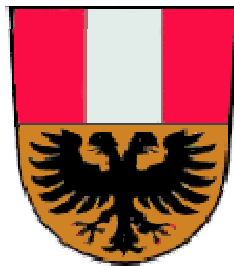


B E G R Ü N D U N G

MIT UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN

GE - GALGENFELD ERWEITERUNG II

GEMEINDE	ALTFRAUNHOFEN
LANDKREIS	LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Altfraunhofen
Gemeinde Altfraunhofen
Rathausplatz 1
84169 Altfraunhofen

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 04.07.2018 - Vorentwurf

Projekt Nr.:18-1042_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1	LAGE IM RAUM..... 6
2	INSTRUKTIONSGEBIET..... 6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 7
3.1	Veranlassung..... 7
3.2	Bestand..... 7
3.3	Entwicklung..... 7
4	RAHMENBEDINGUNGEN..... 8
4.1	Rechtsverhältnisse..... 8
4.2	Umweltprüfung..... 8
4.3	Planungsvorgaben..... 9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm..... 9
4.3.2	Regionalplan..... 10
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan..... 10
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (2003)..... 11
4.3.5	Biotopkartierung..... 11
4.3.6	Artenschutzkartierung..... 11
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz..... 12
5	VERFAHRENSHINWEISE..... 13
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG..... 14
6.1	Vorbemerkung..... 14
6.2	Nutzungskonzept..... 14
6.3	Höhenentwicklung..... 14
6.4	Überbaubare Flächen..... 15
6.5	Örtliche Bauvorschriften..... 15
6.6	Verkehrerschließung..... 15
6.7	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse..... 15
7	ERSCHLIESSUNG..... 16
7.1	Verkehr..... 16
7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr..... 16
7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen..... 16
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV..... 16
7.2	Wasserwirtschaft..... 16
7.2.1	Wasserversorgung..... 16
7.2.2	Abwasserbeseitigung..... 16
7.2.3	Grundwasser/ Hochwasser..... 17
7.2.4	Grundstücksentwässerung/ Niederschlagswasserableitung..... 17
7.3	Abfallentsorgung..... 17
7.4	Energieversorgung..... 18
7.4.1	Elektrische Energieversorgung..... 18
7.4.2	Klimaschutz, Regenerative Energienutzung..... 18
7.5	Telekommunikation..... 19
8	IMMISSIONSSCHUTZ..... 19
8.1	Lärmimmissionen..... 19
8.2	Geruchsimmissionen..... 20
9	ALTLASTEN..... 20
10	DENKMALSCHUTZ..... 20
10.1	Bodendenkmäler..... 20
10.2	Baudenkmäler..... 20
11	BRANDSCHUTZ..... 21
12	FLÄCHENBILANZ..... 21
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN..... 22

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

	SEITE
14	ANLASS 23
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG..... 23
15.1	Naturräumliche Lage 23
15.2	Geländeverhältnisse..... 23
15.3	Potentielle natürliche Vegetation..... 23
15.4	Reale Vegetation..... 23
15.5	Biotopausstattung..... 24
15.6	Boden..... 24
15.7	Wasser 24
15.8	Klima 24
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung..... 24
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 24
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 25
17.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 25
17.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs 25
17.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität 25
17.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors..... 26
17.1.4	Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen..... 26
17.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen 27
17.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen 28

TEIL C) UMWELTBERICHT

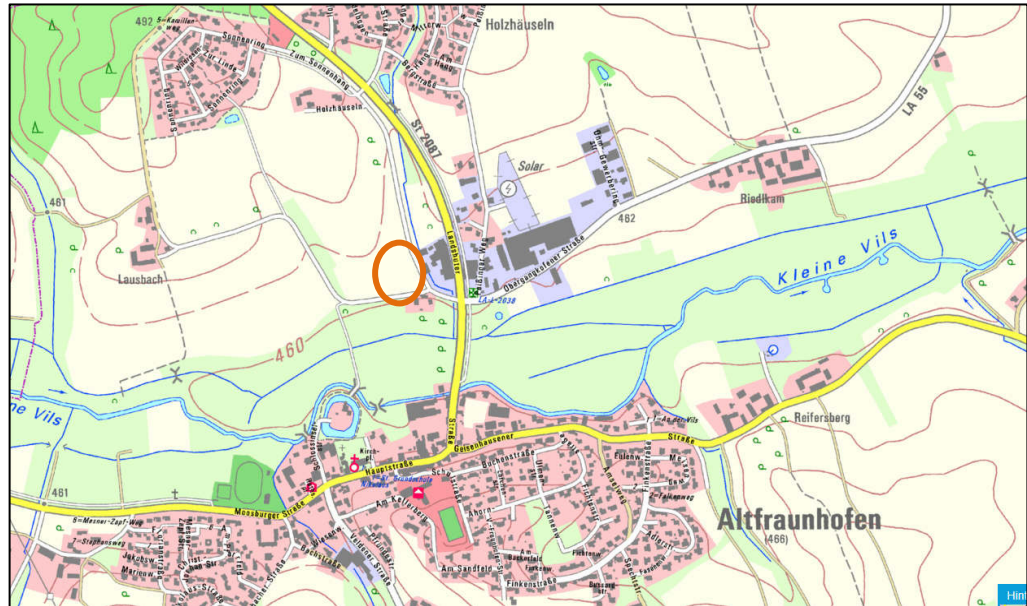
	SEITE
18	VORBEMERKUNGEN..... 29
18.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes..... 29
18.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange..... 29
18.2.1	Fachgesetze 29
18.2.2	Fachpläne..... 30
19	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS 31
19.1	Angaben zum Standort..... 31
19.2	Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes 31
19.3	Angaben zum Untersuchungsrahmen 32
19.4	Wirkräume 33
19.5	Wirkfaktoren..... 33
19.6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung..... 34
19.6.1	Schutzgut Mensch..... 34
	19.6.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 34
	19.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 35
	19.6.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 35
19.6.2	Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna 36
	19.6.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 36
	19.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 36
	19.6.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 36
19.6.3	Schutzgut Arten und Lebensräume - Flora 37
	19.6.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 37
	19.6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 37
	19.6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 37
19.6.4	Schutzgut Boden, Fläche..... 38
	19.6.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 38
	19.6.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 38
	19.6.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 38

	SEITE
19.6.5	Schutzgut Wasser 39
19.6.5.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 39
19.6.5.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 39
19.6.5.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 39
19.6.6	Schutzgut Klima und Luft..... 40
19.6.6.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 40
19.6.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 40
19.6.6.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 40
19.6.7	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung..... 41
19.6.7.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 41
19.6.7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 41
19.6.7.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 41
19.6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... 42
19.6.8.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 42
19.6.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 42
19.6.8.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 42
19.7	Wechselwirkungen 43
19.8	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete..... 43
19.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe..... 43
19.10	Nutzung regenerativer Energien..... 43
19.11	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern..... 43
19.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich 43
19.12.1	Vermeidungsmaßnahmen..... 43
19.12.2	Kompensationsmaßnahmen 44
19.13	Planungsalternativen 44
20	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG 45
21	ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG..... 46
21.1	Zusätzliche Angaben 46
21.1.1	Methodik..... 46
21.1.2	Angaben zu technischen Verfahren..... 46
21.1.3	Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse 46
21.2	Monitoring..... 47
21.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung 47
21.3.1	Beschreibung des Vorhabens 47
21.3.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens..... 48
21.3.3	Fazit 50
22	VERWENDETE UNTERLAGEN..... 51

ANHANG 1
Fotodokumentation - Bestand, KomPlan, Landshut

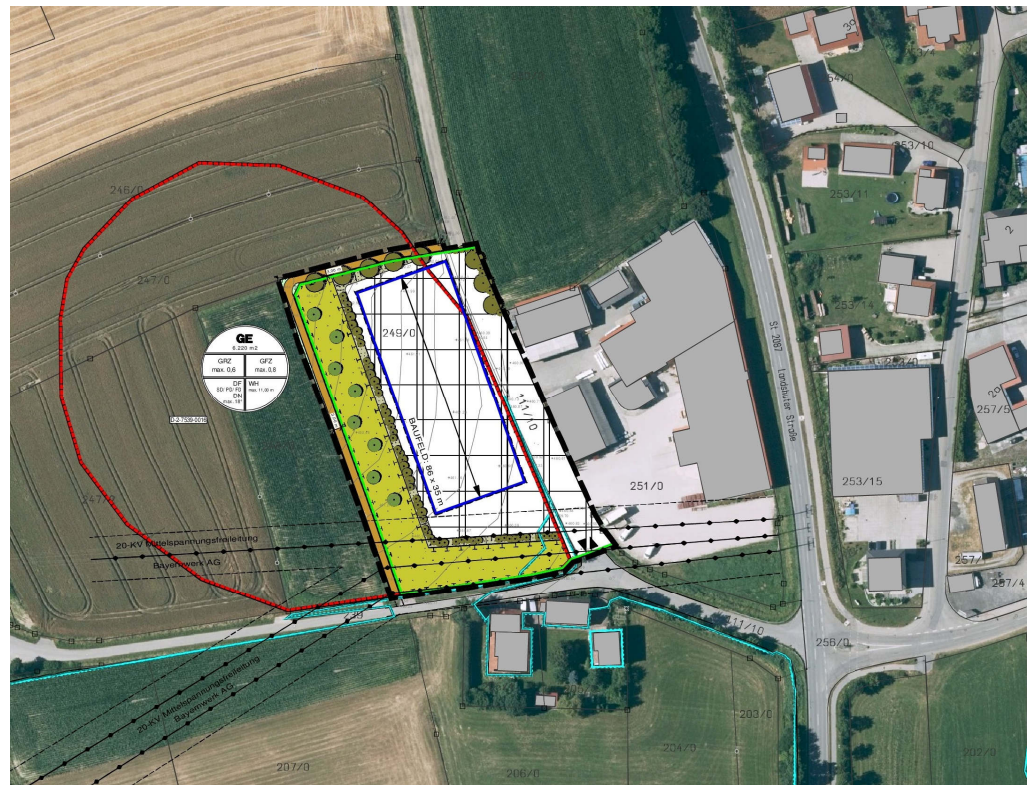
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas (unmaßstäblich, verändert)

Lageplan - Bbauungsplan mit Grünordnungsplan



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Darstellung der digitalen Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Altfraunhofen liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist der Region (13) Landshut zugeordnet. Angrenzende Nachbarkommunen sind die Gemeinden Baierbach, Geisenhausen, Kumhausen und Vilsheim.

Die Gemeinde Altfraunhofen ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Altfraunhofen mit Sitz in Altfraunhofen, einzig weitere Mitgliedsgemeinde ist die Gemeinde Baierbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *GE – Galgenfeld Erweiterung II* befindet sich im Norden des Hauptortes Altfraunhofen.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

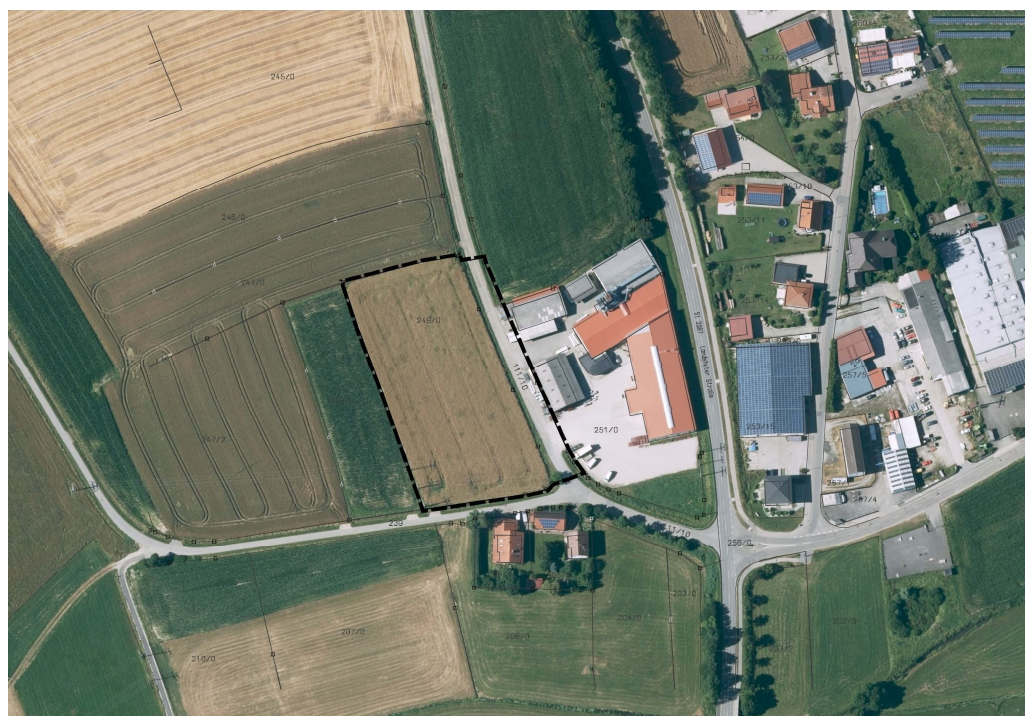
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes *GE – Galgenfeld Erweiterung II* liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Altfraunhofen:

FLURNUMMER	
110/10 (Teilfläche)	249/0

Der Planungsumgriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,92 ha und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

Norden	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Osten	bestehender Gewerbebetrieb
Westen	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Süden	landwirtschaftlich genutzte Flächen/ bestehende Außenbereichsbebauung

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes ist es auf bisher im Außenbereich gelegenen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, in Angrenzung an ein bestehenden Gewerbebetrieb eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zu ermöglichen.

Die Gemeinde Altfraunhofen plant hierzu die Erweiterung von Gewerbeflächen am Standort Galgenfeld Richtung Westen durch die Ausweisung von zusätzlichen Flächen mit einem Umgriff von ca. 0,92 ha. Die Ausweisung dient ausschließlich der Erweiterung eines Betriebes und wird unter Punkt 3.1 Entwicklung nochmals näher beschrieben.

Durch die parallele Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch Deckblatt 13 der Gemeinde Altfraunhofen sollen hierfür insgesamt die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird parallel zum Bauleitplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dies wird zum Entwurfsverfahren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

3.2 Bestand

Im Frühjahr 2018 erfolgte eine Bestandserfassung. Der Geltungsbereich stellt sich als überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche einschließlich Straßenbegleitgrün und einer bestehenden Verbindungsstraße dar. Gehölze sind außer wenigen jungen Walnussbäumen im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches keine vorhanden. Das Gelände ist bewegt und fällt von Nordwesten in Richtung Südosten um ca. 4,00 m ab. Des Weiteren wird der Geltungsbereich im südlichen Teil von einer 20-kV Freileitung tangiert, welche einen 8,00 m Schutzkorridor besitzt. In diesem Bereich ist keine Bebauung zulässig. Zudem wird der Geltungsbereich an der Ostgrenze vom Moorloher Graben tangiert, welcher in Nord-Süd-Richtung verrohrt unterhalb des bestehenden Betriebsgeländes verläuft und im Zuge des Verfahrens nicht berührt wird.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbe sowie die dazu nötigen Ausgleichsflächen geschaffen.

Die bisher im Bestand vorhandene Verbindungsstraße soll in Zukunft nördlich des Geltungsbereiches nur noch die nördlich befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen erschließen, eine Durchfahrt ist für den Individualverkehr nicht mehr geplant und kann vollständig über die parallel verlaufende Staatsstraße 2087 erfolgen. Jedoch soll ein Geh- und Radweg am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches entlangführen und so weiterhin eine durchgehende Verbindung vom Ortsteil Sonnenhang zum Hauptort ermöglichen. Diese Geh- und Radwegeverbindung soll im nördlichen Teil mit Bäumen überstellt werden. Die bestehende Straßenverbindung im Geltungsbereich soll zukünftig dem Gewerbebetrieb zugeschlagen werden und kann von diesem u.a. als Zufahrt sowie Rangierfläche genutzt werden. Die Fläche zwischen der öffentlichen Geh- und Radwegeverbindung und den gewerblich genutzten Flächen soll als Ausgleichsfläche dienen. Diese soll außer im Bereich der 20-kV-Freileitung mit Obstbäumen überstellt werden und in eine Extensivwiese umgewandelt werden.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich unter baurechtlichen Gesichtspunkten im Außenbereich und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Ein Baurecht für das vorliegende Planungsgebiet lässt sich daher nicht ableiten, dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden.

Die Gemeinde Altfraunhofen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes noch als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt ist.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanung/ Grünordnungsplanung wird daher der Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 13 fortgeschrieben und für den betroffenen Bereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Um entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten Doppelprüfungen in der Bauleitplanung zu vermeiden, kann hinsichtlich der Umweltprüfung auf der Ebene der im Parallelverfahren erarbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 13, auf die Aussagen in der qualifizierten Bauleitplanung zurückgegriffen werden (Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Erkenntnisse der Umweltprüfung sowie die daraus resultierende Zusammenfassung gelten somit inhaltlich auch für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan, sie werden jedoch um Aussagen zu Alternativstandorten ergänzt.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf Punkt C) *UMWELTBERICHT* der Begründung verwiesen.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das LEP enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Die Gemeinde Altfraunhofen ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zugeordnet. Ihr sind weder übergeordnete raumplanerische Funktionen zugeordnet noch obliegen ihr zentralörtliche Aufgaben, jedoch ist sie in der Nähe der überregionalen Entwicklungsachse Landshut – Rosenheim gelegen.

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

2. Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

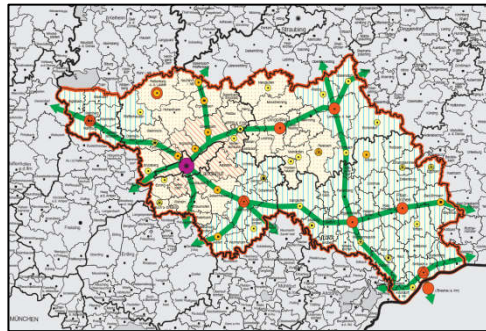
- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
 - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
 - *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
 - *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*
- (G) *Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.*

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

4.3.2 Regionalplan Raumstruktur



Regionalplanerisch ist die Gemeinde Altfraunhofen der Region 13 Landshut zugeordnet. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung soll Altfraunhofen zur Verwirklichung der für die Region angestrebten Raum-Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur über die örtlichen Aufgaben hinaus regionalplanerische Funktionen im Bereich der kleinräumigen Versorgung und im Bereich der Landwirtschaft vorrangig

erfüllen.

Die kleinräumige Versorgungsfunktion resultiert aus der Tatsache, dass Altfraunhofen weitgehend die für ein Kleinzentrum erforderlichen Grundversorgungseinrichtungen aufweist, die sonstigen Voraussetzungen zur Bestimmung als Kleinzentrum jedoch nicht erfüllt. Die Funktionen im Bereich der Landwirtschaft werden aus der Tatsache abgeleitet, dass der Großteil des Gemeindegebietes landwirtschaftlich genutzt wird und in starkem Maße Flächen vorliegen, die günstige Erzeugungsbedingungen aufweisen.

Karte 2 - Siedlung und Versorgung

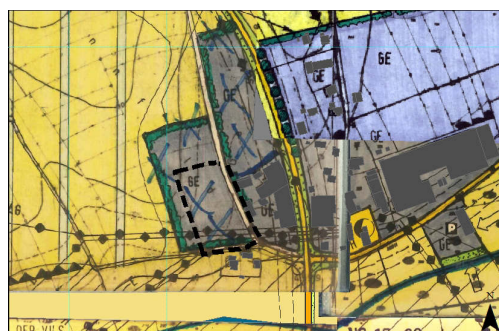
Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen bezüglich Siedlung und Versorgung getroffen. Ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung besteht nicht.

Karte 3 - Landschaft und Erholung

Es werden keine weiteren naturschutzfachlichen Aussagen für den Betrachtungsraum gemacht, er ist weder Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes noch bestehen Natur- oder Landschaftsschutzgebiete bzw. Bannwaldausweisungen.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Altfraunhofen hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vom 22.04.2003. Der betreffende Bereich wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Altfraunhofen durch Deckblatt Nr. 13 erfolgt daher im Parallelverfahren.



FNP/LP Altfraunhofen – Bestand



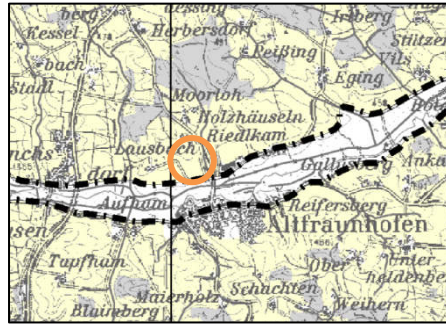
FNP/LP Altfraunhofen – Fortschreibung

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (2003)

Altfraunhofen liegt innerhalb der Gruppe der naturräumlichen Haupteinheiten (06 Unterbayerisches Hügelland) in der naturräumlichen Haupteinheit 060 Isar-Inn-Hügelland an der Grenze zweier naturräumlicher Untereinheiten, dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060 A) und dem Vilstal (060 B).

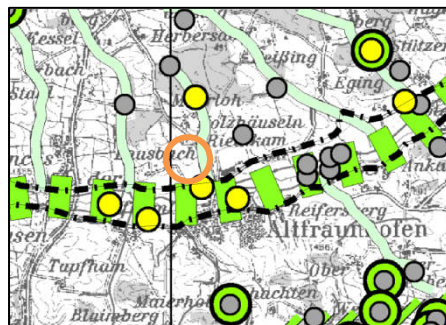
Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

Ziele Trockenstandorte



Es lassen sich für den Geltungsbereich die Aussagen zur allgemeinen Förderung von Trockenstandorten ableiten, durch Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Hecksäumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen bestehender Mager- und Trockenstandorte.

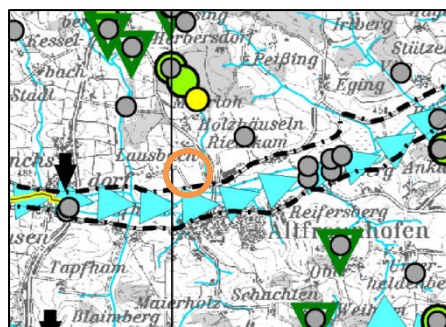
Ziele Feuchtgebiete



Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich.

Es sind im Umfeld nur Aussagen zum Talraum der Kleinen Vils getroffen sowie zu einem Graben östlich des Planungsgebietes, die jedoch keine Relevanz für den Betrachtungsraum aufweisen.

Ziele Gewässer



Konkrete Zielaussagen fehlen für den Betrachtungsraum. Es sind im Umfeld nur Aussagen zum Talraum der Kleinen Vils getroffen, die aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhanges jedoch keine Relevanz für den Betrachtungsraum aufweisen.

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld gibt es keine amtlich kartierten Biotope.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Artnachweise sind für den Geltungsbereich in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht verzeichnet.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Planungsbereiches selbst, der fast ausschließlich ackerbaulich genutzt ist sowie der unmittelbar an gewerbliche Nutzung angrenzenden Lage wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Aufgrund der u.U. erforderlichen Entfernung von einzelnen Gehölzen im Planungsbereich ist zudem unbedingt darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da diese Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentiell Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden, da im Zuge der Ortseinsicht keine Höhlen und Stammanrisse in den betroffenen Gehölzen gesichtet wurden. Die Gehölzbestände werden durch zahlreiche festgesetzte Neupflanzungen innerhalb des Planungsgebietes ersetzt.

Für die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernungen sowie der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *GE – Galgenfeld Erweiterung II* vom 04.07.2018 wurden in der Zeit vom 24.08.2018 bis 26.09.2018 die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch die Gemeinde Altfraunhofen in der Sitzung vom __.__.__.__ vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *GE – Galgenfeld Erweiterung II* in der Fassung vom __.__.__.__ fand gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.__.__ bis __.__.__.__ statt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch die Gemeinde Altfraunhofen in der Sitzung vom __.__.__.__ vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am __.__.__.__.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energieversorgungsunternehmen - Bayernwerk AG
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Gemeinde Baierbach
- Gemeinde Vilsheim
- Gemeinde Kumhausen
- Gemeinde Geisenhausen
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht
 - Abteilung Kreisbau/SG 44
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Brandschutzdienststelle
- Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung
 - Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung von allgemeinen Gewerbeflächen im bisherigen Außenbereich, westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet.

Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist es dabei einen vorhandenen Gewerbebestandort im Gewerbegebiet Galgenfeld weiter zu stärken bzw. Entwicklungsmöglichkeiten auf direkt angrenzenden Flächen zu schaffen. Aktuell sind am bestehenden Gewerbebetrieb keine ausreichenden Lager- und Produktionsflächen mehr vorhanden, deren Ausbau im Zuge der vorliegenden Planung nun ermöglicht werden soll.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine zeitgemäße, den heutigen Anforderungen entsprechende Entwicklung stattfinden.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgerichtet.

Im Hinblick der zulässigen Nutzungen werden jedoch gleichzeitig zur Wahrung des Gewerbegebietscharakters folgende Nutzungen für nicht zulässig erklärt:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen für Galgenfeld u. a. im Hinblick auf den vorhandenen Gewerbebetrieb dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt wird dabei in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung sowie des angrenzenden Gewerbebestandes eine GRZ von 0,6 und GFZ von 0,8 bei eingeschossiger Bauweise.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan hinsichtlich im Gewerbegebiet durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 11,00 m definiert.

Die Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK Erdgeschoss) ist aufgrund der bewegten Topographie und aus gestalterischen Gründen auf eine Höhe von 461,40 m ü. NN festgesetzt. Dadurch wird eine konsequente Umsetzung der Höhenentwicklung gewährleistet.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FFOK Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6.4 Überbaubare Flächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen ausgewiesen. Diese definieren den überbaubaren Bereich der zukünftigen Gewerbeflächen.

Die restlichen Grundstücksbereiche sind ausschließlich für Zufahrten, Stellplätze sowie zum Ausgleich und zur Gestaltung des Geländes einschließlich Begrünung und Randeingrünung vorgesehen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung des Grundstückes dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, überbaubare Grundstücksflächen, private Verkehrsflächen, Abstandsflächenregelung, Firstrichtung, Einfriedung und die Gestaltung des Geländes. Unter anderem auf Ziffer 6 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

6.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der östlich verlaufenden Staatsstraße ST 2087 über eine kurze Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße führt südöstlich direkt zur neuen Zufahrt und damit direkt zum Betriebsgelände. Die Einmündung der Erschließungsstraße zur Staatsstraße ist schon heute verkehrstechnisch gut ausgebildet, wodurch kein weiterer Ausbau nötig ist.

6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich ist leicht südostexponiert und fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 464,5 m ü NN auf ca. 460,5 m ü NN ab.

Der Planungsbereich wurde im Zuge der Voruntersuchungen aufgemessen. Das Ergebnis ist im Lageplan des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes durch Höhenlinien dargestellt.

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Das Gewerbegebiet Galgenfeld Erweiterung befindet sich direkt westlich der Staatsstraße ST 2087 und ist über diese angebunden.

7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über eine ehemalige Verbindungsstraße welche direkt an die Staatsstraße ST 2087 anschließt.

7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Die Ortschaft Altfraunhofen ist durch den Regional-Bus-Ostbayern (RBO), Landshut – Velden - Vilsbiburg, an das öffentliche Personennahverkehrssystem angebunden, eine direkte Verbindung an das Oberzentrum Landshut somit gegeben.

Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Staatsstraße St 2087 bei Moorloh.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils und ist sichergestellt.

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isar-vils.de.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Trennsystem.

Schmutzwasserwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die östlich des Geltungsbereiches vorhandene Ortskanalisation und kann grundsätzlich sichergestellt werden. Details hierzu sind im nachgeordneten Verfahren über ein detailliertes Erschließungskonzept zu erarbeiten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Untergrundverhältnisse lassen keine dezentrale Versickerung auf privaten Flächen zu. Daher wird für das anfallende Niederschlagswasser eine dezentrale Pufferanlage auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt. Diese erhalten einen Überlauf zur öffentlichen Regenwasserkanalisation. Als fachliche Arbeitsgrundlage wird auf das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung ist ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen. Hierin ist die gesamte Niederschlagswasserbeseitigung in Bezug auf die geplanten Entwässerungseinrichtungen im Planungsgebiet aufzuzeigen und entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Die wasserrechtliche Genehmigung für die Niederschlagswasserbeseitigung muss vor Erschließungsbeginn vorliegen. Es wird auf die Eigenverantwortung des Bauherrn hingewiesen nach § 5 WHG. Hier ist die Vorsorge bezüglich Hochwassergefahren aufgeführt. So hat jeder in dem ihm möglichen Umfang Sorge zu tragen, dass bei Hochwasserereignissen keine Schäden auftreten können. Insbesondere im tertiären Hügelland ist es aufgrund des vorhandenen Gefälles überall möglich, dass bei Starkregen entsprechende Wassermengen zusammenkommen. Deshalb sind die Gebäude möglichst bis zu 50 cm über dem maßgeblichen umgebenden Gelände

wasserdicht zu halten und darauf zu achten, dass durch Wassergefahren keine Schäden auftreten. z.B. höherliegende Eingänge, keine Keller bzw. hochgezogene Lichtschächte oder auch Kellerabgänge konstruktiv gestalten, dass sie nicht leicht volllaufen können.

Auf das Hochwasserschutzgesetz II im aktuell geänderten Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 05.01.2018 wird hingewiesen.

7.2.3 Grundwasser/ Hochwasser

Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Die Grundwasseroberfläche dürfte jedoch aufgrund der topografischen Verhältnisse ausreichend tief liegen. Aufgrund der Untergrundverhältnisse und Topografie muss jedoch bei Erd- und Gründungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen mit zeitlichen Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind im Zuge der Ausführung durch die Bauwerber zu treffen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gemäß Art. 70 BayWG.

Hochwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarem Umfeld gibt es keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt ein kleiner Bereich im Südosten des Geltungsbereiches innerhalb der Hochwassergefahrenflächen *HQ 100*. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

7.2.4 Grundstücksentwässerung/ Niederschlagswasserableitung

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern über Sickeranlagen (z. B. Versickerungsmulden) mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit nachzuweisen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

7.3 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Im Hauptort Altfraunhofen besteht an der Geisenhausener Straße eine zentrale Altstoffsammelstelle. Hier können Wertstoffe entsorgt und wenn möglich, einem Recyclingprozess zugeführt werden.

7.4 Energieversorgung

7.4.1 Elektrische Energieversorgung

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

Sollten zusätzliche Einrichtungen zur Versorgung erforderlich werden, ist dies im Zuge des Verfahrens durch den Energieversorger zu benennen.

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. 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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen.

7.4.2 Klimaschutz, Regenerative Energienutzung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Altfraunhofen beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung wird empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auszuschöpfen wie z.B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren)
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren)

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen.

7.5 Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com
TI NL/ PTI22Süd
Siemensstraße 20
84030 Landshut

Ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort so früh wie möglich, angezeigt werden.

Eine Entscheidung, ob und in welchem Umfang ggf. zusätzliche Leitungstrassen erforderlich werden, erfolgt im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Planung und Erweiterung von Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO. Folgende Belange gilt es dabei hinsichtlich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen:

8.1 Lärmimmissionen

Straßenverkehrslärm

Das Planungsgebiet liegt an der Staatsstraße St 2087. Mit immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Gewerbegebiet ist nicht zu rechnen, da Bestandsgebäude östlich und westlich näher als die Planung an der Staatsstraße zum Liegen kommen.

Gewerbelärm

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gem. Planeintrag im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung) und soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils **geltenden Immissionsrichtwerte** der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 **um mindestens 10 dB(A)** unterschritten werden. Unter dieser Voraussetzung bewirkt eine zukünftige Nutzung im Gewerbegebiet "GE – Galgenfeld Erweiterung II" weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden respektive der zulässigen anlagenbedingten Geräuschemissionen, die im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die ausgewiesenen Gewerbegebiete "GE Galgenfeld" und "GE – Galgenfeld Erweiterung" verursacht werden (dürfen).

Erreichtes Schutzziel an dem ungünstigsten Immissionsort Wohnhaus "Landshuter Straße 27" auf Grundstück Fl.Nr. 205

Tagzeit: Richtwertunterschreitung um 10 dB(A)

Nachtzeit: Richtwertunterschreitung um 10 dB(A)

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Sport-und Freizeidlärm

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

8.2 Geruchsimmissionen

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen. Aufgrund der Entfernung (ca. 400 m) ist jedoch nicht mit negativen Auswirkungen durch Geruchsemissionen zu rechnen, zumal keine Massentierhaltung besteht.

Mit zeitlich bedingten Immissionen durch den Betrieb und durch die Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss jedoch gerechnet werden, diese sind zu dulden. Es wird auch darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichem Verkehr auf angrenzenden Verkehrsflächen zu rechnen und zu dulden ist. Durch die ordnungsgemäße notwendige landwirtschaftliche Bewirtschaftung können weitere Immissionen durch Lärm und Staub auftreten. Der Bauwerber ist hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

9 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig nicht bekannt.

10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7539-0016 - Siedlung des Neolithikums und des Mittelalters.

Von der Gemeinde ist daher parallel zum Bauleitplanverfahren eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu beantragen, so dass Grabungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bereits vor Erschließung des Baugebietes durchgeführt werden können.

10.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen näherem Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

Das nächstgelegene Baudenkmal, zu dem eine Sichtbeziehung besteht, liegt ca. 450 m südwestlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um die Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (spätbarocke Anlage, Gliederung des Langhauses mit halbrund geschlossenem Chor durch Doppellisenen und hohe Fenster, Denkmalnummer D-2-74-114-1). Eine Sichtbeziehung zur Kirche besteht. Aufgrund der Entfernung und da es sich um eine Erweiterung einer bestehenden Gewerbenutzung handelt und somit eine Vorbelastung vorhanden ist, wird von keinen gravierenden Auswirkungen der Planung ausgegangen.

11 BRANDSCHUTZ

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, 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: die Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind so zu gestalten, dass diese jederzeit mit Großfahrzeugen befahren werden können (auch bei Nässe, Schnee, etc.)
- Die Drehleiter muss bei vollständiger (max.) Abstützung auf der befestigten Fahrbahndecke abgestützt werden können
- Bepflanzung muss so gestaltet sein, dass die vollständige Bedienung des Leiteraufbaus (Drehen, Heben, Senken, Ein-/Ausfahren) nicht beeinträchtigt werden
- Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken dürfen nicht verstellt werden
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung / Ausreichende Anzahl an Hydranten
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

12 FLÄCHENBILANZ

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	9.192
Öffentliche Erschließungsflächen	5 %	443
Öffentliche Grünflächen	1 %	112
Baugrundstücksfläche	67 %	6.220
Ausgleichsfläche	27 %	2.416

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt bzw. sind vom Veranlasser im Zuge der Umsetzung des Vorhabens in Abstimmung mit der Gemeinde Altfraunhofen zu regeln.

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 ANLASS

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen und ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen die Erweiterung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zu ermöglichen.

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden.

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes zu schaffen, andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich.

Ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Gruppe der naturräumlichen Haupteinheiten (06 Unterbayerisches Hügelland) in der naturräumlichen Haupteinheit 060 Isar-Inn-Hügelland an der Grenze zweier naturräumlicher Untereinheiten, dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060 A) und dem Vilstal (060 B).

15.2 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich ist leicht südostexponiert und fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 464,5 m ü NN auf ca. 460,5 m ü NN.

15.3 Potentielle 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.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die potenziell natürliche Vegetation Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

15.4 Reale Vegetation

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte im Juni 2018 eine Bestandserfassung.

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Ackerflächen dar. In den Randbereichen des Planungsgebietes sind entlang der Feldwege, wegbegleitenden Gräben und Raine artenarme eutrophierte Begleitsäume z.T. mit Mädesüß und Blutweiderich anzutreffen. Im Südosten sind junge Walnussbäume vorhanden.

15.5 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld liegen keine kartierten Biotope.

15.6 Boden

Das Planungsgebiet ist laut Geologischer Karte (M 1:500.000) der geologischen Einheit Obere Süßwassermolasse, ungegliedert zuzuordnen. Aus diesem geologischen Ausgangsmaterial hat sich laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) fast ausschließlich Braunerde aus Sandealm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) entwickelt.

Nach der Bodenschätzungskarte (M 1:25.000) liegt innerhalb des Geltungsbereiches Löß mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit (Zustandsstufe 4, Ackerzahl 63) vor.

Eine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope ist im Bereich der überbaubaren Flächen (Eingriffsbereiche) ist nicht vorhanden.

15.7 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarem Umfeld gibt es keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt ein kleiner Bereich im Südosten des Geltungsbereiches innerhalb der Hochwassergefahrenflächen *HQ 100*. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

15.8 Klima

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 800 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die vielfach strengen Winter mit mehrmals unterbrochener Schneedecke, sowie die mäßig heißen, gewitterreichen Sommer.

Der Geltungsbereich hat zwar grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an bereits bestehende Gewerbenutzung an. Das Planungsgebiet selbst wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Vorbelastungen bestehen durch zwei vorhandene 20-KV-Mittelspannungsleitungen.

Visuelle Leitstrukturen und Aussichtspunkte fehlen innerhalb des Geltungsbereiches, zur ruhigen, naturbezogenen Erholung ist er mit Ausnahme der vorhandenen Wegeverbindungen, die wohnortnahe Spaziergänge, Radfahren, Joggen etc. erlauben, nicht besonders geeignet.

Kulturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung fehlen.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung im Norden entlang des geplanten Wirtschaftsweges mit einer Baumreihe als Leitlinie
- Eingrünung im Westen und Süden mit Strauchgruppen
- Eingrünung im Westen im Bereich der Ausgleichsfläche mit Streuobst
- Eingrünung im Westen und Süden im Bereich der Ausgleichsfläche mit Extensivwiesen

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

17.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei wird der entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung bewertete Bestand (Kategorie I bis III) mit der, entsprechend der Intensität bewerteten, Eingriffsfläche überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

17.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)
Gewerbegebietsfläche	5650
Grünflächen	570
Gesamteingriffsfläche	5.650

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **5.650 m²**.

17.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE)
Arten/ Lebensräume	- Ackerflächen, wegbegleitende Gräben - geringe Lebensraumqualität - keine bedeutsamen Artvorkommen	I oberer Wert
Boden	- Ackerstandort - anthropogen überprägte Böden (keine kulturhistorische Bedeutung) - ohne besonderes Biotopentwicklungspotential	II unterer Wert
Wasser	- kein hoch anstehendes Grundwasser - kein Auefunktionsraum	I oberer Wert
Klima und Luft	- keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen - nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport - hohe Wärmeausgleichsfunktion	I oberer Wert
Landschaftsbild Erholungseignung	- Agrarflächen - allgemeine Bedeutung für Erholung - Landschaftsraum mit mittlerer Eigenart und mittlerer Reliefdynamik	I oberer Wert
Kategorie (gemittelt)		I oberer Wert

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

* Kategorie I = gering, * Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem *UMWELTBERICHT* unter Ziffern 19.6.1.1, 19.6.2.1, 19.6.3.1, 19.6.4.1, 19.6.5.1, 19.6.6.1, 19.6.7.1 und 19.6.8.1 zu entnehmen.

Insgesamt kann aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I (Oberwert) erfolgen.

Auf Grund dieser Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

A I 6.218 m² werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet
Landwirtschaftliche Nutzflächen

17.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird mit **0,4** (Spanne 0,3 bis 0,6) für das Feld A I im mittleren Bereich gewählt. Der Abschlag vom Höchsfaktor wird durch folgende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:

- Eingrünung im Norden entlang des geplanten Geh- und Radweges mit einer Baumreihe als Leitlinie
- Eingrünung im Westen und Süden mit Strauchgruppen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum

17.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR	=	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
A I	5.650	x	0,4	=	2.260
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					2.260

Die erforderliche Gesamtausgleichsfläche beträgt **2.260 m²**.

17.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderliche Kompensationsfläche wird am Ort des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.Nr. 249/0 (Teilfläche), Gemarkung Altfraunhofen bereitgestellt. Die Ausgleichsfläche steht somit im räumlichen Bezug zum Eingriff und befindet sich im gleichen Naturraum Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Zur Verfügung stehen 2.416 m².

Maßnahmenbeschreibung:

- Entwicklung artenreiches Extensivgrünland

Es erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung (blütenreiche Saatgutmischung) auf vorbereitetem Saatbeet (grubbern o. ä.). Die Regiosaatgutmischung muss aus der Herkunftsregion 16 *Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* stammen.

Die Entwicklungspflege der Wiesenfläche erfolgt über eine 2malige Mahd pro Jahr, erster Mähzeitpunkt nach dem 1. Juni, Entfernung des Mähguts, keine Düngung. Um bei allen Arten eine Samenreife und ein Aussamen zu ermöglichen ist die Fläche etwa alle drei Jahre nur einschürig im Spätsommer zu mähen.

Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

- Pflanzung von Obstgehölzen

Die Pflanzungen sind auf der Ausgleichsfläche außerhalb des 20-kV Freileitungsschutzstreifens anzulegen. Es sind folgende Obstgehölze zu verwenden (autochthon - Herkunftsregion 6.1, Alpenvorland). Pflanzqualität: H, 2 x v., 7-8 Pflanzung: Pflanzraster 8 m x 8 m versetzt auf Lücke):

Obstgehölze

<i>Äpfel</i>	<i>Birnen</i>	<i>Zwetschgen</i>
Danzinger Kantapfel	Gute Graue	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Harrow Sweet	Schönberger Zwetschge
Maunzen	Josefine von Mecheln	Wangenheimer
Reglindis	Madame Verté	Frühzwetschge
Retina		

Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen. Ein Verbisschutz ist anzubringen.

Entwicklungsziele:

artenreiches Extensivgrünland mit Streuobstbestand

Entwicklungszeiten:

Obstgehölze: 10-15 Jahre

artenreiches Extensivgrünland: 8-10 Jahre

Die Kompensationsflächen sind über diesen Zeitraum hinaus dauerhaft zu erhalten und den Entwicklungszielen entsprechend zu pflegen; ggf. können nach Ablauf des Unterhaltungszeitraums je nach Verfügbarkeit und Rechtslage Fördermittel für die Pflege in Anspruch genommen werden.

17.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

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

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.
 - Errichtung baulicher Anlagen
 - Einbringen standortfremder Pflanzen
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
 - Flächenaufforstungen
 - Flächenauffüllungen
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes an das Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, online zu erfolgen (Art. 9 BayNatSchG).

TEIL C) UMWELTBERICHT

18 VORBEMERKUNGEN

18.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Inhalt des Bauleitplanes ist eine Erweiterung einer bestehenden Gewerbenutzung im Norden des Hauptortes Altfraunhofen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 9.192 m². Dabei werden eine maximale GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 zugelassen. Die maximal zulässigen Wandhöhen für Gebäude im GE betragen 11 m und sind textlich festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen wurden beschränkt auf die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, alternative Energien, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 6 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

18.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Mit Datum vom 20.07.2004 ist weiterhin die Neufassung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien in Kraft getreten. Die Umsetzung der Plan – UP - Richtlinie gilt hierbei als inhaltlicher Schwerpunkt der Novelle 2004, und stellt eine umweltpolitische Ergänzung in der Bauleitplanung dar. Daraus resultierend leitet sich für nahezu alle Bauleitplanungen die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung ab, die in einem eigenständigen Umweltbericht zu dokumentieren ist und dieser wiederum Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

18.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU - Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landschaftspflege
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

18.2.2 Fachpläne

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe g sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region 13 – Landshut, des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altfraunhofen, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Region Landshut sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Auf die Punkte 4.3.1 *Landesentwicklungsprogramm*, 4.3.2 *Regionalplan*, 4.3.3 *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan*, 4.3.4 *Arten- und Biotopschutzprogramm*, 4.3.5 *Biotopkartierung*, 4.3.6 *Artenschutzkartierung* wird diesbezüglich verwiesen.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

19 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

19.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Hauptortes Altfraunhofen. Als Erschließungsstraße ist im Süden die bestehende Zufahrt zum bestehenden Gewerbebetrieb, die von der St 2087 abzweigt, vorhanden.

19.2 Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes

NUTZUNGSMERKMAL	AUSPRÄGUNG
Siedlungsfläche	Der Geltungsbereich liegt im Norden des Hauptortes Altfraunhofen, östlich angrenzend an eine bestehende Gewerbefläche, im Süden befindet sich ein Anwesen.
Erholungsfläche	Die landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzen keine besonderen Freizeitfunktionen. Die bestehenden Feld- und Grünwege können von Spaziergängern, Radfahrern und Joggern zu Erholungs- und Sportzwecken genutzt werden.
Landwirtschaftliche Nutzung	Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden.
Verkehr	Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt von Süden durch eine bestehende Zufahrt zum bestehenden Gewerbebetrieb, die von der St 2087 abzweigt.
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Müllabfuhr, Abwasser etc.) sind bereits zum bestehenden Friedhofsgelände hin sichergestellt.
Flora	In den Randbereichen der Teilflächen des Planungsgebietes sind entlang der Feldwege, wegbegleitenden Gräben und Raine artenarme eutrophierte Begleitsäume z.T. mit Mädesüß und Blutweiderich anzutreffen. Im Südosten sind junge Walnussbäume vorhanden.
Fauna	Detaillierte Untersuchungen liegen nicht vor, auch keine Zufallsfunde. Für den Geltungsbereich sind keine Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten in der ASK dokumentiert. Die vorhandenen Gehölzbestände besitzen grundsätzlich Funktionen als Lebensraum sowie als Brut- und Nahrungshabitate dar. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist nicht mit dem Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten zu rechnen.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7539-0016 - Siedlung des Neolithikums und des Mittelalters. Baudenkmäler sind im engeren Umfeld nicht registriert.

19.3 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping - Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt. Aufgrund der Lage des Standortes sowie dessen planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein vorgezogener Abstimmungstermin mit der Genehmigungsbehörde nicht zwingend erforderlich.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit Gelegenheit haben, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen.

Integratives Betrachtungsfeld

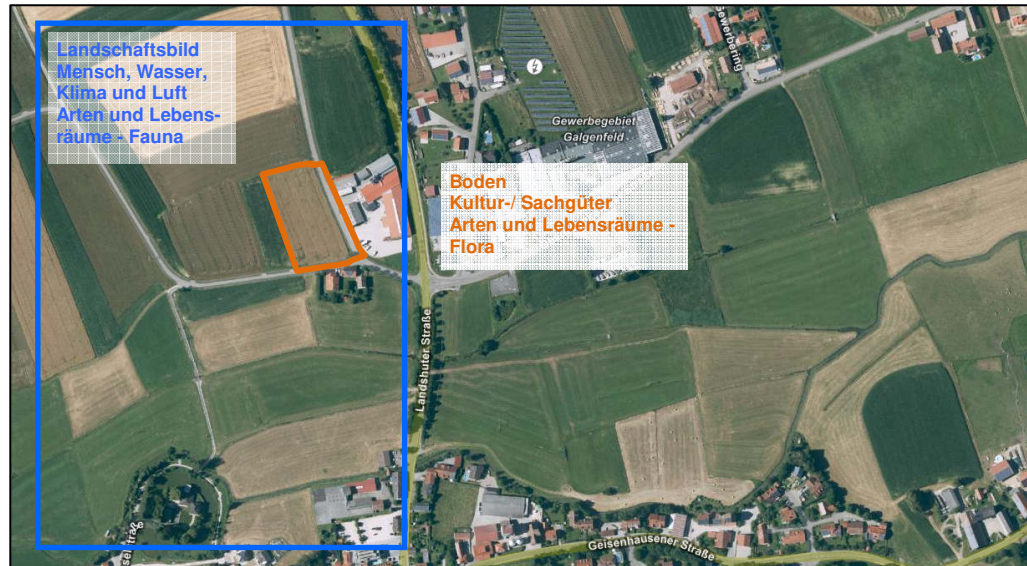
Die Bestandsaufnahme erfolgte im Sommer 2018 durch Geländeeinsichten und Auswertung der vorhandenen Grundlagen. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ siehe Punkt 19.6.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Punkt 19.6.2
	Boden, Fläche	+ siehe Punkt 19.6.4
	Wasser	+ siehe Punkt 19.6.5
	Klima und Luft	+ siehe Punkt 19.6.6
	Landschaftsbild	+ siehe Punkt 19.6.7
	Kultur- und Sachgüter	- siehe Punkt 19.6.8
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	- nicht relevant
	Vogelschutzgebieten	- nicht relevant
Vermeidung von Emissionen		+ siehe Punkt 19.6.1
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Punkt 19.11
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie		+ siehe Punkt 19.10
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Punkt 4.3.3
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Punkte 4.3.4 bis 4.3.6

19.4 Wirkräume

Das Betrachtungsfeld **Kultur-/ Sachgüter, Boden sowie Arten und Lebensräume – Flora** bleibt auf den unmittelbaren Eingriffsbereich beschränkt.

Die relevanten Wirkräume wurden aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und der zu erwartenden Eingriffe im Zuge der Planung hinsichtlich der Schutzgüter **Mensch, Klima und Luft, Wasser, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume - Fauna** auf den Geltungsbereich und den näheren Umgriff ausgeweitet.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung nicht maßstäblich)

19.5 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in bau-, anlage- und nutzungsbedingt differenziert werden.

Unter **baubedingten** Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden sowie Bodenveränderungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und lang anhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter **nutzungsbedingten** Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalfall als auch bei Störungen / Unfällen.

19.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan definiert mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen die planerischen Elemente, die umweltrelevante Wirkungen verursachen und nach folgenden 6 Kriterien bewertet und differenziert beurteilt werden:

- + + positiv
- + bedingt positiv
- + - neutral
- bedingt negativ
- negativ
- o nicht gegeben

19.6.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist bei allen Vorhaben stets über die Auswirkungen der anderen Schutzgüter mit betroffen, die zu berücksichtigenden Wertelemente und Funktionen liegen bei vorliegender Planung im Bereich von Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden, wobei die Indikatoren Geruch, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen und Licht relevant sind. Weiterhin zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und –infrastruktur, Beziehungen zwischen Wohn- und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.

19.6.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Im Betrachtungsraum selbst sind keine Wohnfunktionen vorhanden. Einen Bereich mit Wohnfunktion bzw. das Wohnumfeld stellt in erster Linie die angrenzende Siedlungsstruktur im Süden dar.

Gesundheit und Wohlbefinden - Lärm, Erschütterungen

Die vorgesehene Ausweisung grenzt unmittelbar an eine bestehende Gewerbenutzung, Emissionen aus Gewerbelärm sind somit vorhanden. Westlich, nördlich und südlich der Ausweisung sind angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen vorzufinden. Je nach Jahreszeit, sind entsprechende Emissionen in Form von Staub, Fahrzeugabgasen sowie durch das Ausbringen von Spritz- und Düngemitteln vorhanden. Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld der geplanten Ausweisung nicht angesiedelt, so dass diesbezüglich auch nicht mit Vorbelastungen der Luft zu rechnen ist. Geringfügige Vorbelastungen bestehen hier durch den Hausbrand sowie den Fahrverkehr.

Gesundheit und Wohlbefinden - Luftschadstoffe, Gerüche

Vorbelastungen durch Luftverunreinigungen bestehen im Betrachtungsraum aktuell durch die landwirtschaftlichen Nutzungen in Form von Staub, Fahrzeugabgasen und das Ausbringen von Spritz- und Düngemitteln in jahreszeitlich unterschiedlicher Intensität. Mit Vorbelastungen der Luft ist außerdem durch potenziellen Hausbrand der angrenzenden Bebauung zu rechnen. Diese Vorbelastungen können in Bezug auf den Geltungsbereich als stark untergeordnet und damit nicht relevant beurteilt werden.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzen keine besonderen Freizeitfunktionen. Die bestehenden Feld- und Grünwege können von Spaziergängern, Radfahrern und Joggern zu Erholungs- und Sportzwecken genutzt werden.

19.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen in den Randbereichen zur Förderung des Landschaftsbildes
- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. Brandschutz (siehe Punkt 11) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken können derzeit nicht dimensioniert werden.

19.6.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen	anlagenbedingt	- -
Erhöhte Lärmentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen, Staubentwicklung während der Bauphase	baubedingt	-
Betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern	nutzungsbedingt anlagenbedingt	- -
geordnete Beseitigung oder Wiederverwertung anfallender Reststoffe während der Bauphase und im Normalbetrieb	nutzungsbedingt anlagenbedingt	+ -
Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen	anlagenbedingt	+ +
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch **bedingt negativ**

19.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

19.6.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der unmittelbare Geltungsbereich weist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Benachbarung zur vorhandenen Gewerbenutzung kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Tier auf. Die Beeinträchtigungen durch Dünge- und Spritzmitteleinträge sowie die Lärmbelastung durch das Gewerbe lassen weder ausgeprägte Lebensraumfunktionen erwarten, noch stellen die Grundflächen besondere Nahrungsbiotope dar.

Amtliche Untersuchungen liegen nicht vor, auch keine Zufallsfunde. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind keine Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten in der ASK dokumentiert.

19.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen im Straßenraum und in den Randbereichen
- Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli
- Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März

19.6.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodungen	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch geplante Grünflächen und Gehölzbestände	anlagenbedingt	+
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt	-

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Tier **bedingt negativ**

19.6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume - Flora

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumsprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

19.6.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Das Planungsgebiet stellt sich auf den bestehenden Ackerflächen strukturarm dar, aufgrund des Eintrags an Dünge- und Pflanzenschutzmittel liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. In den Randbereichen des Planungsgebietes sind entlang der Feldwege, wegbegleitenden Gräben und Raine artenarme eutrophierte Begleitsäume z.T. mit Mädesüß und Blutweiderich anzutreffen. Im Südosten sind junge Walnussbäume vorhanden.

Im Betrachtungsraum sind bisher jedoch weder lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden.

19.6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Verwendung standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials
- Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen in den Randbereichen

19.6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung	anlagenbedingt	--
Verlust von jüngeren Gehölzen	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Biotopverbundelementen	anlagenbedingt	++
Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen	nutzungsbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze **bedingt positiv**

19.6.4 Schutzgut Boden, Fläche

19.6.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Relief

Der Geltungsbereich ist leicht südostexponiert und fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 465 m ü NN auf ca. 460 m ü NN.

Geologie/ Boden

Nach der geologischen Übersichtskarte 1:500.000 befindet sich das Planungsgebiet im Bereich Obere Süßwassermolasse, ungegliedert. Aus diesen geologischen Ausgangsmaterialien ist fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) entstanden. (vgl. Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000).

Nach der Bodenschätzungskarte (M 1:25.000) liegt innerhalb des Geltungsbereiches Löß mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit (Zustandsstufe 4, Ackerzahl 63) vor.

Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

19.6.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß
- Abgrabungen und Aufschüttungen in geringem Umfang

19.6.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und –umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	--
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	-
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	--
Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)	anlagenbedingt	--
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden **negativ**

19.6.5 Schutzgut Wasser

19.6.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Im Geltungsbereich liegen keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt ein kleiner Bereich im Südosten des Geltungsbereiches innerhalb der Hochwassergefahrenflächen *HQ 100*. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Grundwasser/ Grundwasserschutz

Gesicherte Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen bestehen nicht, jedoch können Vorbelastungen hinsichtlich Nitrat- und Schadstoffeinträgen durch die aktuelle intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

19.6.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten

19.6.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung/ Versiegelungen	anlagenbedingt	- -
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen ins Grundwasser	nutzungsbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser **bedingt negativ**

19.6.6 Schutzgut Klima und Luft

19.6.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 800 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C.

Die großräumigen Windverhältnisse werden überwiegend von west- bis südwestlichen Winden dominiert, die feuchte atlantische Luftmassen mit sich bringen. Bei zeitweise östlichem Windeinfluss überwiegen trockene kontinentale Luftmassen. Durch lokale kleinklimatologisch beeinflussende Faktoren wie Topografie, Bebauung und Bewuchs werden die großräumigen Klimaverhältnisse hauptsächlich in bodennahen Bereichen überlagert.

Der Geltungsbereich hat zwar grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung. Eine besondere Inversionsgefährdung besteht nicht im Planungsbereich.

Vorbelastungen der Luft bestehen durch den Hausbrand und den Anliegerverkehr der angrenzenden Siedlungsbereiche, dem landwirtschaftlichen Verkehr im Zuge der Feldbewirtschaftung sowie der angrenzenden Gewerbenutzung vor.

19.6.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände
- Festsetzung ausreichender Begrünung der privaten Grundstücksflächen

19.6.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades (Verlust kleinklimatisch wirksamer Flächen)	anlagenbedingt	- -
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Gewerbenutzung	baubedingt nutzungsbedingt	- -
Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingt	+
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft **bedingt negativ**

19.6.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

19.6.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an bereits bestehende Gewerbenutzung an. Das Planungsgebiet selbst wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Vorbelastungen bestehen durch zwei vorhandene 20-KV-Mittelspannungsleitungen.

Visuelle Leitstrukturen und Aussichtspunkte fehlen innerhalb des Geltungsbereiches, zur ruhigen, naturbezogenen Erholung ist er mit Ausnahme der vorhandenen Wegeverbindungen, die wohnortnahe Spaziergänge, Radfahren, Joggen etc. erlauben, nicht besonders geeignet.

Kulturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung fehlen.

19.6.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Anlage raumprägender, zäsierender und im Randbereich auch einbindender Gehölzstrukturen
- Anpassung der Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung

19.6.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen	anlagenbedingt	-
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch eingründende Gehölzstrukturen	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

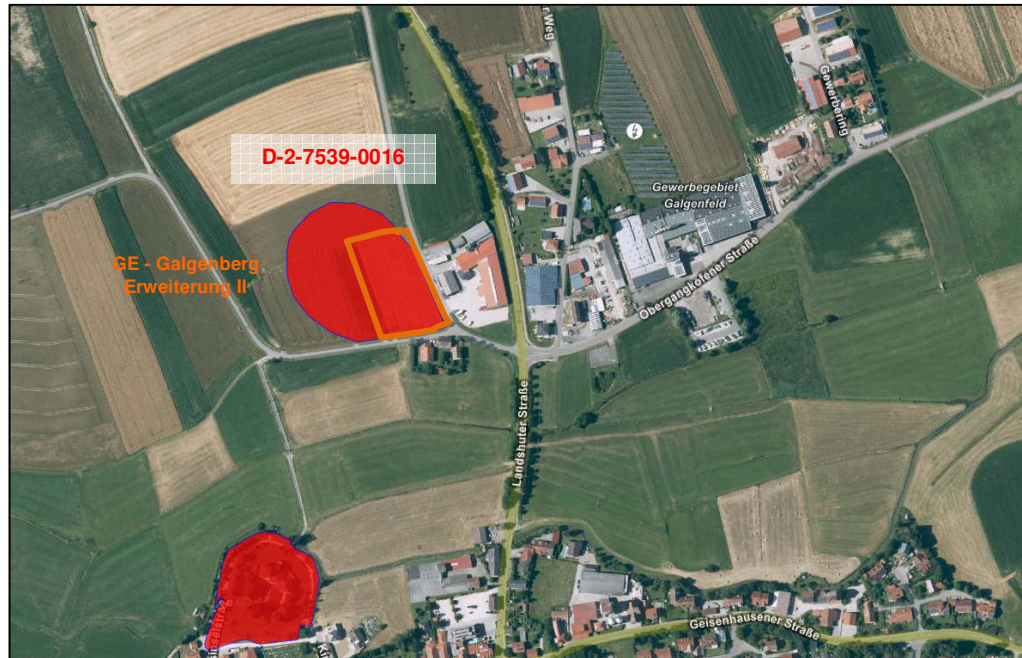
→ Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/-erleben **bedingt negativ**

19.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

19.6.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, dokumentiert für den Geltungsbereich und die Umgebung des Geltungsbereiches nachfolgendes unterirdisches Bodendenkmal:



Quelle: BayernAtlas - plus

Baudenkmäler

Das nächstgelegene Baudenkmal, zu dem eine Sichtbeziehung besteht, liegt ca. 450 m südwestlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um die Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (spätbarocke Anlage, Gliederung des Langhauses mit halbrund geschlossenem Chor durch Doppellisenen und hohe Fenster, Denkmalnummer D-2-74-114-1). Eine Sichtbeziehung zur Kirche besteht. Aufgrund der Entfernung und da es sich um eine Erweiterung einer bestehenden Gewerbenutzung handelt und somit eine Vorbelastung vorhanden ist, wird von keinen gravierenden Auswirkungen der Planung ausgegangen.

19.6.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Gegebenenfalls Sondagegrabungen vor Baubeginn

19.6.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz	baubedingt	o

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter **neutral**

19.7 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei diesem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

19.8 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

19.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können keine Aussagen getroffen werden, da auf Ebene des Bebauungsplanes noch keine konkreten Bauanträge vorliegen.

19.10 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.

Zur Energieeinsparung wird empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auszuschöpfen wie z.B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren)
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren)

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen und mit dem Bauantrag aufzuzeigen

19.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen des Baubetriebes ist durch den Verursacher sicherzustellen.

Im Zuge der Nutzung des Areals ist durch die örtlichen Gegebenheiten (Müllabfuhr, Anschluss an Kläranlage) ein sachgerechter Umgang gewährt.

19.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

19.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

Eine Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen wird primär durch eine alternative Standortentscheidung erreicht, sekundär durch das Prüfen von Konzeptalternativen.

Hinsichtlich der detaillierten Standortalternativen wird auf Ziffer 11 *UMWELTPRÜFUNG* der Begründung zum Deckblatt Nr. 13 zum Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan verwiesen.

19.12.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen von insgesamt 2.260 m² für die Neuausweisung und die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan unter Ziffer 17.1.5 Bereitstellung erforderlicher Ausgleichsflächen dargestellt.

Dieses Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Der anzusetzende Kompensationsfaktor ergibt sich aus vorgegebenen Spannen, aus denen er in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall bestimmt wird und bei Abschlägen vom Höchstfaktor einer Begründung bedarf.

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 2.260 m² wird für die auszugleichenden Gewerbegebiets- und Erschließungsflächen von 5.650 m² aufgrund eines Kompensationsfaktors von 0,4 bei einer Zuordnung der Eingriffsschwere zu Typ A I erforderlich.

Die Bereitstellung der Kompensationsfläche wird auf der Fl.Nr. 249/0 (Teilfläche), Gemarkung Altfraunhofen erfolgen.

19.13 Planungsalternativen

Standortalternativen

Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären.

Auf dieser Ebene des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurden Standortalternativen jedoch nicht näher untersucht. Auf die diesbezüglich getroffenen, ergänzenden Aussagen in der im Parallelverfahren erarbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes der Gemeinde Altfraunhofen durch Deckblatt Nr. 13 wird verwiesen.

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Nach Prüfung der vorhandenen Situation und der Planungsanforderungen ist das aktuelle Plankonzept hinsichtlich des gegenwärtigen Bedarfs an Erweiterungsflächen für den ansässigen Gewerbebetrieb die bevorzugte Planung der Gemeinde Altfraunhofen und wird im Zuge weiter verfolgt.

Bezüglich des geringen Umgriffs und der zwingenden Nähe zum bestehenden Gewerbebetriebs wurden keine Planungsalternativen erstellt.

20 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren. Da in diesem Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern wird, wie nachfolgende Aspekte aufzeigen:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum nicht vorgesehen sind und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum nicht vorgesehen sind und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Boden	Nicht zu erwarten, da die momentane Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten würde.
Wasser	Erweiterungen von Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima und Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild	Nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.
Kultur-/Sachgüter	Nicht zu erwarten, da die momentane Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten würde.

21 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

21.1 Zusätzliche Angaben

21.1.1 Methodik

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

1. Schritt - Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabensgebietes, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/Erholungseignung, Kultur- und Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsumgriffs (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

2. Schritt - Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

3. Schritt - Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

21.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Technische Verfahren liegen in Form einer Geländevermessung, Brandl GmbH, Neufraunhofen und einem Immissionsschutzgutachtens, hooock farny ingeneure, Landshut vor. Aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Planung sind weitere technische Verfahren in Form von Klimauntersuchungen, hydrologische Gutachten etc. zur Beurteilung der Umweltauswirkungen nicht notwendig.

21.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, als dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre. Sie beschränken sich vor allem auf Kenntnislücken hinsichtlich der aktuell im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten sowie der detaillierten Boden- und Untergrundverhältnisse, einschließlich des Grundwassers. Aufgrund der Aussagen übergeordneter Planungen, den standortkundlichen Gegebenheiten und den vorhandenen, anthropogen überprägten Böden wurde davon ausgegangen, dass auch detailliertere Kenntnisse diesbezüglich die getroffene Bewertung nicht maßgeblich beeinflussen würden.

21.2 Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

Bezüglich der vorliegenden Planungen ergeben sich nachfolgende Überwachungsvorschläge auf Grundlage des Umweltberichtes:

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEITRAUM
Arten/ Lebensräume (Tier/ Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen	nach Erreichung des Entwicklungszieles
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Umsetzung der öffentlichen Grünflächen und der Artenverwendung	nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen
Wasser	Überprüfung der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Versiegelungsbeschränkungen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten	während der Bauphase
Landschaftsbild	Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Entwicklung durch Ortseinsicht, Bestandsaufnahme und Fotodokumentation	fünfjähriger Turnus

21.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

21.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *GE – Galgenfeld Erweiterung II* erfolgt die Erweiterung einer bestehenden Gewerbenutzung im Norden des Hauptortes Altfraunhofen.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird ein integrierter Grünordnungsplan erstellt, sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung aufgezeigt.

21.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
<p>Mensch (bedingt negativ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - angrenzende Gewerbenutzung im Osten, Wohnnutzung im Süden - Emissionen aus Gewerbelärm im Osten vorhanden - zeitlich begrenzte Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld - keine besonderen Freizeitfunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen - Erhöhte Lärmentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen, Staubentwicklung während der Bauphase - Betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern - geordnete Beseitigung oder Wiederverwertung anfallender Reststoffe während der Bauphase und im Normalbetrieb - Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen - Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen in den Randbereichen zur Förderung des Landschaftsbildes - Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. Brandschutz (siehe Punkt 11) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken können derzeit nicht dimensioniert werden.
<p>Tier (bedingt negativ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - intensive landwirtschaftliche Nutzung und Benachbarung zur Gewerbenutzung - keine Zufallsfunde bedeutsamer Arten innerhalb des Eingriffsbereiches im Zuge der Kartierarbeiten - keine Dokumentation von Artvorkommen in der ASK 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodungen - Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch geplante Grünflächen und Gehölzbestände - Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen im Straßenraum und in den Randbereichen - Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli - Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März
<p>Pflanze (bedingt positiv)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - intensive genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen - jüngere Walnussbäume - keine Zufallsfunde bedeutsamer Arten innerhalb des Eingriffsbereiches im Zuge der Kartierarbeiten - keine Dokumentation von Artvorkommen in der ASK 	<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung - Verlust von jüngeren Gehölzen - Bereitstellung von Biotopverbundelementen - Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials - Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen in den Randbereichen

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Boden, Fläche (negativ)	<ul style="list-style-type: none"> - Obere Süßwassermolasse, ungegliedert - Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) - Löß mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit (Zustandsstufe 4, Ackerzahl 63) - keine Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenbewegungen und –umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung - Veränderung der Untergrundverhältnisse - Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung - Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit) - Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß - Abgrabungen und Aufschüttungen in geringem Umfang
Wasser (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> - keine permanent wasserführenden Oberflächen-gewässer - kleiner Bereich im Südosten des Geltungsbereiches innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 - kein Wasserschutzgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebietsabflussbeschleunigung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung/ Versiegelungen - Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen ins Grundwasser 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Versiegelung des Bodens - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
Klima und Luft (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> - Wärmeausgleichsfunktion liegt vor - Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima - keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes 	<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades (Verlust kleinklimatisch wirksamer Flächen) - Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Gewerbenutzung - Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung - Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Versiegelung der Zufahrt nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten - Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände - Festsetzung ausreichender Begrünung der privaten Grundstücksflächen
Landschaftsbild (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsgebiet überwiegend ackerbaulich genutzt - Vorbelastungen bestehen durch zwei vorhandene 20-KV-Mittelspannungsleitungen - für naturbezogene Erholung mit Ausnahme der vorhandenen Wegeverbindungen, die wohnortnahe Spaziergänge, Radfahren, Joggen etc. erlauben, nicht besonders geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen - visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen - Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch eingrünende Gehölzstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Anlage raumprägender, zäsierender und im Randbereich auch einbindender Gehölzstrukturen - Anpassung der Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung
Kultur- und Sachgüter (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> - Bodendenkmal im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Gegebenenfalls Sondagegrabungen vor Baubeginn

21.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *GE – Galgenfeld Erweiterung II* die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen, kumulativen oder negativen Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Altfraunhofen ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

22 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg (Datenbankauszug)

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Neufassung vom 03.11.2017 mit Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Neufassung vom 21.11.2017 mit 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 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 am 05.01.2018 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 22.03.2018 (GVBl. S. 187) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ – ASK – <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen> (Datenbankauszug)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT – LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de>

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

FIN-WEB (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz): <http://gisportalumwelt2.bayern.de/finweb>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – Regionalplan Region Landshut: <http://www.region.landshut.org/plan/>

RISBY (Rauminformationssystem Bayern): <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

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

ANHANG 1 Fotodokumentation – Bestand, KomPlan, Landshut



Bestehende Gewerbenutzung östlich des Planungsgebietes



Blick von östlicher Grenze des Geltungsbereiches (Blickrichtung Südosten)



Blick von nordöstlicher Grenze auf Altfraunhofen (Blickrichtung Südosten)



Blick von nordöstlicher Grenze des Geltungsbereiches (Blickrichtung Osten)