieren sich** bei der Einbeziehungssatzung an **der bestehenden angrenzenden Baustruktur**, nachstehend wiederum zitiert nach Gänslmayer/Hauth: „Das setzt voraus, dass der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs ein Maßstab zu entnehmen ist, der als Grundlage für die Prägung der einbezogenen Flächen herangezogen werden kann. Dem angrenzenden (Innen-) Bereich müssen daher im Hinblick auf Art (gegebenenfalls nach Abs. 2) und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Flächen entnommen werden können.“

(Rixner/Biedermann/Stegner, 2010)

In Mitterstetten besteht bereits eine Satzung aus dem Jahr 1981, vgl. graue Linie in der Satzung gemäß Planzeichen 16.3. Innerhalb dieser bestehenden Ortsabrundungssatzung ist von einem Innenbereich auszugehen. An diesen schließt die vorliegende Einbeziehungssatzung an.

Es ergibt sich eine **Überschneidung** mit dieser **bestehenden Ortsabrundungssatzung** „Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann“ aus dem Jahr 1981, hier zwei Teilflächen mit 78 m² + 121 m² = 199 m², vgl. auch Skizze Bestandssituation Die vorliegende Einbeziehungssatzung ersetzt diese im Überschneidungsbereich auf diesen 199 m², siehe auch Präambel der Satzung.

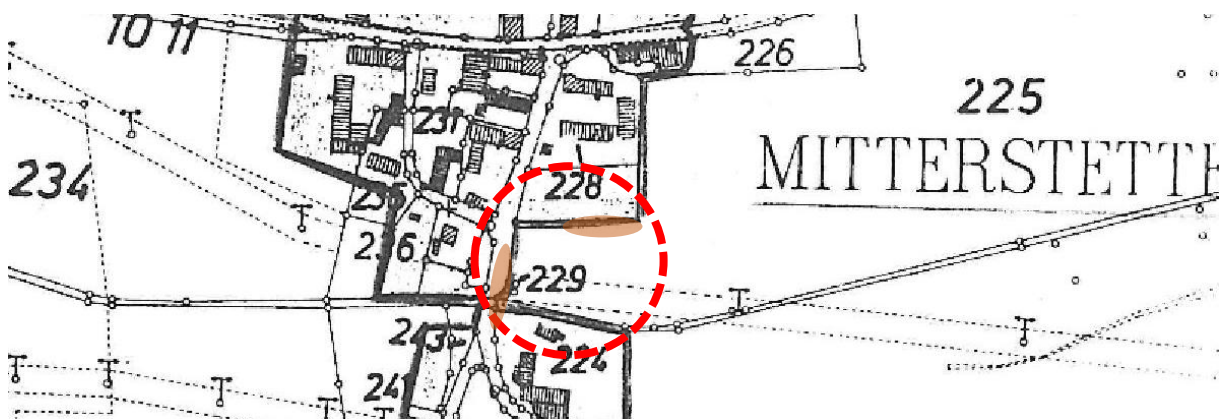


Abbildung aus bestehender Ortsabrundungssatzung, Quelle: Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann, 30.12.1981

Die beiden Überschneidungsbereiche (beige Ellipsen in der Abbildung oben) ergeben sich, da der Geltungsbereich im Westen entlang der aktuell gültigen Flurstücksgrenzen an der Allakofener Straße ge-

zogen wird (78 m²). Im Norden erfolgt die Überschneidung (121 m²) aufgrund der geplanten Grundstücksteilung der Fl.Nr. 19/5, Gemarkung Mitterstetten. In diesen beiden Überschneidungsbereichen mit der Ortabrundungssatzung aus dem Jahr 1981 besteht somit derzeit bereits Baurecht im Geltungsbereich, siehe auch Anwendung der Eingriffsregelung in Kapitel 6.1 auf Seite 8.

In Mitterstetten besteht zudem auch noch im Norden des Ortes die **Einbeziehungssatzung „Elsendorf und Mitterstetten“** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aus dem vom 09.06.2020. Innerhalb dieser bestehenden Einbeziehungssatzung ist ebenfalls von einem Innenbereich auszugehen. Die vorliegende Einbeziehungssatzung grenzt hieran jedoch nicht an. Die Teilbereiche B und C dieser Satzung liegen in Mitterstetten, auf den Flurstücken Nr. 14 und 18 der Gemarkung Mitterstetten.

„04. 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.“

An der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 19/11 soll eine Grenzbebauung bzw. eine grenzübergreifende Bebauung zugelassen werden, um hier bei Bedarf eine sinnvolle Situierung für ein Wohngebäude zu ermöglichen. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO ist *„eine Abstandsfläche [...] nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn **nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.**“*

Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO regelt das so genannte **planungsrechtliche Grenzabstands-Privileg**. Die Vorschrift besagt, dass vor Außenwänden, die direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, keine Abstandsfläche erforderlich ist, wenn planungsrechtliche Vorgaben, wie die hier vorliegende Satzung, dies zwingend vorschreiben oder zumindest ausdrücklich erlauben.

5. Wesentliche Planungsinhalte

■ Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Grenzen der Satzung wird bewusst auf die Festsetzung der Gebietskategorie verzichtet. Die späteren Bauanträge werden dann nach § 34 BauGB beantragt und beurteilt – entsprechend der umgebenden Bebauung – wie bereits in Kapitel 4 erläutert.

Grundlage für die herangezogene Gebietskategorie 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) bzw. das zugehörige Deckblatt Nr. 11 mit Feststellungsbeschluss vom 08.11.2016. Der Planungsbegünstigte beabsichtigt nach aktuellem Stand eine **Landmaschinenwerkstatt und ein Betriebsleiterwohnhaus** zu errichten. Dies entspricht der Gebietskategorie der umgebenden Bebauung, hier dem Dorfgebiet.

Es werden wenige, wesentliche Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** getroffen. So wird die maximal zulässige Zahl mit **zwei Vollgeschossen** (II) festgesetzt, das Dachgeschoss darf nicht ausgebaut werden, siehe Planzeichen 3.2. Im Umfeld sind noch höhere Gebäude vorhanden. Eine maximal zulässige Wandhöhe wird nicht definiert. Allerdings werden die Dachformen vorgegeben: Pult-, Flach- und Satteldach sind zulässig, siehe Planzeichen 3.4. Eine Nebenanlage ist gemäß Planzeichen 3.5 im Nordwesten festgesetzt. Hier wird voraussichtlich mittel- bis langfristriig ein Heizraum errichtet.

Die zulässige Grundflächenzahl, die sog. **GRZ**, wird mit Planzeichen 3.3. auf maximal **0,6** begrenzt und entspricht somit dem Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO für Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) – entsprechend der umgebenden Bebauung – auch wenn die Gebietskategorie nicht festgesetzt wird. Die maximal zulässige Versiegelung kann daher entsprechend der sog. „GRZ II“ bis zu 80 % betragen. Etwa 17 % des Planungsgebiets sind bereits als begrünte Flächen festgesetzt, vgl. Flächenbilanz auf Seite 12 in Kapitel 11. Bei einer Fläche des Planungsgebiets von 3.680 m² ergeben sich hier daher maximal 2.208 m², die mit Hauptbaukörpern bebaut werden dürfen. Der Umgriff der Baugrenze von 1.983 m² kann somit vollumfänglich ausgeschöpft werden.

In Hinblick auf den Hochwasserschutz erfolgt zum Planstand Entwurf ein weiteres Abrücken vom Elsendorfer Bach. Die Baugrenze verläuft nun in 15 m Abstand zum Bach bzw. der südlichen Grundstücksgrenze und Geltungsbereichsgrenze.

■ Erschließung

Die Erschließung ist über das bestehende öffentliche Straßennetz sichergestellt. Die Fläche der Satzung ist über die direkt angrenzende Allakofener Straße erschlossen, die in den Ortskern von Mitterstetten im Norden führt.

Derzeit führt ein Grünweg durch das Gebiet nach Norden zum Flurstück Nr. 17. Dieser wird künftig nicht mehr benötigt, soll aber dennoch vorerst noch freigehalten werden. Zudem ist das Flurstück Nr. 17 auch direkt an die Allakofener Straße angeschlossen.

■ Versorgungsanlagen

Im Gebiet steht im Südwesten ein altes, begehbares Trafogebäude. Laut Grundstückseigentümer gab es hier auch schon einen kleinen Brand. Dieses ist soll daher kurz- bis mittelfristig ersetzt werden. Gespräche mit dem zuständigen Spartenträger fanden vor Ort bereits statt. Der neue Trafo soll im selben Bereich – jedoch kleiner – errichtet werden. Daher wird Planzeichen 7.1 Trafostation hier aufgenommen. Die Freileitung wird im Planungsgebiet mittelfristig unter die Erde verlegt (siehe Planzeichen 16.2).

■ grünordnerische Aspekte

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in diesem Fall bewusst auf das Wesentliche zurückgenommen (hier v. a. die Sicherung der bachnahen Flächen und die Ortsrandeingrünung im Osten), da bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Festsetzungen üblicherweise in geringfügigem Umfang getroffen werden.

Eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegt im Süden am Elsendorfer Bach. Mit zusätzlich 6 m Breite ab der Grundstücksgrenze ist der nun gesicherte Pufferstreifen am Bach breiter als an Gewässern üblicherweise vorgeschrieben.

Zudem sind hier insgesamt sechs Laubbäume (Qualität H 4xv, STU 18-20) zu pflanzen. In diesem Fall sind dies Schwarz-Erlen aus Phytophthora freien Beständen, siehe Planzeichen 13.2. Die Grundstücksfläche des Bachlaufes selbst (Fl.Nr.19/4) bleibt von der Planung unberührt.

Im Südwesten am Trafo bestehen zwei Einzelbäume (Hainbuchen) und eine kleine Schnitthecke, die als zu erhalten festgesetzt ist (siehe Planzeichen 13.3 und 13.5). Die Schnitthecke kann sofern erforderlich für die Abrissarbeiten des Trafos falls nötig auf den Stock gesetzt werden.

Im Nordwesten ist im Privatgarten der Fl.Nr. 19/9 noch eine Schnitthecke vorhanden. Diese wird ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

■ interne Ausgleichsfläche mit der Funktion Ortsrandeingrünung

Der Flächennutzungsplan stellt am östlichen Ortsrand Einzelbäume dar. Diese vorgesehene, raumwirksame Eingrünung wird nun durch die hier festgesetzte zu entwickelnde **Baum-Strauch-Hecke** (Planzeichen 13.4) mit 5 m Breite umgesetzt. Diese ist auch **als Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB** anerkannt (siehe Planzeichen 15.2) und somit dauerhaft gesichert. Die Entwicklungsdauer (= Unterhaltungszeitraum) beträgt 25 Jahre.

Unter der bestehenden Freileitung ist eine 5 m breite, gehölzfreie Lücke verortet. Hier ist die Herstellung und Pflege gemäß der Wiesen-Variante des Planzeichens 13.1 vorzusehen, siehe Textliche Festsetzung 0.7.

Genauere Angaben zur Pflanzung enthält die Textliche Festsetzung 0.5: „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.“ Auch die Pflege ist in der Festsetzung 0.5 definiert. Die geplante Hecke umfasst insgesamt 209 m².

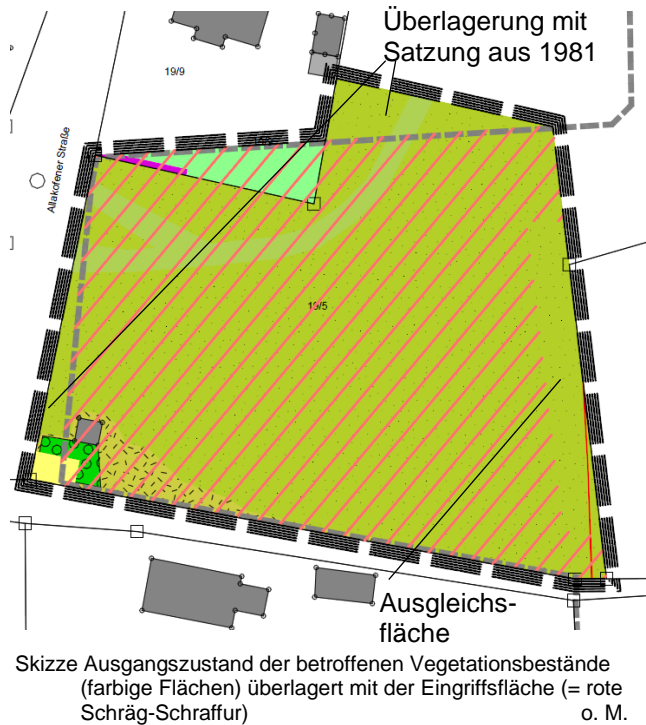
6. Anwendung der Eingriffsregelung – Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB

Nachfolgend ist die Übersicht der fünf Arbeitsschritte (siehe Fettdruck) nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, 12/2021, aufgeführt. Diese werden im Abschluss behandelt:

- **Bestandserfassung und -bewertung** in Wertpunkten (vgl. BayKompV) für das Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie verbal-argumentativ für die vier weiteren Schutzgüter,
- Ermittlung der **Eingriffsschwere**, Abgrenzen der Baugrundstücke / Versiegelung / Straßen,

- Ermittlung des erforderlichen **Ausgleichsbedarfs** (ggf. Abzug des Planungsfaktors 0 – 20 %)
- Auswahl geeigneter **Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept** und Bestimmung des **Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen**

6.1 Bestandserfassung und -bewertung in Wertpunkten (vgl. BayKompV) für das Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie verbal-argumentativ für die vier weiteren Schutzgüter



Der Eingriff erfolgt somit in folgende Vegetationsbestände und Oberflächen:

- Intensiv-Grünland und Grünweg (jeweils 3 WP, senfgrüne Fläche),
- Pflasterfläche (0 WP, hellgelbe Darstellung),
- Trafogebäude (0 WP, graue Darstellung),
- Schnitthecke am Trafo (7 WP, dunkelgrün mit Kreisen),
- Schnitthecke im Hausgarten (5 WP, siehe dicke Linie in pink),
- trockener Grabenlauf (10 WP, rote senkrechte Linie am Südostrand),
- Krautflur südöstlich Trafo (4 WP, senfgrün mit Strichen),
- Hausgarten (5 WP, mintgrüne Fläche).

Diese Ansätze für den Ausgangszustand werden in der unten stehenden Tabelle 1 aufgenommen.

Der **Flächenansatz für die Eingriffsfläche** berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 3.680 m². **abzüglich** der 408 m², in denen **kein Eingriff** stattfindet. Die Eingriffsfläche ist in der Abbildung oben mit einer roten Schräg-Schraffur gekennzeichnet. **Keinen Eingriff** stellen zum einen im Südwesten und Nordosten die beiden **Überschneidungsbereiche** (insgesamt 199 m²) mit der "Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenthann", 1981 dar, da hier kein neues Baurecht nach § 1a BauGB geschaffen wird. Weiterhin wird am Ostrand der 5 m Streifen der geplanten internen Ausgleichsfläche (Ortsrandeingrünung) mit 209 m² von der Eingriffsfläche abgezogen.

6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere, Abgrenzen der Baugrundstücke / Versiegelung

In der Satzung wird eine **GRZ von 0,6** festgelegt. Der Beeinträchtigungsfaktor wird daher ebenfalls i. d. R. bei 0,6 angesetzt, siehe Tabelle 1. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 3.272 m².

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ (12/2021)

Bezeichnung Ausgangszustand	Code lt. Bay-KompV	Wertpunkte laut Biotopwertliste	Wertpunkte laut vereinfachter Erfassung	Eingriffsfläche in m ²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
Pflasterflächen	V 11	0	0	9	0,6	0
Gebäudebestand (Trafo)	X 4	0	0	10	0,6	0
hausgärtnerisch gestaltete Bereiche, einschließlich niedriger Gehölze	P 21	5	3	118	0,6	212

Bezeichnung Ausgangszustand	Code lt. Bay-KompV	Wertpunkte laut Biotopwertliste	Wertpunkte laut vereinfachter Erfassung	Eingriffsfläche m ²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
Grünland, intensiv	G 11	3	3	2.755	0,6	4.959
Grünfahrt	G 11	3	3	201	0,6	362
bachbegleitende Kraut- und Hochstaudenflur, vor allem Brennnessel	K 11	4	3	120	0,6	216
Schnitthecke, Laubgehölze, am Trafo	B 116	7	8	21	0,6	101
Schnitthecke, Laubgehölze, im Hausgarten	P 21	5	3	9	0,6	16
Grabenlauf, trocken	F 212	10	8	2	0,6	10
Ausgleichsbedarf	auf der Eingriffsfläche von insgesamt 3.272 m ²					5.876

Es ergibt sich insgesamt im vorliegenden Fall **kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** nach § 5 Abs. 3 Ziffer 1 BayKompV und der nicht flächenbezogenen Merkmale zum **Schutzgut Arten und Lebensräume**.

„Im **Regelfall** ist davon auszugehen, dass die Ausgleichmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken. Wenn in Abweichung vom Regelfall die Beeinträchtigung eines biotischen oder abiotischen Schutzguts nicht im erforderlichen Maß durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt ist, wird der verbleibende zusätzliche Ausgleichsbedarf für das jeweils konkret davon betroffene Schutzgut verbal-argumentativ ermittelt.“

Quelle: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021, Seite 23

6.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs (ggf. Abzug des Planungsfaktors 0 – 20 %)

Als nächster Schritt ist der Planungsfaktor abzuziehen, der hier mit dem Mittelwert von 10 % angesetzt wird. Dies erfolgt aufgrund der das Ortsbild achtenden Planung samt Ortsrandeingrünung und Sicherung eines Abstandes zum Bach zuzüglich der weiteren unten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen angesetzt wird

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von		= 5.876 WP
abzüglich Planungsfaktor	- 10 %	- 588 WP
Ausgleichsbedarf		5.288 WP

Im Zuge der Einbeziehungssatzung sind **folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** vorzusehen, die den oben angesetzten Planungsfaktor – hier der Mittelwert – rechtfertigen:

- Nutzung einer Fläche im Ort, die im Norden und Süden an Bebauung angrenzt, mit vorhandener **Zuwegung im Westen**,
 - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit 6 m Breite zum Elsendorfer Bach hin (vgl. Planzeichen 13.1), analog unter der Stromleitung (vgl. Planzeichen 13.2),
 - Pflanzung von sechs standortgerechten Laubbäumen am Bachlauf (vgl. Planzeichen 13.3).
- Weiterführende, nicht auf den Planungsfaktor anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen nach Leitfaden 12/2021 Anlage 2, Tabelle 2.1 auf den Seiten 40-44, sind folgende:
- **Erhalt der Hecke** im Südwesten und Nordosten (siehe Planzeichen 13.6),
 - Festsetzungen zum **Erhalt von Einzelbäumen** – insgesamt 2 Stück (siehe Planzeichen 13.4).
 - Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB zum Teil im Geltungsbereich gelegen (vgl. Planzeichen 15.2, Baum-Strauch-Hecke (B 112)), hierdurch **gezielter Aufbau einer Ortsrandeingrünung**.

6.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept sowie Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird zum Teil **intern auf Fl.Nr. 19/5**, Gemarkung Mitterstetten, erbracht. Im Gebiet wird auf 209 m² eine Baum-Strauch-Hecke angelegt (Code B 112). Dies entspricht im Zielzustand 10 WP. Ausgangszustand ist hier Intensiv-Grünland (Code G 11, 3 WP je m²) sowie kleinflächig ein trockener Grabenlauf (Code F 212, 10 WP je m²). Eine Beschreibung des Bestands findet sich in den beiliegenden Belangen des Umweltschutzes auf den Seiten 2 bis 3.

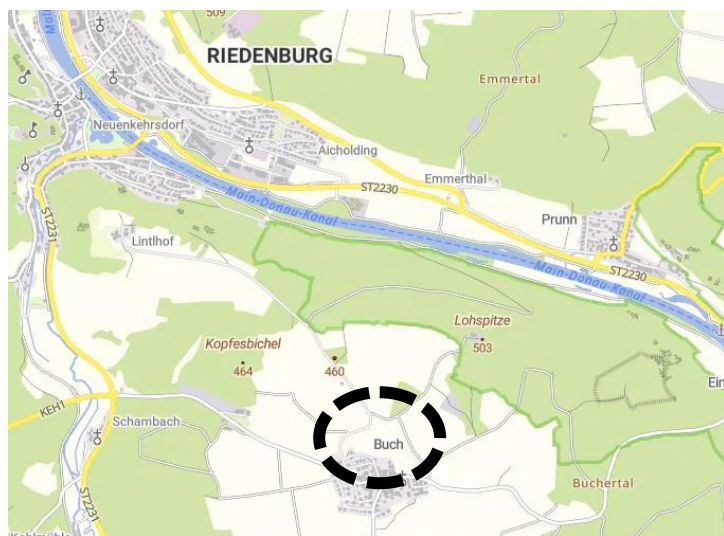
Die Aufwertung beträgt daher 7 WP je m² auf dem Intensiv-Grünland. Die Fläche, die derzeit trockener Grabenlauf ist (gesamt 6 m²) wird nicht angesetzt. Der bestehende trockene Grabenlauf kann auch in der Baum-Strauch-Hecke erhalten bleiben. Somit ergibt sich auf 203 m² eine Aufwertung um 7 WP

Somit errechnet sich die **Aufwertung:** $211 \text{ m}^2 \times 7 \text{ WP je m}^2 = 1.477 \text{ WP}$

Ausgleichsbedarf gesamt 5.288 WP

abzüglich intern erbrachter Ausgleich - 1.477 WP

noch zu erbringender Ausgleichsbedarf 3.811 WP



Lage der externen Ausgleichsfläche, Stadtgebiet Riedenburg 40 km nördlich

Der ausstehende Ausgleichsbedarf von 3.811 WP wird auf Fl.Nr. 719, Gemarkung Buch, 40 km nördlich im Stadtgebiet Riedenburg zugeordnet. Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet und im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Mehrere amtlich kartierte Biotope ragen randlich hinein. Eine Ökokatasterfläche liegt unweit im Norden entfernt. Das FFH-Gebiet „Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental“ beginnt westlich, ca. 160 m außerhalb, ebenso wie das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Felsen und Hangwälder im Altmühl-, Naab-, Laaber- und Donautal“. Das Flurstück liegt zudem im wassersensiblen Bereich.

Auf der derzeit als Acker genutzten Fläche wird ein Streuobstbestand angelegt. Die Ackerzahl liegt mit 48 unter dem Durchschnitt den Landkreises Kelheim (51).

Es erfolgte vorab eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, da das Flurstück zu einem anderen Naturraum als der Eingriff gehört. In Ausnahmefällen kann bei der Eingriffsregelung nach BauGB vom Naturraumbezug abgesehen werden. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim vom 08.11.2025 ist dies im vorliegenden Fall anwendbar. Der Naturraumbezug wird aufgehoben.

Das Ausgleichsflächenkonzept M 1 : 1.000 liegt der Begründung als Anlage bei.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Es liegen keine Gewässer im Gebiet. Der **Elsendorfer Bach** grenzt jedoch unmittelbar im Süden an. Das bestehende Gelände des Bereichs liegt laut Höhenlinien im BayernAtlas relativ eben zwischen 414 und 415 müNN. Der Elsendorfer Bach liegt etwas tiefer. Das Gebiet liegt gemäß UmweltAtlas Bayern direkt an der Grundwassergleiche bei 410 müNN. Es ergibt sich somit rechnerisch ein **Grundwasser-Flurabstand** von mindestens **4 bis 5 m** in Bezug auf die vorhandene Geländehöhe (vgl. Belange des Umweltschutzes, Seite 13).

Nach dem **Umsetzungskonzept AP 107 der EU-Wasserrahmenrichtlinie**, Maßnahmenplan, M 1 : 5.000, Landschaftsbüro Pirkel Rieder Theurer, Landshut – Darmstadt, Oktober 2014, sind am Elsendorfer Bach **westlich der Ortschaft Mitterstetten** mehrere Maßnahmen vorgesehen. Diese umfassen folgende Planungsvorgaben:

- Nr. 70-1: Auflockern starrer/monotoner Uferlinien,
- Nr. 71-1: Punktuelle Verbesserung durch Strukturelemente (z.B. Störsteine, Totholz) und
- Nr. 73-1: Ufergehölzsäume herstellen oder entwickeln.

Der BayernAtlas plus zeigt für das Planungsgebiet an, dass der Geltungsbereich innerhalb des **wassersensiblen Bereiches** liegt. Diese Einstufung ist als ergänzender bodenkundliche Hinweis auf potentielle Überflutungen zu verstehen. Die Darstellung entspricht hier dem **Talraum des Elsendorfer Baches samt Zuläufen** von Norden und Süden.

Im Umfeld befinden sich **keine** vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiete.



Auszug aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU Bayern im Umweltatlas Bayern o. M.

Im UmweltAtlas **Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut** des LfU Bayern sind für das Planungsgebiet Darstellungen enthalten, zum einen „**Geländesenken und Aufstaubereiche**“, siehe **violette** Flächen in der Abbildung links. Zum anderen ist in rot ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit „starkem Abfluss“ im Süden verzeichnet (= Elsendorfer Bach außerhalb des Geltungsbereichs).

Im **Südosten** befindet sich mit dem trockenen Grabenlauf ein **potentieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss (gelbe Linie)** noch innerhalb des Geltungsbereichs.

Das LfU Bayern erläutert die Kartendarstellung der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut wie folgt: „*Lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen können grundsätzlich überall auftreten. Für die in der Karte dargestellten Bereiche konnten jedoch Hinweise auf eine potentiell erhöhte Überflutungsgefährdung ermittelt werden. Die Hinweise basieren auf der Annahme, dass sich nach heftigen Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser in Abhängigkeit von der Topografie in Fließwegen konzentriert, in Geländesenken ansammelt und sich vor Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann.*“

„*Die Hinweiskarte basiert auf einer Analyse bayernweit verfügbarer Daten zur Topografie (Geländeoberfläche und -form). Die Vorgehensweise wurde im Rahmen eines Forschungsvorhabens entwickelt. Hinweise aus der Karte müssen vor Ort mit lokalem Wissen überprüft und ergänzt werden.*“



Luftbild (Geoportal) mit potentieller Retentionsfläche o. M.

Das Gelände ist nahezu eben. Die Gefahr von wild abfließendem Wasser ist gering. Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss und Sturzflut ist derjenigen der bereits bebauten Flächen im Talraum bzw. in den Nahbereichen des Elsendorfer Baches vergleichbar. Hier gab es bisher nie Probleme mit Starkregenereignissen oder Hochwasser. Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 28.08.2025 erfolgt zum Planstand Entwurf ein **Wegrücken der Baugrenze vom Elsendorfer Bach**, jetzt auf 15 m zum Bach bzw. zur südlichen Grundstücksgrenze. Zudem kann eine Bereitstellung einer rund 5.000 m² großen Retentionsfläche am Rande des Einstaubereiches, siehe hellblau gestrichelte Ellipse in der Abbildung oben bzw. Eintrag mit türkisen Punkten im Luftbild links, erfolgen.

8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Von Seiten der VG Mainburg erfolgte im Mai 2025 vorab eine formlose Voranfrage beim Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur vorliegenden Satzung. Nach Aussage des Landratsamtes wird im Rahmen der Baugenehmigung für eine Landmaschinenwerkstatt ein **Schallgutachten** erforderlich sein. Gegebenenfalls ergeben sich Beschränkungen lärmintensiver gewerblicher Tätigkeiten auf Grund der umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der vorhandenen Geräuschvorbelastung.

Die Nutzung von Gebäuden oder von Grundstücken, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen - also solche, auf denen nach bestimmungsgemäßer Nutzung Personen regelmäßig länger, d. h. mehrere Stunden, verweilen können - sind nur in angemessenem Abstand von Trafostation und Freileitung zulässig. Die 26. BImSchV ist bei der Bestimmung des Abstandes zu beachten.

Auf der Flurnummer 54 besteht eine **Pferdehaltung** (Koppel). Das Flurstück beginnt etwa 140 m südlich. Der Textliche Hinweis A weist bereits auf die umliegende Landwirtschaft und deren Immissionen hin.

9. Ver- und Entsorgung

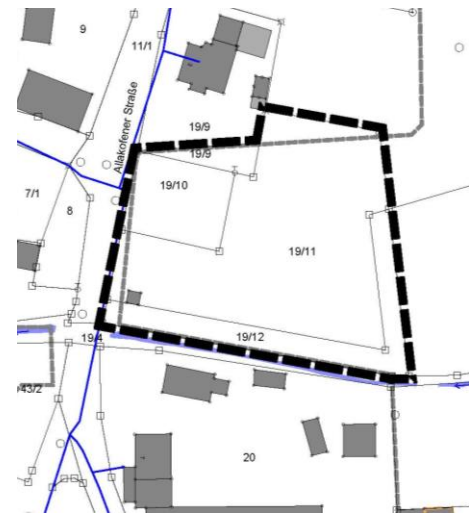
■ Leitungstrassen

Es ist davon auszugehen, dass im näheren Umfeld des Geltungsbereichs Leitungstrassen vorhanden sind. Somit sind Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung gut herstellbar. Vorhandene Leitungstrassen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt oder verändert. Diese sind bei konkreten Baumaßnahmen und Baumpflanzungen unter Wahrung der Schutzabstände zu beachten.

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

Der gemessene Wasserdruck für das vorliegende Bauvorhaben an der Abzweigstelle der Anschlussleitung beträgt laut Stellungnahme des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 10.09.2025 derzeit 3,60 bar. „Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG – 4.OG) versorgt werden können.“

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt im Siedlungsbereich von Mitterstetten bisher im **Mischsystem**. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage in der Nachbargemeinde Train geleitet. Bestehende Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau sind in der Abbildung rechts dunkelblau dargestellt. Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes **Niederschlagswasser** ist im Bereich der Privatgrundstücke zu sammeln und wiederzuverwenden oder zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen, ansonsten ist eine gedrosselte Einleitung in den Elsendorfer Bach vorzusehen. Hierfür ist dann ein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich.



Leitungsplan mit Trinkwasserleitung (blau) o. M.

■ Stromversorgung, Trafostation

Eine Freileitung überspannt das Gebiet. Ein Mitarbeiter des Bayernwerkes hat diese kürzlich vor Ort gesichtet. Der Abbau ist geplant. Die Leitungen sollen im Boden verlegt werden. Der alte Trafo wird ersetzt durch einen kleineren, da der aktuelle schon sehr alt ist. Bei einem Abbruch des Trafos durch den Spartenträger sind die Belange des Artenschutzes ebenfalls zu berücksichtigen.

Folgende Hinweis sind laut **Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH** vom 19.08.2025 in Hinblick auf den Trafo bzw. einen geplanten Trafo zu beachten: „Um die Sicherheit und den ordnungsgemäßen Betrieb unserer Trafostation zu gewährleisten, bitten wir Sie, bei der Platzierung Ihrer Halle Folgendes zu berücksichtigen:

- Bitte halten Sie im Bereich der Trafostationstüren einen Abstand von mindestens 2 Metern frei, um einen ungehinderten Zugang für Servicetechniker und in Notfällen zu ermöglichen.
- Es ist erforderlich, dass die Zufahrt zur Trafostation jederzeit freigehalten wird, um im Falle von Störungen oder gegebenenfalls einem Trafoaustausch einen ungehinderten Zugang zu gewährleisten.
- Zusätzlich bitten wir Sie, einen Mindestabstand von 1 Meter zum Aufstellen eines Gerüsts rund um unsere Trafostation freizuhalten, um gegebenenfalls erforderliche Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchführen zu können.

Diese Hinweise gelten ebenfalls für die neu geplante Trafostation, die Standortfestlegung erfolgt in Absprache mit dem Eigentümer. Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan-
auskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

„Im Zuge des geplanten Ersatzbaus der Trafostation Mitterstetten (voraussichtlich 2026) neben der bisherigen Turmstation sind zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes Mittel-/Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. [...]

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.“

Am westlichen Rand des Gebiets steht eine Straßenlampe, siehe Skizze Bestandssituation.

■ Löschwasser

Für den Brandschutz stehen rechnerisch laut Stellungnahme des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 10.09.2025 „an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 11/1 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.“

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Sämtliche Müllgefäße sind an der Allakofener Straße zur Abholung/Leerung bereitzustellen.

■ Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Altlastenkataster wurde nicht überprüft. Im Geltungsbereich ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt, vgl. Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 08.09.2025.

10. Nachrichtliche Übernahmen

■ Denkmalschutz

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. zu Tage 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.

11. Flächenbilanz

Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Umgriff der Baugrenze (Planzeichen Nr. 3.1)	1.983 m ²	53,6
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.1)	406	11,0
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 (Planzeichen 15.2), hier überlagert mit Planzeichen 13.5: Entwicklungsziel: Baum-Strauch-Hecke (B 112), Entwicklungsdauer 25 Jahre (= Unterhaltungszeitraum)	211	5,7
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gehölzfrei	25	0,7
zu erhaltende Laubbäume und Baum-Strauch-Bestände (Planzeichen 13.4 und 13.6)	35	1,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche (weiße Darstellung im Plan, inkl. Nebenanlage) davon 126 m ² auf Fl.Nr. 19/9 Tfl.	1.037	28,0
Geltungsbereich gesamt	3.697	100,0

■ **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 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.
- 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 Textliche Festsetzungen Punkt 0.5 und 0.6

Großbäume

Pflanzqualität:

Alnus glutinosa*

Baumreihe am Elsendorfer Bach

siehe Planzeichen 13.3

Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm
aus Phytophthora freien Beständen

Schwarz-Erle

Heckengehölze für Randeingrünung

siehe Planzeichen 13.5 bzw. ggf. 13.1 sowie
Textliche Festsetzungen 0.5, 0.6 und 0.7

mind. drei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband),
Abstand in der Reihe 1,5 m und zwischen den Reihen mind.
1,0 m bis max. 1,5 m, mit 5 m breiter Lücke (Planzeichen 13.2),
Heister-Anteil 5 bis 10 %, in den **äußeren Reihen** (im Westen
und Osten) sind **nur Sträucher** zu verwenden.

autochthone Herkunft, hier Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvor-
land, alternativ bei Baumarten gemäß Forstvermehrungsgutge-
setz (FoVG) auch Forstware von Erntebeständen aus der Grund-
einheit 42 (Tertiäres Hügelland, Schwäbisch-Bayerische Schot-
terplatten und Altmoränenlandschaft)

Pflanzqualität:

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Alnus glutinosa
Juglans regia
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus pyraeaster
Quercus robur
Sorbus domestica
Tilia cordata

verpflanzter Heister, StU mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm

Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Schwarz-Erle
Walnuss
Holz -Apfel
Vogel-Kirsche
Holz-Birne
Stiel-Eiche
Speierling
Winter-Linde

Pflanzqualität:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus carthaticus
Rosa canina
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm

Blutroter-Hartriegel (v. a. nordseitig in Schattlage)
Haselnuss (v. a. nordseitig in Schattlage)
Pfaffenhütchen
Faulbaum (v. a. nordseitig in Schattlage)
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche (v. a. im Inneren der Bestände)
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Sal-Weide
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball (v. a. nordseitig in Schattlage)

■ **Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen
(freiwillig)**

Hausbäume	d.h. mittelgroße Bäume,
Pflanzqualität:	H 3 x verpflanzt, StU 14-16
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus avium	Süß-Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Kleinkronige Bäume	Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume	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

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	- Spanndrähte erforderlich -
Fallopia baldschuanica	Schling-Flügelknöterich	- Spanndrähte erforderlich -
Hedera helix	Efeu	- keine Kletterhilfe erforderlich
Humulus lupulus	Hopfen	- Spanndrähte erforderlich -
Pharthenocissus tric. ´		
Veitchii´	Wilder Wein	- keine Kletterhilfe erforderlich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe,
i. d. R. 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Wegen geeignet)
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.