

# BEGRÜNDUNG ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

## HOLZHÄUSELN

GEMEINDE

ALTFRAUNHOFEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Altfraunhofen  
Rathausplatz 1  
84169 Altfraunhofen

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeisterin

### PLANUNG:

**K o m P l a n**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
e-mail: info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Stand: 09.10.2018 - Entwurf

Projekt Nr.: 17-1018\_OAS



# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL A) STÄDTEBAU

	SEITE
1 VERANLASSUNG.....	4
2 INSTRUKTIONSGEBIET .....	4
3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN .....	5
3.1 Baurechtliche Situation .....	5
3.2 Planungsvorgaben.....	5
3.2.1 Flächennutzungsplan.....	5
3.2.2 Übergeordnete Planungen:.....	6
4 VERFAHRENSHINWEISE .....	6
5 HINWEISE ZUR PLANUNG .....	7
6 ERSCHLIESSUNG .....	7
6.1 Verkehrliche Erschließung.....	7
6.2 Wasserwirtschaftliche Belange.....	7
6.2.1 Wasserversorgung.....	7
6.2.2 Abwasserbeseitigung.....	8
6.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung .....	8
6.2.4 Grundwasser.....	8
6.2.5 Hochwasser .....	9
6.3 Abfallentsorgung.....	9
6.4 Energieversorgung.....	9
6.5 Telekommunikation.....	10
7 ALTLASTEN .....	10
8 DENKMALSCHUTZ .....	11
8.1 Bodendenkmäler.....	11
8.2 Baudenkmäler.....	11
9 BRANDSCHUTZ.....	12
10 IMMISSIONSSCHUTZ .....	13
10.1 Straßenverkehrslärm .....	13
10.2 Gewerbelärm .....	13
10.3 Sport- und Freizeitlärm .....	13
10.4 Geruchsmissionen .....	13
11 FLÄCHENBILANZ.....	13

## TEIL B) GRÜNORDNUNG

	SEITE
12 ANLASS.....	14
13 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG.....	14
13.1 Naturräumliche Gliederung.....	14
13.2 Potentiell natürliche Vegetation .....	14
13.3 Vorhandene Vegetation .....	14
13.4 Biotopausstattung/ Schützenswerte Lebensräume .....	15
13.5 Boden.....	15
13.6 Wasser.....	15
13.7 Klima und Luft .....	15
13.8 Landschaftsbild .....	15
14 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE GESAMTBURTEILUNG.....	16
15 PLANUNGSAUSSAGEN ZUR GRÜNORDNUNG.....	16
15.1 Geplante Maßnahmen .....	16
15.2 Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen .....	17
16 VERWENDETE UNTERLAGEN.....	18

## TEIL A) STÄDTEBAU

### 1 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Altfraunhofen hat beschlossen, für einen nord-westlichen Teilbereich des Ortsteils Holzhäuseln, eine städtebauliche Satzung zu erlassen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch die Gemeinde Altfraunhofen am 22.08.2017 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs.6 BauGB befürwortet.

Ziel und Zweck der Satzung ist es, für den Bereich der Außenbereichssiedlung Holzhäuseln, die Bebauung innerhalb der Siedlung zu regeln. Außerdem wird im Rahmen der Satzung zur Arrondierung der Siedlungsentwicklung eine bestehende Baufläche aufgenommen sowie der Geltungsbereich als zukünftige bebaubare Abgrenzung definiert.

Eine generelle Erweiterung der Außenbereichssiedlung Holzhäuseln ist hingegen nicht angestrebt und auch aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen. Zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen sind nicht erforderlich und auch nicht geplant.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Altfraunhofen:

<u>FLURNUMMER</u>	
280/13	280/48
280/14 (Teilfläche)	280/49
280/15	280/50
280/21	280/53
280/39 (Teilfläche)	280/54
280/47 (Teilfläche)	



Quelle: <https://geoportal.bayern.de> (verändert)

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

#### 3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können *Städtebauliche Satzungen*, hier eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB, im *Vereinfachten Verfahren* nach § 13 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfung abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Begründung keiner sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern erfüllt werden.

Gemeinde können dabei für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch den Erlass einer Außenbereichssatzung bestimmen, dass Vorhaben zu Wohnzwecken nicht entgegeng gehalten werden, soweit die rechtlichen Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB gewahrt sind. Dies ist für den betreffenden Bereich der Fall.

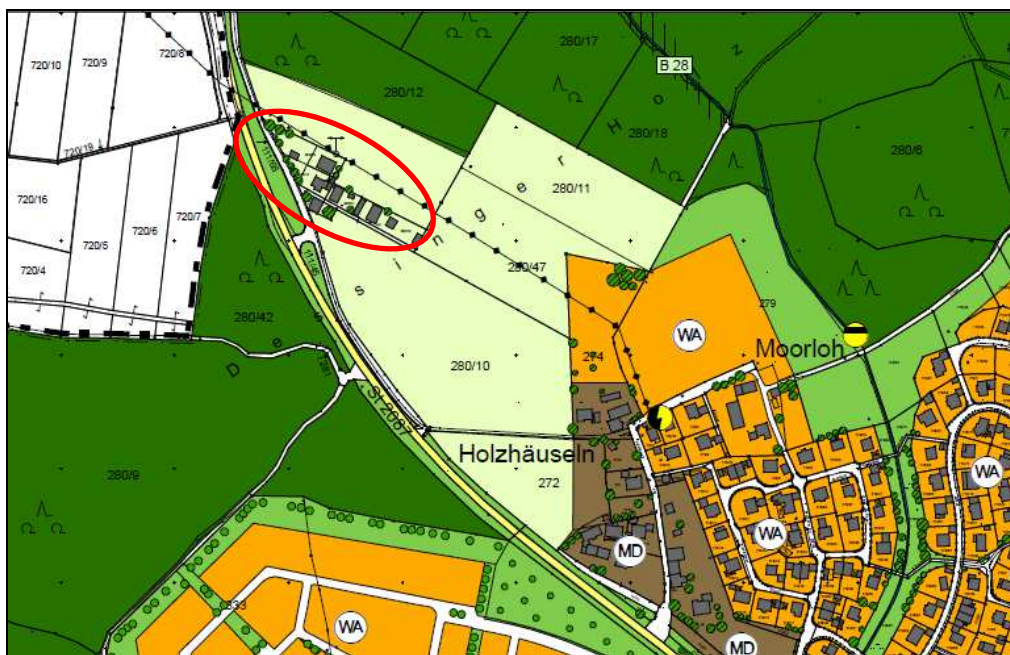
Eine Genehmigung der Planung durch das Landratsamt Landshut ist daher nicht erforderlich. Die Außenbereichssatzung *Holzhäuseln* tritt nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens mit der Bekanntmachung in Kraft.

#### 3.2 Planungsvorgaben

##### 3.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Altfraunhofen verfügt über ein rechtswirksames Deckblatt (Nr. 10) zur Änderung des Flächennutzungsplanes, in dem der Planungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Außenbereichssatzung *Holzhäuseln* ist darin als Außenbereich festgesetzt. Es liegt somit keine Nutzungszuweisung vor. Eine Bauflächenausweisung für diesen Teilbereich ist nicht vorgesehen.



Deckblatt Nr. 10 – Fortschreibung (verändert)

### 3.2.2 Übergeordnete Planungen:

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** in der Fassung vom 01.09.2013 ordnet das Bearbeitungsgebiet nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Auch nach Aussagen des **Regionalplans der Region 13 – Landshut** ist der Geltungsbereich dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

Weitere Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegen für den Planungsbereich nicht vor.

## 4 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Außenbereichssatzung *Holzhäuseln* erfolgt das Planaufstellungsverfahren im *Vereinfachten Verfahren* gemäß § 13 BauGB.

Die Gemeinde Altfraunhofen hat am 22.08.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 09.10.2018, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am .....

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landshut
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- Energie Südbayern GmbH
- Gemeinde Baierbach
- Markt Geisenhausen
- Gemeinde Vilsheim
- Gemeinde Kumhausen
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung – Untere Bauaufsicht
  - Abteilung – Kreisbau – SG44
  - Abteilung – Immissionsschutz
  - Abteilung – Naturschutz
  - Abteilung – Wasserrecht
  - Abteilung – Gesundheitswesen
  - Abteilung – Feuerwehrwesen /Kreisbrandrat
  - Abteilung – -Tiefbau
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Region 13
- Staatliches Bauamt - Landshut
- Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband – Wasserversorgung Isar-Vils Gruppe

## 5 HINWEISE ZUR PLANUNG

Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den nord-westlichen Teilbereich des Ortsteils Holzhäuseln, soll die bauliche Entwicklung für diesen Bereich geordnet werden. Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandene Staatsstraße und ist als gesichert zu betrachten. Gehwege für den Fußverkehr sind nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Innerhalb der Satzung befinden sich gegenwärtig insgesamt acht bebaute Anwesen auf den Grundstücksteilflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die vorhandene Baustruktur ist geprägt durch Einzelanwesen in Form von wohnlich genutzten Grundstücken und unterliegt grundsätzlich der Struktur einer Wohnnutzung. Zusätzlich geplante bauliche Anlagen sollen sich dabei der Struktur der vorhandenen Anwesen anpassen. Dies wird auch in der Satzung durch getroffene Festsetzungen verankert.

## 6 ERSCHLIESSUNG

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches im west-nördlichen Randbereich des Ortes Holzhäuseln erfolgt über die Staatsstraße St 2087, die eine überörtliche Verkehrsanbindung u.a. nach Landshut darstellt.

Der Geltungsbereich selbst wird von dem Holzhäuseln Weg aus erschlossen, zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 6.2 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 6.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Ortsteiles Holzhäuseln mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung Isar-Vils und kann grundsätzlich als gesichert beurteilt werden.

Die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten sowie vorhandene und erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen. Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: [wasserversorgung@isar-vils.de](mailto:wasserversorgung@isar-vils.de).

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

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

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

### 6.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsbereiches erfolgt im Trennsystem und ist über vorhandene Kanal- und Leitungstrassen bereits als gesichert zu betrachten.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal und ist gesichert.

### 6.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung der geplanten Erweiterungsflächen im Hinblick auf die Niederschlagswasserableitung hat gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Altfraunhofen nach Möglichkeit vorgeschaltet dezentral auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen.

Maßgebend für die Niederschlagswasserbeseitigung ist die Entwässerungssatzung – EWS der Gemeinde Altfraunhofen vom 26.06 1991, zuletzt geändert am 02.12.2003.

Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigung entsprechend nachzuweisen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

#### Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

### 6.2.4 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Vorlandmolasse, ungegliedert ist in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) als Grundwasserleiter im Bereich der Außenbereichssatzung angegeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist mit aufsteigendem Grundwasser nicht zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art.30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.



### 6.2.5 Hochwasser

Überschwemmungsbereiche entlang von Gewässern sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, eine Veränderung von Gewässern (einschließlich deren Uferbereiche) durch Neuherstellung, Beseitigung oder wesentlicher Umgestaltung bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens.

Es bestehen im Änderungsbereich weder Überschwemmungsgebiete noch sind wassersensible Bereiche vorhanden. Weiterhin sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der Moorloher Graben in ca. 250 m Entfernung zur geplanten Baufläche dar.

#### Hinweis

Werden Veränderungen der bestehenden Verhältnisse bei unkontrolliert abfließendem Oberflächenwasser vorgenommen, so bedürfen diese einer wasserrechtlichen Behandlung. Oberirdisch natürlich breitflächig abfließendes Wasser (z. B. in Geländemulden) darf, wenn es in seinem Lauf verändert wird, Dritte nicht beeinträchtigen.

### 6.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist sichergestellt.

Problemmüll aus privaten Haushalten und von Gewerbebetrieben kann im Wertstoff / Altstoffsammelstelle Altfraunhofen (Obergangkofener Straße 6, Altfraunhofen) entsorgt werden.

### 6.4 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch die  
Bayernwerk AG - Netzcenter Altdorf  
Eugenbacher Str. 1  
84032 Altdorf

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist Planauskunft über unterirdischen Anlagen der Bayernwerk AG im Zeichenbüro (Tel.-Nr. 0871/966 39-388; E-Mail: [PlanauskunftAltdorf@bayernwerk.de](mailto:PlanauskunftAltdorf@bayernwerk.de)) einzuholen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die  
Energie Südbayern GmbH  
Regionalcenter Erding  
Max-Planck-Straße 2  
85435 Erding

#### Hinweis

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Planungsgebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt „*Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtenden Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

## 6.5 Telekommunikation

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

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

Eine Überbauung bestehender Telekommunikationsleitungen ist unzulässig. Im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben werden die vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt.

#### Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „*Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 zu beachten.

Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

## 7 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 8 DENKMALSCHUTZ

### 8.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bau-träger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestim-mungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landes-amt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde 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 Ar-beitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

### 8.2 Baudenkmäler

Im Planungsbereich sind keine Baudenkmäler registriert.

## 9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerweggesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten.

Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden (Richtlinie für die Feuerwehr DIN 14090).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 4,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Straßenverkehrslärm

Der Änderungsbereich liegt an dem Holzhäuseln Weg, der in ca. 25 m Entfernung an die westlich verlaufenden Staatsstraße St2087 anschließt.

Aufgrund der vorherrschenden Situation sind keine relevanten Einwirkungen von Straßenverkehrslärm auf die Bebauung zu erwarten.

### 10.2 Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gewerblich genutzten Anwesen. Das südliche Umfeld des Planungsbereiches ist durch die Struktur einer Wohnnutzung geprägt. Dementsprechend sind in diesem Bereich keine relevanten Lärmeinwirkungen zu erwarten.

### 10.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 10.4 Geruchsimmissionen

Mit negativen Auswirkungen durch Geruchsemissionen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen, da keine landwirtschaftlich genutzten Anwesen mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich in Bezug auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß) sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

## 11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich folgendermaßen dar:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>7.910,5</b>
abzgl. vorhandene Erschließungsflächen	233,9
<b>Grundstücksflächen - Bestand</b>	<b>7.676,6</b>

## TEIL B) GRÜNORDNUNG

### 12 ANLASS

Die Gemeinde Altfraunhofen hat beschlossen für den Bereich der Außenbereichssiedlung *Holzhäuseln* eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Nach §18 BNatSchG und § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Zusammenhang mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sind allerdings keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Geltung des § 1a Abs. 2 BauGB ist nicht für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB vorgeschrieben, da eine diesbezügliche Satzung nichts an der bauplanungsrechtlichen Eigenschaft der von ihr erfassten Grundstücke als Außenbereichsflächen ändert, und kommt bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben auf ihre Rechtsgrundlage die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 2 BauGB nicht zu tragen.

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

### 13 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

#### 13.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Planungsbereich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit 060 Isar-Inn-Hügelland und darin in der Untereinheit *060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn*.

#### 13.2 Potentiell natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich des Bearbeitungsgebietes ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald*.

#### 13.3 Vorhandene Vegetation

Die Grundstücksfläche mit bestehendem Baurecht wird von klassischer Hausgartennutzung mit Rasen-/Wiesenflächen und eingrünenden Gehölzpflanzungen geprägt.

Die Gehölzgruppen werden überwiegend aus heimischer Vegetation gebildet, mit einem geringen Anteil an Nadelgehölzen.

Die geplante Baufläche wird derzeit als Privatgarten in Form von Rasenfläche genutzt.

#### 13.4 Biotopausstattung/ Schützenswerte Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop (7539-0028: Quellgebiet und Graben im Fichtenforst nordwestlich Moorloh) befindet sich 200 m nordöstlich.

#### 13.5 Boden

Das Planungsgebiet liegt nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) an einer fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage.

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (1:500.000) durch obere Süßwassermolasse, ungegliedert geprägt.

Im Änderungsbereich dominieren aufgrund der Siedlungsnutzung anthropogen überprägte Böden. Differenzierte Daten über den Bodenaufbau liegen jedoch für den Standort nicht vor. Durch die Überbauung von Grünfläche wird das vorhandene Bodenprofil nur kleinflächig verändert.

#### 13.6 Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Weiterhin liegen keine Auenfunktionen, wassersensible oder amtlich festgesetzte Hochwasserbereiche vor.

Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der Moorloher Graben in ca. 250 m Entfernung zur geplanten Baufläche dar.

#### 13.7 Klima und Luft

Der Geltungsbereich ist dem Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland* zugeordnet und liegt weder innerhalb einer überregional wirkenden Ventilationsbahn (Frischlufschneise), noch hat sie eine übergeordnete Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet inne. Nur die offenen Acker-, Grün- und Waldflächen haben grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche.

#### 13.8 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut und weist klassische Hausgartennutzungen (Gehölze, Rasenflächen) auf. Im Umfeld befinden sich teilweise größere landwirtschaftliche Nutzflächen wie intensiv genutzte Äcker und Grünländer. Weiterhin befinden sich nördlich bzw. nordöstlich des Geltungsbereiches großflächige Waldbestände, die hauptsächlich Nadelwaldcharakter besitzen.

In ca. 200 m Entfernung besteht ein amtlich kartierter Biotop mit der Nr. 7539-0028-001. Es handelt sich um ein Sumpfgelände, wo sich eine Vegetation mit Rohrkolben und Binsen angesiedelt hat.

## 14 LANDSCHAFTSPFLERISCHE GESAMTBURTEILUNG

Durch die Planung sind naturschutzfachlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da den Belangen von Natur und Landschaft auf folgende Weise Rechnung getragen wird:

- Minimierung der Eingriffe, weitgehende Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten (versickerungsfreundliche Beläge). Die ökologische Qualität hängt hierbei von der des verwendeten Materials ab (Wasser- und Luftdurchlässigkeit, Wärmeleitfähigkeit, Besiedelbarkeit, Rauigkeit). Deshalb sind nur Beläge zugelassen, die dies gewährleisten.
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen.

## 15 PLANUNGSAUSSAGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Mit gezielten grünordnerischen Eingrünungsmaßnahmen wird im selben Naturraum den Anforderungen des Naturschutzes Rechnung getragen.

### 15.1 Geplante Maßnahmen

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### **Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

Detaillierte Vorgaben können den Festsetzungen in der Außenbereichssatzung entnommen werden.

#### **Randeingrünung**

Ziel ist es einen harmonischen Übergang von bebauter Fläche zur angrenzenden freien Landschaft zu erreichen. Die Gehölzauswahl ist, soweit verfügbar, entsprechend der standortheimischen Vegetation (Herkunftsregion: H Molassehügelland; mit Schotterplatten und Altmoränen) zu treffen. Folgende Anpflanzungen sind für eine entsprechende Randeingrünung vorgesehen:

Das Grundstück wird, in Anlehnung an die in der Satzung dargestellten Standorte, mit Gehölzpflanzungen umrahmt. Es sind Gehölze wie *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aucuparia* und vergleichende Arten in der Mindestqualität H, 3xv., m.B., StU 12-14 zu pflanzen.

Zur Ergänzung eignen sich heimische Sträucher wie *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa ssp.* (Rosen in Arten) und vergleichbare Arten in der Mindestqualität vStr, 4 Triebe, 60-100.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Arg. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- Bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00



## 15.2 Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen

Insgesamt gelten unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten sind untersagt, z.B.
  - Einbringen standortfremder Pflanzen
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
  - Flächenaufforstungen
  - Flächenauffüllungen
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.

## 16 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

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

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018 geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 04.04.2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist

WALDGESETZ FÜR BAYERN [BayWaldG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 1 Nr. 392 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

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

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/>

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ): <http://fisnat.bayern.de/finweb/>

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN: <http://www.regierung.niederbayern.bayern.de/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT: <http://www.region.landshut.org/plan/>

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