

BEGRÜNDUNG

MIT UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN

K O A N Z N F E L D

GEMEINDE

ALTFRAUNHOFEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Altfraunhofen
Gemeinde Altfraunhofen
Rathausplatz 1
84169 Altfraunhofen

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

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

Stand: 02.05.2018

Projekt Nr.: 17-0934_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

SEITE

1	LAGE IM RAUM	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
3.1	Veranlassung	8
3.2	Bestand	9
3.3	Entwicklung	10
4	RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1	Rechtsverhältnisse	11
4.2	Umweltprüfung	12
4.3	Planungsvorgaben	12
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2	Regionalplan	13
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	14
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (2003).....	15
4.3.5	Landschaftsentwicklungskonzept	16
4.3.6	Biotopkartierung	16
4.3.7	Artenschutzkartierung	17
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	17
5	VERFAHRENSHINWEISE	20
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	21
6.1	Vorbemerkung	21
6.2	Nutzungskonzept.....	21
6.3	Höhenentwicklung	22
6.4	Überbaubare Flächen.....	23
6.5	Örtliche Bauvorschriften	23
6.6	Verkehrerschließung	24
6.7	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse	25
7	ERSCHLIESSUNG	25
7.1	Verkehr	25
7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr	25
7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen.....	25
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV.....	25
7.2	Wasserwirtschaft	26
7.2.1	Wasserversorgung	26
7.2.2	Abwasserbeseitigung	28
7.2.3	Grundwasser	29
7.2.4	Hochwasser.....	29
7.3	Abfallentsorgung	29
7.4	Energie	29
7.4.1	Energieversorgung	29
7.4.2	Regenerative Energienutzung	32
7.5	Telekommunikation	34
8	IMMISSIONSSCHUTZ	36
8.1	Verkehrslärm	36
8.2	Sport- und Freizeitlärm	36
8.3	Gewerbelärm	36
8.4	Geruchsimmissionen	36
9	ALTLASTEN	36
10	DENKMALSCHUTZ	37
10.1	Bodendenkmäler	37
10.2	Baudenkmäler	37
11	BRANDSCHUTZ	38
12	FLÄCHENBILANZ	39
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	40

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

SEITE

14	ANLASS	41
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	41
15.1	Naturräumliche Lage	41
15.2	Geländeverhältnisse.....	42
15.3	Potentielle natürliche Vegetation	42
15.4	Reale Vegetation.....	42
15.5	Biotopausstattung.....	42
15.6	Boden	43
15.7	Wasser	43
15.8	Klima	43
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	43
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	44
16.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	44
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	44
16.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	44
16.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors	45
16.1.4	Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen.....	45
16.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	46
16.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	47

TEIL C) UMWELTBERICHT

SEITE

17	VORBEMERKUNGEN.....	48
17.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes.....	48
17.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange.....	48
17.2.1	Fachgesetze.....	48
17.2.2	Fachpläne.....	49
18	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	50
18.1	Angaben zum Standort.....	50
18.2	Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes	50
18.3	Angaben zum Untersuchungsrahmen	51
18.4	Wirkräume	52
18.5	Wirkfaktoren	53
18.6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	53
18.6.1	Schutzgut Mensch.....	54
	18.6.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	54
	18.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	55
	18.6.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	55
18.6.2	Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna	56
	18.6.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	56
	18.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	56
	18.6.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	56
18.6.3	Schutzgut Arten und Lebensräume - Flora.....	57
	18.6.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	57
	18.6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	57
	18.6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	57
18.6.4	Schutzgut Boden	58
	18.6.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	58
	18.6.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	59
	18.6.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	59

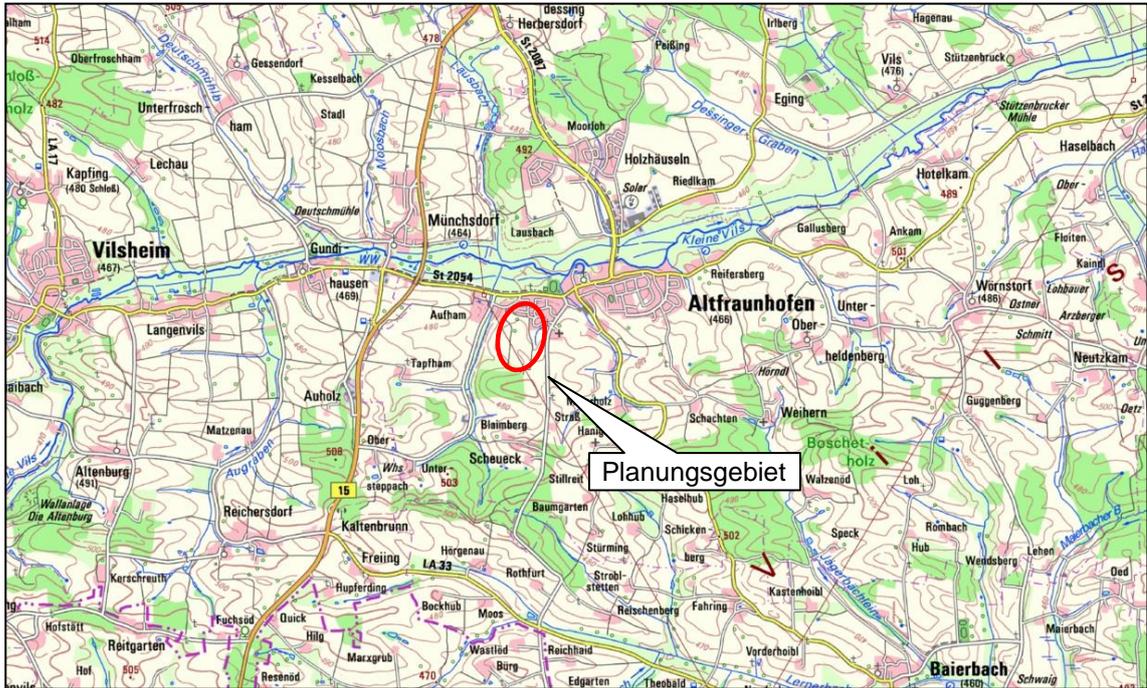
	SEITE
18.6.5	Schutzgut Wasser 60
18.6.5.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen60
18.6.5.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen61
18.6.5.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens61
18.6.6	Schutzgut Klima und Luft..... 62
18.6.6.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen62
18.6.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen62
18.6.6.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens62
18.6.7	Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung 63
18.6.7.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen63
18.6.7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen63
18.6.7.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens63
18.6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... 64
18.6.8.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen64
18.6.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen64
18.6.8.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens65
18.7	Wechselwirkungen 65
18.8	Nutzung regenerativer Energien..... 65
18.9	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 65
18.10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich 66
18.10.1	Vermeidungsmaßnahmen 66
18.10.2	Kompensationsmaßnahmen.....66
18.11	Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten..... 66
19	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....69
20	ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG70
20.1	Zusätzliche Angaben..... 70
20.1.1	Methodik..... 70
20.1.2	Angaben zu technischen Verfahren 70
20.1.3	Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse 70
20.2	Monitoring..... 71
20.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung 72
20.3.1	Beschreibung des Vorhabens 72
20.3.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Vorhabens 73
20.3.3	Fazit 75
21	VERWENDETE UNTERLAGEN.....76

ANHANG 1
Fotodokumentation Bestand

ANHANG 2
Ausgleichsflächenplan

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung unmaßstäblich)

Ausschnitt aus Bebauungs- und Grünordnungsplan „Koanznfeld“



Quelle: KomPlan, Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:1.000; Darstellung unmaßstäblich)

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes *Koanzfeld* liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Altfraunhofen:

FLURNUMMER	
841 (Teilfläche)	843
844	844/2 (Teilfläche)
844/3	911
912	

Der Planungsumgriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 76,48 ha und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

Norden bestehende Wohngebietsflächen
Osten bestehende Wohngebietsflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen
Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen
Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen/ Waldflächen

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Altfraunhofen hat beschlossen, für den südlichen Bereich des Hauptortes Altfraunhofen eine größere Erweiterung zu erschließen, da im Gemeindegebiet nach wie vor eine anhaltende Nachfrage an Baugrundstücksflächen zu verzeichnen ist.

Gegenwärtig verfügt die Gemeinde Altfraunhofen im Siedlungsbereich nahezu über keine Restgrundstücke. Das erst vor ein paar Jahren erschlossene Gebiet Sonnenhang hat keine Restgrundstücke mehr und die Nachfrage ist weiterhin groß. Daher ist es erforderlich, weitere Wohnbauflächen zu akquirieren. Die Ausweisung dieses Baugebietes ist daher dringend erforderlich für die weitere Entwicklung der Gemeinde.

Ziel und Zweck des Bebauungs- und Grünordnungsplan *Koanzfeld* ist es, für 62 Grundstücksflächen im Außenbereich, die an Wohnbauflächen angrenzen und durch deren bauliche Nutzung geprägt sind, Baurecht zu schaffen. Der vorliegende Planungsbereich stellt dabei den ersten und größten Abschnitt eines Gesamtkonzeptes dar.

Dem gerade im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan Deckblatt 12 der Gemeinde Altfraunhofen liegt eine Wohnbedarfsanalyse bei, die auch bei diesem Verfahren Anwendung findet. Daher hier zusätzlich die Ergebnisse aus dieser Wohnbedarfsanalyse:

Für die künftige Entwicklung, basierend auf den vorangegangenen Einwohner- und Flächenermittlungen, steht hinsichtlich wohnlicher Nutzungen somit auch weiterhin ein ausgewogenes Flächenverhältnis zur Verfügung. Aufgrund der vorgeschlagenen Umverteilung, steht im Ergebnis ein Entwicklungspotential von insgesamt ca. 11,9 ha zur Verfügung.

Nachstehend in der Zusammenfassung die Gründe, die für eine aktive Baulandpolitik der Gemeinde Altfraunhofen sprechen:

- Die im Hauptort Altfraunhofen und dem Teilort Moorloh ermittelten Baulücken befinden sich durchweg in privatem Besitz. Sie spielen bei der Bedarfsanalyse nur eine untergeordnete Rolle, da sie für den Wohnungsmarkt gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.
- Weder im Hauptort Altfraunhofen, noch im Ortsteil Moorloh sind zusammenhängende Brachflächen vorhanden, so dass die Gemeinde Altfraunhofen auf eine weitere wohnbauliche Entwicklung an den jeweiligen Außenrändern angewiesen ist. Es stehen derzeit auch keine Alternativflächen zur Verfügung.
- Das Gemeindegebiet profitiert von seiner Lage an der Bundesstraße B15 und der Nähe zum Flughafen und zur Metropolregion München. Die vergleichsweise moderaten Baulandpreise im Verbund mit einem leistungsfähigen Verkehrsnetz und relativ kurzen Distanzen machen das Gemeindegebiet für die genannten hochpreisigen Regionen als Wohnstandort äußerst attraktiv. Zudem sind die Wohnraumknappheit und der Mangel an überbaubaren Grundstücken im Raum München allgemein bekannt. Die genannten Gründe werden den Nachfragedruck im gut erreichbaren und günstigeren Umland entsprechend erhöhen.
- Wohnraumknappheit und aktuell nicht ausreichend vorhandene Baugrundstücke kennzeichnen auch die Lage in der nahe gelegenen Stadt Landshut, die einem hohen Zuzugsdruck unterliegt und die Nachfrage daher auch im Umland gestillt werden muss.
- Die Gemeinde Altfraunhofen ist aktuell in der Lage Bauland auszuweisen, im Gegensatz zu einigen Nachbargemeinden. Auch hier ist die Gemeinde Altfraunhofen gegenwärtig durch Wanderungsgewinne Nutznießer.
- Aktuell liegen bei der Gemeinde 190 Anfragen nach Baugrundstücken vor. Die hohe Zahl bestätigt den Handlungsbedarf der Gemeinde Altfraunhofen, Bauland in ausreichendem Umfang bereitzustellen.
- Die Prognose des Demografie-Spiegels sagt für die Gemeinde Altfraunhofen eine Bevölkerungszunahme voraus. Die tatsächlichen Zahlen belegen dies und übertreffen die Vorhersage noch, so dass für die Zukunft sogar noch von einer höheren Bevölkerungszunahme als prognostiziert auszugehen ist.

- Die Gemeinde ist mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen bestrebt, der zunehmenden Überalterung ihrer Bürgerschaft entgegenzuwirken, indem sie dadurch jüngere Bürger zu gewinnen versucht. Damit soll auch eine homogene Altersstruktur erreicht werden und nicht zuletzt auch die soziale und technische Infrastruktur im Bestand nachhaltig gesichert werden.
- Auf landes- wie auch auf bundespolitischer Ebene wird der fehlende Wohnraum diskutiert und werden Kommunen dazu animiert, Wohnbauflächen zu mobilisieren.

Des Weiteren wurde im Gemeinderat Altfraunhofen der Beschluss zur Entwicklung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gefasst. Dieses wird gerade erstellt. Darin sollen unter anderem die Baulücken im Innerortsbereich analysiert und Entwicklungschancen aufgezeigt beziehungsweise die Ausnutzung sozialer Infrastruktureinrichtungen erfasst und Entwicklungsmöglichkeiten geprüft werden.

3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt landwirtschaftliche Nutzflächen mit Ackernutzung und kleinflächig Intensivgrünland dar. Südlich grenzt der Geltungsbereich an einen Waldsaum, im Norden und Nordwesten befindet sich eine Grünstäur mit mächtigen Eschen und Eichen, welche vollkommen erhalten bleibt. Im nordöstlichen angrenzenden Baugebiet sind einzelne Ziersträucher und kleinwüchsige Zierbäume und ein paar Obstbäume gepflanzt. Ansonsten befinden nur im südlichen Teilbereich am Rande einer Ackerfläche zwei junge Linden.

Weitere naturschutzfachlich wertvolle Vegetationsbestände fehlen. Ebenso sind keinerlei geschützte Flächen (amtlich kartierte Biotope) oder Schutzgebiete (NSG, LSG, Natura2000-Gebiete) sowie wasserwirtschaftliche Schutzzonen betroffen.

3.3 Entwicklung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung von Siedlungsflächen im Süden des Hauptortes Altfraunhofen, als Erweiterung der hier bereits vorhandenen Siedlungsflächen.

Ziel ist es ein modernes und zeitgemäßes Siedlungsgebiet in Anknüpfung zum Hauptort bereitstellen zu können. Erarbeitet wurde dabei ein Planungskonzept, das sich hinsichtlich Erschließung und Baustruktur an die örtlichen Gegebenheiten anpasst und gleichzeitig die Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnbaugelände erfüllt, mit besonderem Augenmerk auf ökologische Gesichtspunkte.

Sowohl unter den Gesichtspunkten des Städtebaus als auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung, kann dem vorliegenden Standort dabei ein durchaus positives Entwicklungspotential zugesprochen werden.

Dies begründet sich insbesondere aufgrund des Umgangs mit der Topographie, den relativ breitem Grünzug inmitten des Baugebietes sowie den üppigen Grünflächen am Rande des Baugebietes. Aufgrund der Topographie und Eingrünung wird der Bereich aus Richtung Westen abgeschirmt sein. Im Norden trennt ein schon vorhandener breiter Grünzug das Baugebiet von der aktuellen Bebauung, so dass eine Sichtbeziehung in die umgebende Landschaft minimiert wird. Lediglich aus Richtung Osten sowie aus Süden kann das Baugebiet eingesehen werden.

Zulässig sind dabei grundsätzlich auch alternative Energienutzungen in Form von Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen.

Folgende Planungsmaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens werden dabei definiert:

Städtebau

- sinnvolle wohnliche Weiterentwicklung in Anlehnung an die angrenzenden Siedlungsflächen des Hauptortes
- sinnvolle und wirtschaftliche Weiterentwicklung von Bauflächen
- alternative, aufeinander abgestimmte Gebäudetypen mit Gestaltungsspielraum
- verschieden zugeschnittene Bauparzellen für unterschiedlichste Bedürfnisse
- verschiedene bauliche Strukturen in Form von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern in 2-geschossiger Bauweise für max. 2 Wohneinheiten sowie Einfamilienhäusern in 1-geschossiger Bauweise für max. 1 Wohneinheit als auch wenige Mehrfamilienhäusern in 2-3-geschossiger Bauweise für bis zu 10 Wohneinheiten in Anlehnung an die vorhandenen Bauweisen im Hauptort.

Grünordnung/Landschaft

- Integrierter Grünordnungsplan als Rahmen zur Gestaltung der privaten und Hausgärten und des öffentlichen Raums sowie der Ortsränder
- Prüfung und Abhandlung der umweltbezogenen Belange sowie Eingriffsbilanzierung mit Definition der Maßnahmenplanung in erforderlichen Kompensationsflächen
- Integration von wasserwirtschaftlichen Belangen durch offene, naturnahe Entwässerungs- und Rückhalteflächen
- Schaffung von umfangreichen Vernetzungsstrukturen in der Landschaft

Verkehr

- Verkehrsberuhigtes Ringstraßensystem im Wohngebietsbereich
- Erschließung von Süden über die neu geplante Ost-West-Verbindung zwischen der Wambacher Straße und dem Aufhamer Graben sowie von Norden über die Florianstraße
- Innerhalb des Geltungsbereiches Hauptverkehrsachse mit begleitendem Geh- und Radweg von Nord nach Süd
- Mögliche spätere Anbindung einer Verkehrsachse an die Wambacher Straße im Osten
- umfangreiches Netz an Geh- und Radwegeverbindungen als Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebietes sowie zur Anbindung an die angrenzenden Verkehrs- und Wegeflächen, dadurch insgesamt hohe Durchlässigkeit innerhalb des Siedlungsgebietes und Förderung der örtlichen Naherholung

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. 12 fortgeschrieben und für den betroffenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Planungsanforderung

Innerhalb des Gemeindegebietes von Altfraunhofen ist auch weiterhin eine starke Nachfrage an Bauland zu verzeichnen. Die Gemeinde hat dabei als stadtnahe Gemeinde des Oberzentrums Landshut unter den vorhandenen regionalen Verhältnissen, einen stetig wachsenden Zuspruch zu verzeichnen. Diesen Siedlungsdruck ist die Gemeinde bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch die kontinuierliche Weiterentwicklung zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den eigenen Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit der jeweiligen Nachfrage erfolgen.

Die Gemeinde Altfraunhofen verfügt zwar gemäß Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächenreserven, auch in Teilbereichen in den Innerortsflächen. Diese stehen jedoch gegenwärtig nach umfangreichen Recherchen nur teilweise für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Das landesplanerische Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann daher nur begrenzt verwirklicht werden.

Weitere detaillierte Beurteilungen aus Sicht der Gemeinde zur zukünftigen Entwicklung, können den Aussagen vor allem in Bezug auf die Wohnbedarfsanalyse der parallel erarbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Altfraunhofen durch Deckblatt Nr. 12 entnommen werden.

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 vorliegendem Fall erfolgte die Erarbeitung der Umweltprüfung aufgrund des bestehenden Parallelverfahrens im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes, da hier eine deutlich höhere Planungsschärfe vorliegt und die Auswirkungen detaillierter beurteilt werden können. Sie dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für beide laufenden Bauleitplanverfahren, hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf TEIL C) *UMWELTBERICHT* verwiesen.

Um entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten Doppelprüfungen in der Bauleitplanung zu vermeiden, wird auf die Ebene des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgeschichtet, die im Umweltbericht getroffenen Aussagen übertragen und entsprechende Ergänzungen, die bisher nicht Bestandteil der Umweltprüfung waren, vorgenommen. Dies bezieht sich bei vorliegender Planung jedoch ausschließlich auf die Aussagen zur Standortalternativenprüfung. Auf die ergänzenden und zusammenfassenden Aussagen des Umweltberichtes zum Deckblatt Nr. 12 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altfraunhofen wird diesbezüglich verwiesen.

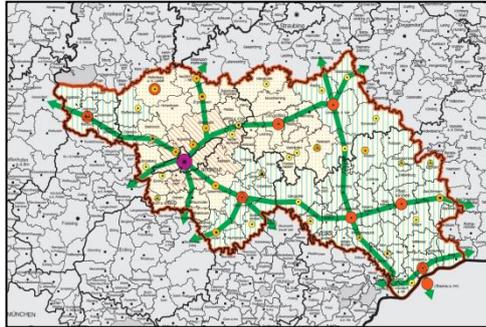
4.3 Planungsvorgaben

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.

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

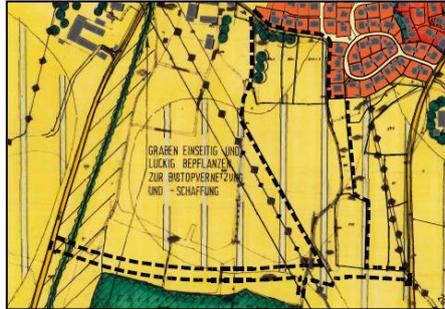
Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen bezüglich Siedlung und Versorgung getroffen. Ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung besteht nicht.

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 besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes noch als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt ist. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan/ Grünordnungsplan wird daher der Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 12 fortgeschrieben und für den betroffenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.



FNP Altfraunhofen D 12
Bestand



FNP Altfraunhofen D12
Fortschreibung

Gemäß dem Gebot der Entwicklung der Bauleitplanung aus den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Landes- und Regionalplanung sowie den entsprechenden städtebaulichen Erfordernissen, wird die Gemeinde Altfraunhofen im Zusammenhang mit der oben dargestellten Neuausweisung von Wohnbauflächen, gleichzeitig noch vorhandene und ausgewiesene Baulandentwicklungsflächen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan an anderer Stelle entnehmen. Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Altfraunhofen ist es dabei für die zukünftige Entwicklung, zusammenhängende Wohnbauflächen am Standort des südwestlichen Ortsrandes zu konzentrieren und hier bereits vorhandene wohnliche Entwicklungen und Erschließungsstraßen sinnvoll fortzuführen. Damit wird auch dem Ziel 3.3 des LEP, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, entsprochen. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 12 zu entnehmen.



FNP Altfraunhofen D 12
Bestand



FNP Altfraunhofen D12
Fortschreibung



FNP Altfraunhofen D 12
Bestand



FNP Altfraunhofen D12
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).

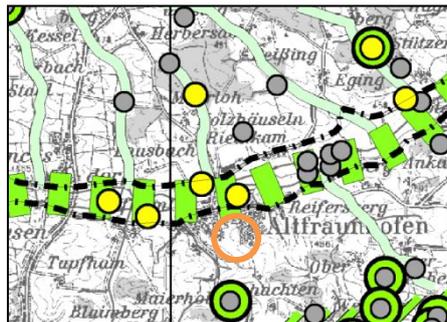
Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

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 Heckensäumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen bestehender Mager- und Trockenstandorte.

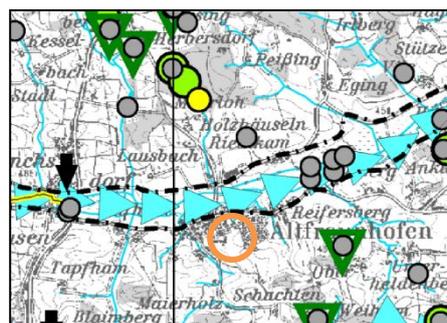
Ziele Feuchtgebiete



Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich.

Es sind im weiteren Umfeld nur Aussagen zum Talraum der Kleinen Vils getroffen sowie zum Moorloher Graben, die aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhanges jedoch keine Relevanz für den Betrachtungsraum aufweisen.

Ziele Gewässer



Konkrete Zielaussagen fehlen für den Betrachtungsraum sowie dessen Umgebung. Es sind im weiteren 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 Landschaftsentwicklungskonzept

Das LEK stellt einerseits als übergeordnete Planung die Grundlage für die Integration der naturschutzfachlichen Ziele in die Regionalpläne dar, gibt aber auch gleichzeitig wertvolle Hinweise auf die Wertigkeit der Schutzgüter im entsprechenden Landschaftsausschnitt.

Der Geltungsbereich ist dem Ausschnitt Geisenhausen (7539) zugeordnet und beinhaltet schutzgutbezogen folgenden bewerteten Bestand:

Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich besitzt eine überwiegend geringe aktuelle Lebensraumqualität. Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist ebenso gering, es sind weder regional noch landesweit bedeutsame Artenvorkommen vorhanden, so dass dem Betrachtungsraum eine allgemeine Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen zukommt.

Boden

Für den Geltungsbereich besteht aufgrund der Lehmböden ein überwiegend mittleres Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe, keine Winderosionsgefahr, wohl aber eine überwiegend mittlere, potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser. Die Stoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzung sind überwiegend mittel. Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen.

Wasser

Das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z.B. Nitrat) ist im Geltungsbereich ebenso wie die Grundwasserneubildung überwiegend mittel. Ein Gewässer mit Auefunktionsraum liegt im Geltungsbereich nicht vor. Daher sind Stoffeinträge sowie das Stoffeintragsrisiko im Betrachtungsraum ebenfalls überwiegend mittel. Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Schutz des Grundwassers, jedoch aufgrund des Einzugsbereichs der Kleinen Vils um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Oberflächengewässern.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich hat eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine Inversionsgefährdung ist in den nördlichen Teilbereichen aufgrund der Nähe zum Vilstal noch vorhanden, eine besondere Kaltluftgefährdung besteht jedoch nicht. Kaltlufttransport- oder Sammelwege bestehen ebenso wenig wie Frischlufttransportwege, die sich auf das Tal der Kleinen Vils beschränken.

Landschaftsbild und Erlebbarkeit

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 29, Hügelland um Velden, vorwiegend ackerbaulich genutzte Agrarlandschaft mit Streusiedlung, in Teilbereichen strukturreicher; zahlreiche, verstreut liegende, kleinflächige Forstbestände. Die Bewertung der Eigenart ist ebenso wie die der Reliefdynamik mittel. Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

4.3.6 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, in der Umgebung ist folgendes kartierte Biotop verzeichnet, das jedoch in keinem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang steht:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7538-0165-001	Hecken, naturnah Gewässer-Begleitgehölze, linear	Ufervegetation und Baumhecken nordöstlich Blaimberg

4.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. In der Online-Abfrage des Landesamtes für Umwelt (LfU) sind für das TK 25 Blatt 7538 Buch a. Erlbach folgende **relevanten Artenvorkommen** verzeichnet für die Lebensräume Hecken, Grünland und Äcker, die potenziell vorkommen können:

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME	ROTE LISTE BAYERN	ROTE LISTE DEUTSCHLAND
SÄUGETIERE			
Myotis myotis	Großes Mausohr	V	V
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V
Plecotus austriacus	Graues Langohr	3	2
VÖGEL			
Accipiter gentilis	Habicht	V	
Accipiter nisus	Sperber		
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3
Anthus pratensis	Wiesenpieper	1	2
Anthus trivialis	Baumpieper	2	3
Ardea cinerea	Graureiher	V	
Asio otus	Waldohreule		
Buteo buteo	Mäusebussard		
Carduelis cannabina	Bluthänfling	2	3
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3	
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3
Dryocopus martius	Schwarzspecht		
Emberiza citrinella	Goldammer		V
Falco tinnunculus	Turmfalke		
Hippolais icterina	Gelbspötter	3	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3
Lanius collurio	Neuntöter	V	
Locustella naevia	Feldschwirl	V	3
Luscinia svecica	Blaukehlchen		
Motacilla flava	Wiesenschafstelze		
Passer montanus	Feldsperling	V	V
Perdix perdix	Rebhuhn	2	2
Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V
Picus canus	Grauspecht	3	2
Picus viridis	Grünspecht		
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME	ROTE LISTE BAYERN	ROTE LISTE DEUTSCHLAND
Spinus spinus	Erlenzeisig		
Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2
Strix aluco	Waldkauz		
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V	
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3	
Tyto alba	Schleiereule	3	
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2

Für weitere Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, weitere europäische Brutvögel nach Art. 1 der VSR oder sonstige streng geschützte Arten fehlen im Untersuchungsraum die entsprechenden Strukturen und aufgrund der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden Wohnnutzungen auch die Lebensraumbedingungen.

Erhaltungszustand lokaler Populationen

Aus den vorhandenen Daten ergeben sich **keine direkten Nachweise** im Untersuchungsraum. Eine Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population kann ohne detaillierte Bestandsaufnahmen nicht durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen kaum Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände. Lediglich zwei junge Linden im Süden des Geltungsbereiches sind betroffen. Die im Norden und Nordwesten stockenden Gehölzbestände bleiben jedoch erhalten und werden durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt. Damit bleiben die (Teil-) Lebensräume für die hier potenziell vorkommenden Vögel- und Fledermausarten erhalten.

Die Rodung von Gehölzbeständen findet außerhalb der Brut- und Nistzeiten im Zeitraum Oktober bis Februar statt, so dass es zu keiner Schädigung Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt.

Aufgrund der vorhandenen Verbreitungsdaten und der vorhandenen Lebensraumausstattung kann das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten des Offenlandes (zum Beispiel Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel) nicht ausgeschlossen werden.

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbot nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Soll die Baufeldfreimachung ausnahmsweise in der Zeit vom 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

Prognose der Verbotsverletzung

Durch das Vorhaben werden zum Einen einzelne Gehölze dauerhaft entfernt jedoch durch umfangreiche Pflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern wieder ersetzt, so dass in absehbaren Zeiträumen neue Lebensraumstrukturen entstehen. Die Entfernung der Gehölze stellen nur einen kleinflächigen Eingriff dar und es verbleiben ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung. Zum anderen gehen Agrarlebensräume durch das Vorhaben verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

Fazit

Insgesamt ist nicht auszuschließen, dass Einzelindividuen der besonders geschützten Vogelarten nach Vogelschutz-Richtlinie (Europäische Vogelarten) und der streng geschützten Arten der FFH-Richtlinie, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten durch das Vorhaben gestört werden.

Das Verbot des § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ist jedoch nicht erfüllt, da sich durch die Störung die Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht verschlechtern. Auch die Verbote des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3 (Beschädigungs- oder Zerstörungsverbot) sind nicht erfüllt, da die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Tötungen erfolgen nicht.

Für Heckenbewohner und gebüschbrütende Arten ist sogar mit einer Verbesserung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten durch das Vorhaben zu rechnen.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *Koanzfeld* vom 12.09.2017 wurden in der Zeit vom 02.10.2017 bis 20.10.2017 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 30.01.2018 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Koanzfeld* in der Fassung vom 30.01.2018 fand gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2018 bis 20.04.2018 statt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch die Gemeinde Altfraunhofen in der Sitzung vom 02.05.2018 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 02.05.2018.

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 Bahn Energie - Bahnstromleitungen
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energieversorgungsunternehmen - Bayernwerk AG
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- 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
- Regionaler Planungsverband
- Staatliches Bauamt Landshut
- 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 Siedlungsflächen im Süden des Hauptortes Altfraunhofen, als Erweiterung der hier bereits vorhandenen Siedlungsflächen.

Ziel ist es ein modernes und zeitgemäßes Siedlungsgebiet in Anknüpfung zum Hauptort bereitstellen zu können. Erarbeitet wurde dabei ein Planungskonzept, das sich hinsichtlich Erschließung und Baustruktur an die örtlichen Gegebenheiten anpasst und gleichzeitig die Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnbaugesamt erfüllt, mit besonderem Augenmerk auf ökologische Gesichtspunkte.

Sowohl unter den Gesichtspunkten des Städtebaus als auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung, kann dem vorliegenden Standort dabei ein durchaus positives Entwicklungspotential zugesprochen werden.

Dies begründet sich insbesondere aufgrund des Umgangs mit der Topographie, den relativ breitem Grünzug inmitten des Baugebietes sowie den üppigen Grünflächen am Rande des Baugebietes. Aufgrund der Topographie und Eingrünung wird der Bereich aus Richtung Westen abgeschirmt sein. Im Norden trennt ein schon vorhandener breiter Grünzug das Baugebiet von der aktuellen Bebauung, so dass eine Sichtbeziehung in die umgebende Landschaft minimiert wird. Lediglich aus Richtung Osten sowie aus Süden kann das Baugebiet eingesehen werden.

Zulässig sind dabei grundsätzlich auch alternative Energienutzungen in Form von Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen. Die Baukörper sind unter diesen Gesichtspunkten überwiegend nach Süden orientiert und stellen somit günstige Voraussetzungen für derartige Nutzungen dar.

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

Im Zuge der Neuausweisung von Wohngebietsflächen *Moorloh-Ost* und *Koanznfeld* in der Gemeinde Altfraunhofen ist mit einem erhöhten Bedarf an sozialer Infrastruktur zu rechnen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass durch die Gebietsausweisungen der Bedarf kurz- und langfristig steigen kann. Dies hat die Gemeinde im Blick und der Bedarf an Einrichtungen sozialer Infrastruktur ist im Gemeindegebiet an anderer Stelle langfristig sichergestellt und kann entsprechend dem Bedarf angepasst werden. Deshalb wird im Baugebiet *Koanznfeld* darauf verzichtet.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nichtzugelassen werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründet werden diese Nutzungsausschlüsse aus städtebaulichen Gründen aufgrund der vorhandenen und geplanten Struktur sowie der Lage am Ortsrand von Altfraunhofen. Zudem befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes ausreichende Flächen und Nutzungsmöglichkeiten für diese Entwicklungen an anderen Standorten, so dass ein Ausschluss in diesem Bereich aus Sicht der Gemeinde Altfraunhofen sinnvoll erscheint.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für zulässig erklärt werden hierzu eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ):

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA – Parzellen 1-50, 56, 58-62	max. 0,35	max. 0,5
WA – Parzellen 51-55	max. 0,35	max. 0,35
WA – Parzelle 57	max. 0,35	max. 0,7

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

Wohngebäude – Parzellen 51-55	max. 1 Vollgeschoss zulässig
Wohngebäude – Parzellen 1-50, 56, 58-62	max. 2 Vollgeschosse zulässig
Wohngebäude – Parzellen 57 a-c	max. 3 Vollgeschosse zulässig

Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Haustiefe anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die Topographie und an die bestehende bauliche Entwicklung nördlich und nordöstlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Wandhöhen und Firsthöhen im Bebauungsplan geregelt, um die städtebauliche Zielsetzung der Planung konsequent umsetzen zu können.

Es gelten folgende maximale Wandhöhen:

Zubehöranlagen

als Garagen/ Carports/ Nebengebäude max. 3,00 m

Bauliche Anlagen

als Wohngebäude:	Bautyp A:	max. 5,00 m
	Bautyp B:	max. 6,50 m
	Bautyp C:	max. 5,00 m / 7,50 m
	Bautyp D:	max. 7,50 m
	Bautyp E:	max. 3,50 m

Es gelten folgende maximale Firsthöhen:

Bauliche Anlagen

Wohngebäude:	Bautyp A:	max. 10,00 m
	Bautyp B:	max. 10,00 m
	Bautyp C:	max. 10,00 m
	Bautyp D:	max. 13,00 m
	Bautyp E:	max. 6,00 m

Definition:

Die Wandhöhe / Firsthöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6.4 Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben.

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen wurde in der Planung auch die Bauweise definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist dabei folgendes festgesetzt.

Wohngebäude:	offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Garagen/Carports/Nebengebäude:	abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist somit eine Grenzbebauung bzw. eine grenznahe Bebauung bis 9,0 m Länge zulässig.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, wurden allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Aussagen zu privaten Verkehrsflächen einschließlich der Anzahl der Stellplätze, zu Abstandsflächen, Einfriedungen und der Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen und die Schemaschnitte werden Bezug genommen.

Baustruktur

Die zukünftige Bebauung des Planungsgebietes wurde an die Umgebungsbebauung angepasst. In Bezug zu der vorherrschenden Siedlungsstruktur in Altfraunhofen wurde bei den meisten Bauparzellen eine Begrenzung der Wohneinheiten (WE) auf maximal 2 WE pro Wohngebäude vorgenommen. Dies betrifft die Parzellen 1-50. Parzellen 51-55 und Parzellen 58-62 sind auf max. 1 WE pro Wohngebäude beschränkt, Parzelle 56 auf max. 5 WE pro Wohngebäude, Parzelle 57a auf max. 9 WE pro Wohngebäude, Parzelle 57b auf max. 6 WE pro Wohngebäude und Parzelle 57c auf max. 10 WE pro Wohngebäude.

Dies trägt zur Erhaltung einer möglichst kleingliedrigen Siedlungsstruktur bei und entspricht im Wesentlichen den vorhandenen Gegebenheiten. Die Gemeinde möchte mit den unterschiedlichen Parzellengrößen und Bauweisen unterschiedliche Bauwerber ansprechen und eine Möglichkeit bieten sich hier anzusiedeln.

Auf die textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Stellplätze

Es wurde für die Gebäude ein Stellplatzplatzschlüssel von 2 St/ WE angewendet.

Abstandsflächen

Parzellen 1-55:

Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Hinweis:

Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen/ Carports/ Nebengebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 9,00 m zulässig. Aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

Parzellen 56-62:

Gebäude und baulichen Anlagen können gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung errichtet werden.

Einfriedungen

Bei der Art der Einfriedung sind straßenseitig Holzlattenzäune und Metallzäune auf den privaten Grundstücksflächen zulässig. Als seitliche und rückwärtige Begrenzung sind Holzlattenzäune, Metallzäune, Maschendrahtzäune und lebende Zäune zulässig. Die Zaunhöhe darf straßenseitig max. 1,00 m und seitlich und rückwärtig max. 2,00 m ab fertigem Gelände betragen. Sockel sind unzulässig.

Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,25 m zulässig. Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

6.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über mehrere Straßen. Von Süden kann das Planungsgebiet über die neu geplante Ost-West-Verbindung zwischen der Wambacher Straße und dem Aufhamer Grabens sowie von Norden über die Florianstraße erschlossen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es eine Hauptverkehrsachse mit begleitendem Geh- und Radweg von Nord nach Süd, von der mehrere Straßenstriche abgehen. Insgesamt kann so eine ausreichende Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erfolgen. Der Ausbau erfolgt hier mit 4,50 m Fahrbahn, 0,50 m Entwässerungsrinne sowie einem 2,00 m breiten multifunktionalem Randstreifen zum Begehen, Parken und Ausweichen sowie zur Integration erforderlicher Versorgungsleitungen.

Es entsteht eine Ringstraße, welche das Gebiet vollständig erschließt und eine leistungsfähige Erschließung gewährleistet. Die Erschließung der einzelnen Bauparzellen kann nur über die im Bebauungsplan dargestellten Ein- und Ausfahrten erfolgen.

Eine weitere wichtige Verkehrsachse, welche bis zur Grenze des Geltungsbereiches Richtung Osten ausgebildet wird, kann bei einer späteren Erweiterung auf halber Strecke zusätzlich an die Wambacher Straße angebunden werden.

Weiterhin beinhaltet das Planungskonzept ein umfangreiches Netz an Geh- und Radwegeverbindungen als Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebietes sowie zur Anbindung an die angrenzenden Verkehrs- und Wegeflächen. Dies trägt insgesamt zu einer großen Durchlässigkeit innerhalb des Siedlungsbereiches dar und dient gleichzeitig der örtlichen Naherholung, da diese Wegeverbindungen innerhalb öffentlicher Grünflächen zu liegen kommen. Des Weiteren werden Wegeverbindungen zu den Randgebieten sowie zu den Ausgleichsflächen geschaffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichem Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen und zu dulden ist.

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 2054 am Sportplatz Altfraunhofen.

6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereiches hat insgesamt ein bewegtes Relief und ist überwiegend ost-, in Teilbereichen auch nordost- bzw. nordexponiert.

Im mittleren Bereich besteht ein Höhenkamm mit einer Höhenlage von 490 m bis 496 ü.N.N. Dieser Höhenkamm verläuft in Nordwest-Südost Richtung durch den Geltungsbereich. Der tiefste Punkt im Osten befindet sich im Bereich des Spielplatzes auf einer Höhenlage von 474 m ü.N.N. Der tiefste Punkt im Westen befindet sich im Kreuzungsbereich auf einer Höhenlage von 464 m ü.N.N.

Die Höhendifferenz beträgt im vorliegenden Planungsbereich somit von der Kuppe im Südosten bis zum geplanten öffentlichen Spielplatz im Nordosten ca. 22 m und von der Kuppe im Südosten bis zum Kreuzungsbereich im Südwesten ca. 32 m.

Für das gesamte Areal wurde im Vorfeld der Planungen eine detaillierte Geländevermessung mit Höhenaufmaß erstellt. Diese ist im Lageplan des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes durch Höhenlinien dargestellt.

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (M 1: 500.000) durch Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde vorwiegend Schluff bzw. Lehm geprägt.

Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich nach der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) im Betrachtungsraum fast ausschließlich Braunerden aus Sandlehm bis Schluffton, bzw. aus Lehm über Lehm bis Tonschluff gebildet.

Aufgrund der Lößüberdeckungen liegen nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte Niederbayern südlich von Altfraunhofen lehmige Lössböden mittlerer Bodenzustandsstufe (4) vor.

Hinweis:

Bei Bauparzellen, die an in Richtung des neuen Baugebiets geeigneten Ackerflächen liegen, ist darauf hinzuweisen, dass auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Erosionsereignisse nicht völlig auszuschließen sind und der bewirtschaftende Landwirt hierfür im Erosionsfall nicht in Haftung genommen werden kann. Hier wären Selbstschutzmaßnahmen zu ergreifen.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Über die Staatsstraße St 2054 und St. 2087 ist das Baugebiet an den überörtlichen Straßenverkehr angebunden. In nördlicher Richtung besteht eine Anbindung an die B 15 nach Landshut, in südlicher Richtung nach Velden.

7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über mehrere Straßen. Von Süden kann das Planungsgebiet über die neu geplante Ost-West-Verbindung zwischen der Wambacher Straße und dem Aufhamer Grabens sowie von Norden über die Florianstraße erschlossen werden.

Eine weitere wichtige Verkehrsachse, welche bis zur Grenze des Geltungsbereiches Richtung Osten ausgebildet wird, kann bei einer späteren Erweiterung auf halber Strecke zusätzlich an die Wambacher Straße angebunden werden.

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 2054 am Sportplatz Altfraunhofen.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird vom Zweckverband Isar-Vils mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

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

Nach Neuberechnung der Druckverhältnisse im Geltungsbereich wird grundsätzlich zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Dazu sind Umbaumaßnahmen notwendig welche im Zuge der Erschließungsplanung rechtzeitig mit dem Wasserzweckverband abgestimmt werden.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

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

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.

Im Falle der Erschließung des oben genannten Vorhabens muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurf-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet. Zum 1. Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann.

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden. Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.



7.2.2 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt einerseits über einen neuen Schmutzwasserkanal mit Anbindung an die bestehende Ortskanalisation im Norden des geplanten Baugebietes mit Weiterleitung über Aufham und zum Aufhamer Grabens. Das Wasser wird von dort in den Kanal entlang der Staatsstraße 2054 weiter in die gemeindlichen Kläranlage im Osten des Hauptortes Altfraunhofen geleitet und dort gereinigt.

Andererseits soll das anfallende Schmutzwasser, welches nicht über den Norden abgeleitet werden kann, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gesammelt und von dort in die bestehende Ortskanalisation an der Wambacher Straße weitergeleitet werden. Das Planungskonzept ist dabei so ausgelegt, dass eine Entwässerung im freien Gefälle ermöglicht werden kann.

Des Weiteren plant die Gemeinde Altfraunhofen gemeinsam mit der Gemeinde Vilsheim bei Vilsheim, Münchs Dorf eine gemeinsame Kläranlage aufzubauen um weitere Kapazitäten zu schaffen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Grundstücksflächen

Die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt über eine neu zu errichtende Regenwasserkanalisation in die zentralen, innerhalb des öffentlichen Grünzuges aufgezeigten und vordimensionierten Regenrückhalte mulden entlang der Hauptverkehrsachse. Am Nordrand des Siedlungsgebietes ist dann eine Ableitung über eine geplante Verrohrung Richtung Nordwesten zum Aufhamer Graben vorgesehen mit anschließender Ableitung in die nördlich gelegene Vils.

Private Grundstücksflächen

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 mit Ableitung in das Rückhaltesystem innerhalb des Baugebietes. 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 NW-Beseitigung muss vor Erschließungsbeginn vorliegen. Es wird auf die Eigenverantwortung jedes 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

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.

7.2.4 Hochwasser

Fließgewässer tangieren den Planungsbereich nicht. Mit Hochwasser ist daher im Gebiet nicht zu rechnen.

Der Planungsbereich befindet sich daher nicht innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, jedoch wird das Planungsgebiet im Osten entlang des Grabens beim Spielplatz sowie im Westen entlang des Aufhamer Grabens von wassersensiblen Bereichen tangiert.

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 Energie

7.4.1 Energieversorgung

Elektrische Energie

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

Zur Versorgung des Gebietes wird eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Standort und Lage der Trafostation sind im Bebauungsplan dargestellt.

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.

Im südöstlichen Teil des Planungsbereiches verläuft eine 20kV-Mittelspannungsfreileitung.

Bei allen Erdbewegungen im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0210/5.2005 erforderlichen Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standsicherheit der Maste durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein. Der Abstand zwischen fertiger Fahrbahnoberkante und Leiterseil darf 7,0 m nicht unterschreiten, dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Bei Einsatz von größeren Baugeräten sind die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen.

Für die elektrische Erschließung des Baugebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig. Die Trafostation ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Das Stationsgebäude muss mindestens 1,5 m von der Straße entfernt stehen. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Bahnstromleitungen

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 410 Rosenheim - Landshut der DB Energie GmbH mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.

Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich.

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen Grabungsarbeiten, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.

Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss jederzeit für Lkw gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).

Die Lkw-Zufahrt ist im Bebauungsplan darzustellen und als solche auszuweisen.

Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Bei landwirtschaftlichen Arbeiten ist die DIN VDE 0105 Teil 115 einzuhalten.

Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung. Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage, und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerkes einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der **Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten** und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DB Immobilien als Eingangsstelle für eine erforderliche weitere Beteiligung der DB Energie GmbH fungiert.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedingungen und Auflagen werden vorbehalten.

Erdgas

Es wird beabsichtigt, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen.

Es wird gebeten, die Energienetze Bayern schon bei Beginn der Planungen mit in die Koordinationsgespräche einzubeziehen.

Bereits bestehende Gasleitungen sind dem Plan auf der nachfolgenden Seite zu entnehmen.

Es wird gebeten, zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden.

Für Rückfragen steht Herr Schleinkofer unter der 08122/9779-16 zur Verfügung.

7.4.2 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 eine teilweise Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. 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 bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

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

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

7.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, T-Com
TI NL/ PTI22Süd
Siemensstraße 20
84030 Landshut

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

Die Verlegung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen hat im gesamten Planungsbereich unterirdisch zu erfolgen. Dies hat vor allem aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung des Ortsbildes zu erfolgen, um ein einheitliches Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches zu gewährleisten.

Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen rechtzeitig zu gegebener Zeit, wobei entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Entlang der Wambacher Straße verlaufen Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan nachfolgende Seite - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Es wird gebeten, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es daher beantragt Folgendes sicherzustellen:

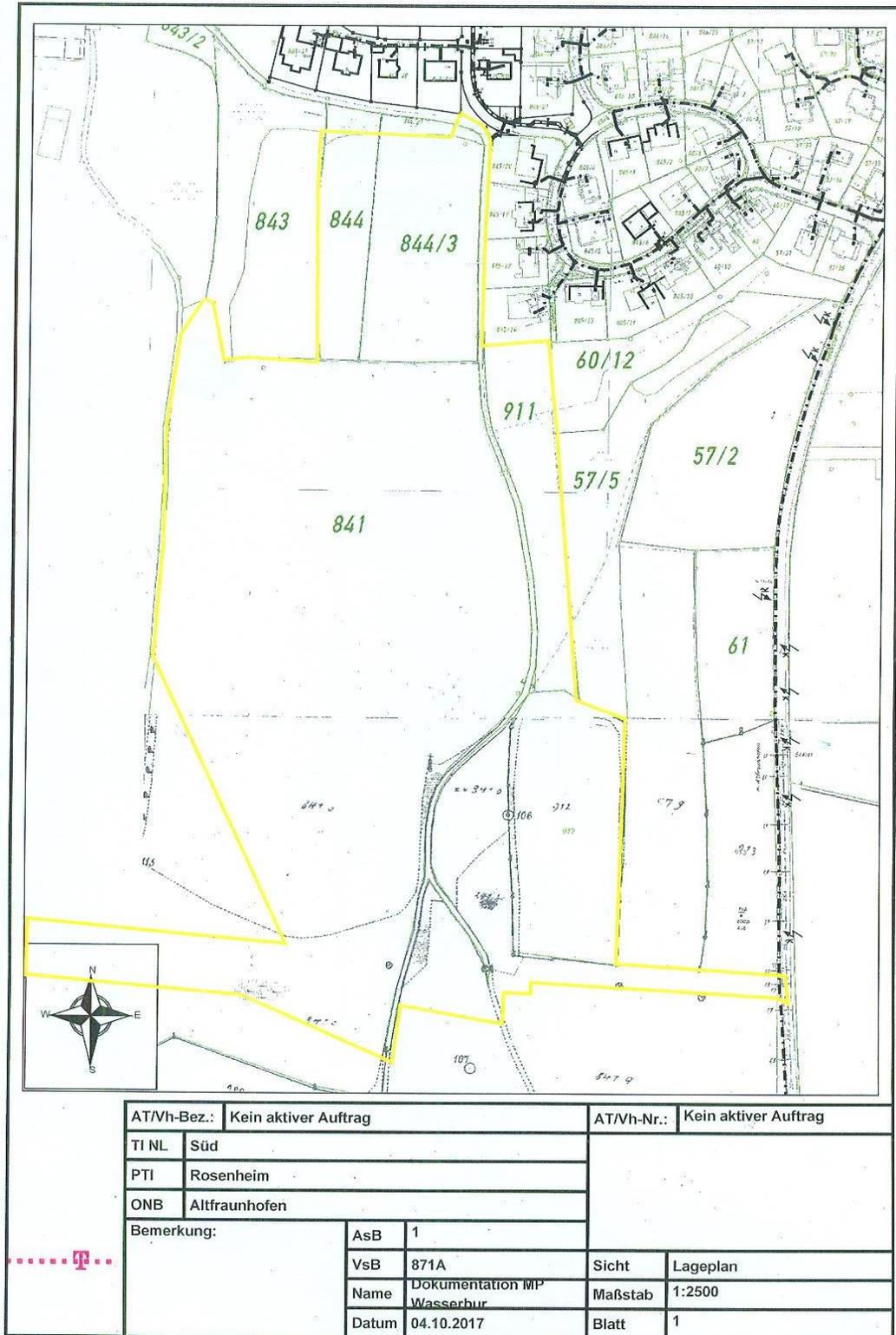
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Es wird gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com. Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Süd				
PTI	Rosenheim				
ONB	Altfraunhofen				
Bemerkung:	AsB	1	Sicht	Lageplan	
	VsB	871A	Maßstab	1:2500	
	Name	Dokumentation WP Wasserbur	Blatt	1	
	Datum	04.10.2017			

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) im Süden des Hauptortes Altfraunhofen. Folgende Belange gilt es dabei hinsichtlich des Immissions-schutzes zu berücksichtigen:

8.1 Verkehrslärm

In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine überörtlichen Verkehrsstrassen den Planungsbereich tangieren.

8.2 Sport- und Freizeitlärm

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

8.3 Gewerbelärm

Gewerbegebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

8.4 Geruchsmissionen

Östlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Anwesen. Aufgrund der Entfernung (ca. 200 m) ist jedoch nicht mit negativen Auswirkungen durch Geruchsmissionen zu rechnen, zumal keine Massentierhaltung besteht.

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

9 ATTLASTEN

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld westlich vom Geltungsbereich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7538-0256	Altfraunhofen	Siedlung und Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3/ Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern ist der Homepage zu entnehmen:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern.)

10.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 250 m östlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-74-114-3	Altfraunhofen	Kapelle einer Hofanlage, an Nebengebäude angegliedert, kleiner massiver Satteldachbau mit östlich vorgesetztem Dachreiter, vor 1836; mit Ausstattung.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis nicht zu erwarten.

11 BRANDSCHUTZ

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Erhöhung der Löschwassermenge gemäß DVGW W 405 werden im Zuge der Erschließungsplanung rechtzeitig mit dem Wasserzweckverband Isar-Vils abgestimmt.

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:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (Richtlinie für die Feuerwehr)
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist Durchmesser 18 mtr.
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 mtr über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

Nach Neuberechnung der Löschwasserversorgung kann die geforderte Löschwassermenge von 13,33 l/s, gemäß DVGW W 405, zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht im gesamten Baugebiet gewährleistet werden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Erhöhung der Löschwassermenge gemäß DVGW W 405 werden im Zuge der Erschließungsplanung rechtzeitig mit dem Wasserzweckverband abgestimmt. Damit kann sichergestellt werden, dass zur Erschließung des Baugebietes die geforderte Löschwassermenge zur Verfügung gestellt und der Brandschutz damit sichergestellt werden kann.

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 über eine detaillierte Erschließungsplanung ermittelt.

Entstehende und erforderliche 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 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 Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu ermöglichen.

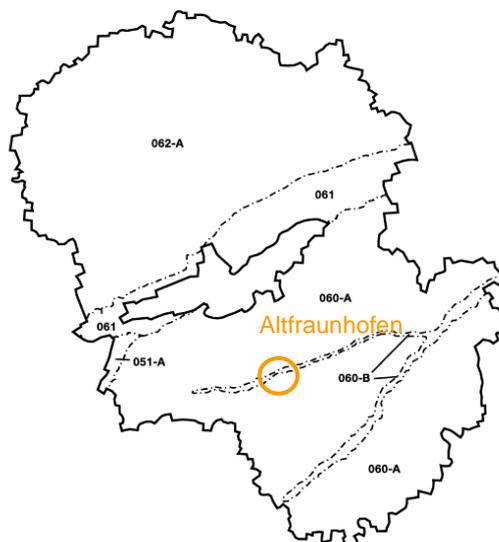
Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden.

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

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB 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



Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Altfraunhofen mit den Ortsteilen vollständig in der Gruppe 06 (Unterbayerisches Hügelland) der naturräumlichen Haupteinheiten. Das Gemeindegebiet von Altfraunhofen ist der naturräumlichen Haupteinheit 060 – Isar-Inn-Hügelland zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum in zwei Untereinheiten differenziert, 060 A - Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn und 060 B – Vilstal. Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes ist vollständig der Untereinheit 060 A zugeordnet.

Quelle: ABSP Landkreis Landshut (2003)

15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereiches hat insgesamt ein bewegtes Relief und ist überwiegend ost-, in Teilbereichen auch nordost- bzw. nordexponiert. Im mittleren Bereich ergibt ein Höhenkamm mit einer Höhenlage von 490 m bis 496 ü.N.N. Dieser Höhenkamm verläuft in Nordwest-Südost Richtung durch den Geltungsbereich. Der tiefste Punkt im Osten befindet sich im Bereich des Spielplatzes auf einer Höhenlage von 474 m ü.N.N. Der tiefste Punkt im Westen befindet sich im Kreuzungsbereich auf einer Höhenlage von 464 m ü.N.N.

Für den Planungsbereich wurde eine detaillierte Geländevermessung erstellt. Diese ist dem Lageplan des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes zu entnehmen.

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.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich im Bereich südlich Altfraunhofen ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald (örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald).

15.4 Reale Vegetation

Es erfolgte im Mai 2017 eine Bestandserfassung. Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Ackerrandstreifen sind schmal und stellen sich als Altgrassäume dar.

Südlich grenzt der Geltungsbereich an einen Waldsaum, im Norden und Nordwesten befindet sich eine Grünzäsur mit mächtigen Eschen und Eichen, welche vollkommen erhalten bleibt. Im nordöstlichen angrenzenden Baugebiet sind einzelne Ziersträucher und kleinwüchsige Zierbäume und ein paar Obstbäume gepflanzt. Ansonsten befinden sich nur im südlichen Teilbereich am Rande einer Ackerfläche zwei junge Linden.

Kartierte Biotop sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Planungsbereiches sind durch die Planung für das Betrachtungsfeld Schutzgut Pflanze keine lokal bis landesweit bedeutsamen Pflanzenarten betroffen.

15.5 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine kartierten Biotop und auch in der unmittelbaren Umgebung sind keinerlei Biotopstrukturen gelegen.

Es liegt ein anthropogen überprägter Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor, Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht. Der im Norden und Nordwesten vorhandene Gehölzbestand bleibt vollständig erhalten. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I), angesetzt wird der obere Wert.

15.6 Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (1: 500 000) durch Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde vorwiegend Schluff bzw. Lehm geprägt.

Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich nach der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) im Betrachtungsraum fast ausschließlich Braunerden aus Sandlehm bis Schluffton, bzw. aus Lehm über Lehm bis Tonschluff gebildet.

Aufgrund der Lößüberdeckungen liegen nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte Niederbayern südlich von Altfraunhofen lehmige Lössböden mittlerer Bodenzustandsstufe (4) vor.

Es handelt sich somit um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II), angesetzt wird der untere Wert.

15.7 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder permanent wasserführende Oberflächengewässer noch Auefunktionsräume umliegender Gewässer. Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* bestehen auch keine Überschwemmungsgebiete, jedoch wird der Planungsbereich im Osten entlang des Grabens beim Spielplatz sowie im Westen entlang des Aufhamer Grabens von wassersensiblen Bereichen tangiert. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, ein definiertes Risiko kann jedoch nicht abgeleitet werden, Nutzungsbeschränkungen bestehen ebenfalls nicht.

Die relative Grundwasserneubildungsrate ist im Planungsgebiet überwiegend mittel, ebenso wie das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z.B. Nitrat), so dass das Stoffeintragsrisiko ins Grundwasser ebenfalls mittel eingestuft wird.

Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Schutz des Grundwassers, jedoch aufgrund des Einzugsbereichs der Kleinen Vils um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Oberflächengewässern.

15.8 Klima

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des *Niederbayerischen Hügellandes* und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 800 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1.700 Stunden im Jahr.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft wird demnach als gering (Kategorie I) eingestuft, angesetzt wird der obere Wert.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 29, Hügelland um Velden, vorwiegend ackerbaulich genutzte Agrarlandschaft mit Streusiedlung, in Teilbereichen strukturreicher; zahlreiche, verstreut liegende, kleinflächige Forstbestände.

Die Bewertung der Eigenart ist ebenso wie die der Reliefdynamik mittel.

Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

Der Planungsraum wird deshalb als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) bewertet, angesetzt wird der obere Wert.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, 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.

16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)
Wohngebietsflächen Parzellen 1-62	44.943
Erschließungsflächen (ohne Bestand)	14.609
Grünflächen (Spielplatz, Entwässerung, Eingrünung, ohne Bestand)	11.767
Gesamteingriffsfläche	71.319

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **71.319 m²**.

16.1.2 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, Intensivgrünland - 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 18.6.1.1, 18.6.2.1, 18.6.3.1, 18.6.4.1, 18.6.5.1, 18.6.6.1, 18.6.7.1 und 18.6.8.1 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 B (Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

B I 71.319 m² werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet
Landwirtschaftliche Nutzflächen

16.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird mit **0,3** (Spanne 0,2 bis 0,5) für das Feld B I im mittleren bis oberen Bereich gewählt. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:

- Anlage umfangreicher, zäsierender Grünzüge und Vernetzungsstrukturen zur Gliederung der Siedlung und der Siedlungsränder
- Festsetzung versickerungsfreundlicher Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- Sammlung/Rückhaltung und Rückführung anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf
- Festsetzung der Verwendung standortgerechter, autochthoner Gehölze
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile

16.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
B I	71.319	x	0,3	=	21.396
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					21.396

Die erforderliche Gesamtausgleichsfläche beträgt **21.396 m²**.

16.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden am Ort des Eingriffs innerhalb der Ausgleichsflächen 1 und 2 auf der Fl.Nr. 841/0 (Teilfläche), Gemarkung Altfraunhofen bereitgestellt (siehe Ausgleichsflächenplan in Anlage). Die Ausgleichsflächen stehen somit im räumlichen Bezug zum Eingriff und befinden sich im gleichen Naturraum Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Zur Verfügung stehen 21.396 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 Gehölzgruppen

Die Pflanzung ist entlang des geplanten Fußweges vorgesehen. Es sind folgende Straucharten zu verwenden (autochthon - Herkunftsregion 6.1, Alpenvorland). Pflanzqualität: vStr, 60-100/ Pflanzung: Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m versetzt auf Lücke):

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

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

Entwicklungsziele:

artenreiches Extensivgrünland (GE nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern)

Hecken, naturnah (WH nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern)

Entwicklungszeiten:

Hecke, Feldgebüsch: 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.

16.2 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

17 VORBEMERKUNGEN

17.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Inhalt der vorliegenden Umweltprüfung ist die vorgesehene Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO im Südwesten der Gemeinde Altfraunhofen.

Da sich der Planungsbereich bisher im Außenbereich befindet, beabsichtigt die Gemeinde Altfraunhofen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen, mit dem vorrangigen Ziel ein modernes und zeitgemäßes Siedlungsgebiet bereitzustellen. Hierbei sollen insbesondere ökologische Aspekte wie die Integration von umfangreichen Grünstrukturen und Rückhalteflächen berücksichtigt werden. Ebenso wird den Belangen der Verkehrserschließung und der gesamten Infrastruktur besondere Bedeutung beigemessen.

17.2 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.

17.2.1 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

17.2.2 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*, 4.3.4 *Arten- und Biotopschutzprogramm*, 4.3.5 *Landschaftsentwicklungskonzept*, 4.3.6 *Biotopkartierung*, 4.3.7 *Artenschutzkartierung* wird diesbezüglich verwiesen.

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

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

18.1 Angaben zum Standort



Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Hauptortes Altfraunhofen. Das Gebiet befindet sich noch im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt.

Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung unmaßstäblich)

18.2 Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes

NUTZUNGSMERKMAL	AUSPRÄGUNG
Siedlungsfläche	Nördlich und nordöstlich befinden sich Wohngebietsflächen.
Erholungsfläche	Der Eingriffsbereich selbst hat für die naturbezogene Erholung keine Bedeutung, es handelt sich um reine Feldflur, mit Wegeverbindungen in Randlage.
Landwirtschaftliche Nutzung	Der Planungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich in Form von Acker und in Teilbereichen als Grünland genutzt.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Nicht vorhanden im Geltungsbereich, jedoch in Angrenzung im Süden.
Verkehr	Das Areal ist über die Florianstraße im Norden und über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße, die im Südosten an die Wambacher Straße und im Südwesten an die Gemeindeverbindungsstraße nach Aufham angeschlossen wird, erreichbar.
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Müllabfuhr, Abwasser etc.) sind bis zu den benachbarten bebauten Bereichen sichergestellt
Flora	Im Geltungsbereich bestehen überwiegend artenarme Acker- und Grünlandflächen. Es kommen weder wertvolle Lebensraumtypen noch amtlich kartierte Biotop im Eingriffsbereich selbst vor. Zwei junge Linden sind nach § 39 BNatSchG allgemein geschützt.
Fauna	Detaillierte Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. In der ASK werden für den Planungsbereich keine Angaben gemacht. Bei der Begehung wurden weder Zufallsfunde gemacht, noch sind auf den intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Im Geltungsbereich selbst sind Boden- und Baudenkmäler nicht bekannt.

18.3 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping - Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt.

Es wird an dieser Stelle somit ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Verfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen waren, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bisher gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die weiteren Betrachtungen einbezogen wurden.

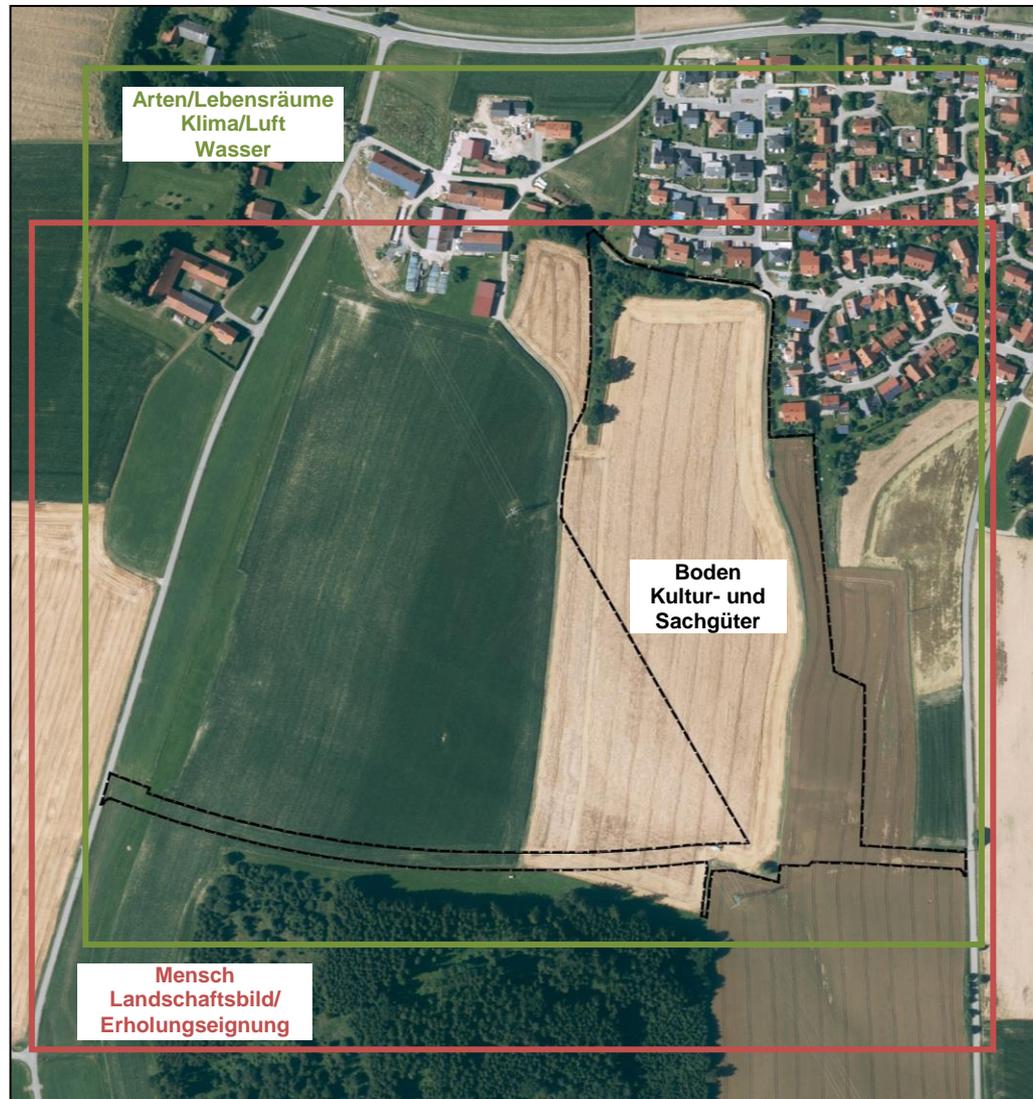
Integratives Betrachtungsfeld

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Sommer 2017 durch Auswertung der vorhandenen Grundlagen und einer Geländebegehung. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ siehe Ziffer 18.6.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Ziffer 18.6.2
	Boden	+ siehe Ziffer 18.6.4
	Wasser	+ siehe Ziffer 18.6.5
	Klima und Luft	+ siehe Ziffer 18.6.6
	Landschaftsbild	+ siehe Ziffer 18.6.7
	Kultur- und Sachgüter	- siehe Ziffer 0
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	- nicht relevant
	Vogelschutzgebieten	- nicht relevant
Vermeidung von Emissionen		+ siehe Ziffer 18.6.1
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 18.9
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie		+ siehe Ziffer 7.4.2 u. 18.8
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ nicht vorhanden
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Ziffern 4.3.4 bis 4.3.7

18.4 Wirkräume

Die relevanten Wirkräume wurden aufgrund der vorhandenen Topographie, der Einsehbarkeit und der zu erwartenden Intensität der Eingriffe im Zuge der Planung hinsichtlich der Schutzgüter des Naturhaushaltes differenziert betrachtet wie folgt:



Quelle: KomPlan

Der Wirkraum der **Schutzgüter Boden sowie Kultur- und Sachgüter** wurde im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf den unmittelbaren Geltungsbereich beschränkt.

Für die **Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Klima/Luft und Wasser** wurde ein erweiterter Wirkraum zusammengefasst, bei Arten- und Lebensräume im Hinblick auf die Vernetzung mit umliegenden Grünstrukturen bzw. den Waldflächen, bei Wasser hinsichtlich des veränderten Gebietsabflusses bis zu den angrenzenden wassersensiblen Bereichen und bei Klima/Luft hinsichtlich kleinklimatischer Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung.

Der Wirkraum für die **Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild/ Erholungseignung** wurde ebenfalls zusammengefasst und hinsichtlich der Einsehbarkeit von der Straße und den bewohnten Bereichen ausgedehnt.

18.5 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 Normalbetrieb als auch bei Störungen.

18.6 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/Grünordnungsplan definiert mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen die planerischen Elemente, die umweltrelevante Wirkungen verursachen, nachfolgend dargestellte Wirkungen zur Folge haben und nach folgenden 6 Kriterien bewertet und differenziert werden:

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

18.6.1 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.

18.6.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Bereiche mit Wohnfunktion bzw. das Wohnumfeld stellen vor allem die angrenzenden Siedlungsstrukturen im Norden und Nordosten dar.

Gesundheit und Wohlbefinden (Lärm, Erschütterungen)

Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen je nach Jahreszeit und Bewirtschaftung Emissionen auf Grund von Staub, Fahrzeugabgasen, Spritz- und Düngemitteln sowie Erschütterungen vorhanden. Ebenso ist mit Lärm und Erschütterungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen zu rechnen.

Bei den Emissionen aus den nächstgelegenen Siedlungsbereichen handelt es sich hauptsächlich um Emissionen durch Haus- und Gartenpflege, Hausbrand und den Anliegerverkehr. Gewerbebetriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Naturausstattung keine besondere Bedeutung für Erholungssuchende und keine Freizeitfunktionen inne. Visuelle Leitstrukturen sind durch die im Süden angrenzenden Waldflächen zwar gegeben, es handelt sich jedoch überwiegend um Forste ohne gestaffelte Randstrukturen.

Bestehende Wegeverbindungen, die sich für Freizeitnutzungen wie Spazieren, Joggen oder Radfahren eignen, befinden sich nur randlich.

18.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen im Straßenraum, in den Hausgärten und öffentlichen Grünflächen
- Anlage von öffentlichen Gehölz- und Grünbeständen zur Zäsur, Abschirmung und Förderung des Landschaftsbildes
- Entwicklung von Naherholungsbereichen

18.6.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt	- -
Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anlieger (Luftschadstoffe, Lärm)	anlagenbedingt	- -
Verlust des vorhandenen Freiraumes	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abfällen und Abwässern	baubedingt	-
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+
Bereitstellung attraktiver Wohnbereiche	anlagebedingt	++
Anlage von öffentlichen Grünflächen und Grünstrukturen (inkl. Kinderspielplatz)	anlagenbedingt	++
Entwicklung von Naherholungsbereichen und Wegeverbindungen	anlagenbedingt nutzungsbedingt	++

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

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

18.6.2 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 Lebensraumsprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

18.6.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Planungsbereich stellt sich bis auf zwei junge Linden sowie schmale Ranken insgesamt überwiegend als ausgeräumte Ackerflur dar, in kleinen Teilbereichen besteht noch Grünlandnutzung. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat der Planungsbereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tier. Die Beeinträchtigungen durch Dünge- und Spritzmitteleinträge lassen weder ausgeprägte Lebensraumfunktionen erwarten, noch stellen die Grundflächen besondere Nahrungsbiotope dar.

Auch in der ASK werden für den Planungsbereich keine Angaben gemacht. Bei der Begehung wurden ebenfalls weder Zufallsfunde gemacht, noch sind auf den intensiv genutzten Flächen Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Tierarten zu erwarten.

18.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Verzicht auf tiergruppenschädigende Bauteile (wie z.B. Sockel bei Einfriedungen, Stützmauern an Grundstücksgrenzen)
- Festsetzung überwiegend standortgerechter, autochthoner Gehölzarten (Insekten- und Vogelnährgehölze)
- Vernetzung und Schaffung von durchgängigen öffentlichen Grünflächen als Lebensraum und Ausbreitungskorridor

18.6.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (ohne besondere Bedeutung)	anlagenbedingt	- -
geringfügige Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verbesserung der Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt durch Schaffung von Grünzügen und Gehölzstrukturen	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 Tier **bedingt positiv**

18.6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume - Flora

18.6.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Das Planungsgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, dabei überwiegt Ackerbau, die Grünlandnutzung beschränkt sich auf wenige Teilbereiche und ist intensiv. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen sich bis auf zwei junge Einzelbäume inmitten der Feldflur sowie schmale Ranken ohne weitere Gehölze strukturarm dar. Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung und des Eintrags an Dünge- und Pflanzenschutzmittel liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen sowie nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Pflanzenarten vor. Neben nitorphilen Ackerrandstreifen und den zwei jungen Linden, die nach § 39 BNatSchG allgemein geschützt sind, bestehen keinerlei wertvollen Vegetationsstrukturen oder gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG, auch nicht in der unmittelbaren Umgebung. Im Bereich der vorhandenen Bebauung bestehen Grünflächen mit Hausgartennutzung.

In der Umgebung grenzen artenarme Waldflächen (Fichtenforst) und weitere Ackerflächen an den Geltungsbereich.

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

18.6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung standortgerechter, autochthoner Gehölzarten
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung auf privaten Flächen
- Vernetzung und Schaffung von durchgängigen öffentlichen Grünflächen als Lebensraum und Ausbreitungskorridor für Pflanzen

18.6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	baubedingt anlagenbedingt	- -
Verbesserung der Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt durch Schaffung von Grünzügen und Gehölzstrukturen	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**

18.6.4 Schutzgut Boden

18.6.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Geologie/Relief

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (M 1:500 000) durch Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde vorwiegend Schluff bzw. Lehm geprägt.

Das Gelände des Geltungsbereiches hat insgesamt ein bewegtes Relief und ist überwiegend ost-, in Teilbereichen auch nordost- bzw. nordexponiert.

Im mittleren Bereich ergibt ein Höhenkamm mit einer Höhenlage von 490 m bis 496 ü.N.N. Dieser Höhenkamm verläuft in Nordwest-Südost Richtung durch den Geltungsbereich. Der tiefste Punkt im Osten befindet sich im Bereich des Spielplatzes auf einer Höhenlage von 474 m ü.N.N. Der tiefste Punkt im Westen befindet sich im Kreuzungsbereich auf einer Höhenlage von 464 m ü.N.N.

Die Höhendifferenz beträgt im vorliegenden Planungsbereich somit von der Kuppe im Südosten bis zum geplanten öffentlichen Spielplatz im Nordosten ca. 22 m und von der Kuppe im Südosten bis zum Kreuzungsbereich im Südwesten ca. 32 m.

Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (M 1:500 000) durch Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde vorwiegend Schluff bzw. Lehm geprägt.

Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich nach der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) im Betrachtungsraum fast ausschließlich Braunerden aus Sandlehm bis Schluffton, bzw. aus Lehm über Lehm bis Tonschluff gebildet.

Aufgrund der Lößüberdeckungen liegen nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte Niederbayern südlich von Altfraunhofen lehmige Lössböden mittlerer Bodenzustandsstufe (4) vor.

Eine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope ist aufgrund der Überprägung ebenso wenig vorhanden wie eine kulturhistorische Bedeutung.

Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

18.6.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Schichtgerechte Lagerung des Oberbodens und gegebenenfalls Wiedereinbau
- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß
- Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten

18.6.4.3 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)	nutzungsbedingt	- -
Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	nutzungsbedingt	++

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

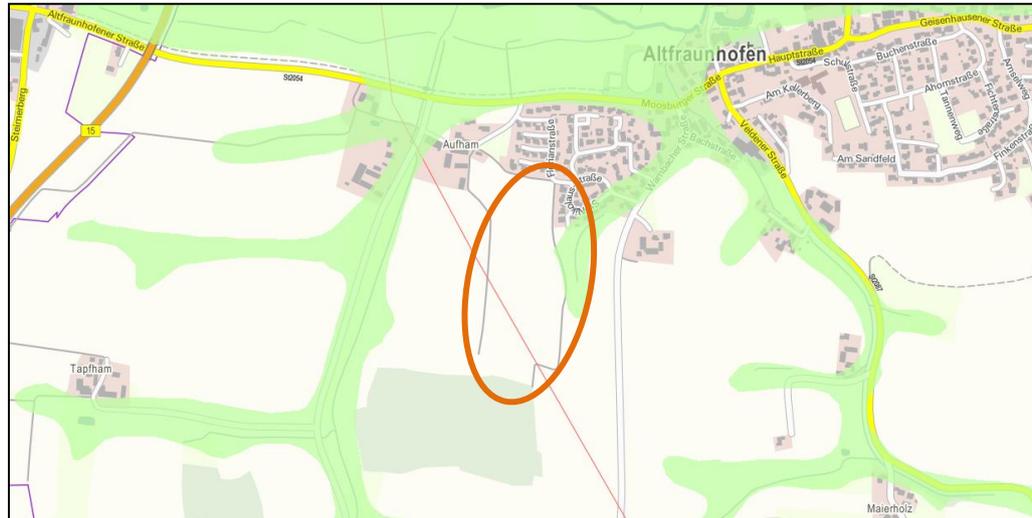
→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden **negativ**

18.6.5 Schutzgut Wasser

18.6.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

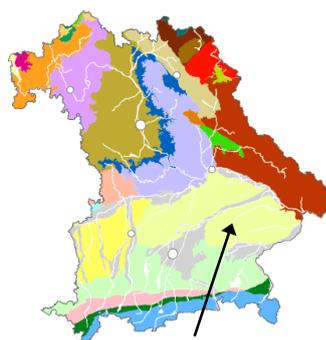


Quelle: Umweltatlas, verändert

Im Planungsbereich selbst befinden sich keine permanent oder periodisch wasserführenden Oberflächengewässer und er ist auch nicht in einem Auefunktionsbereich gelegen.

Der Planungsbereich befindet sich daher nicht innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, jedoch wird das Planungsgebiet im Osten entlang des Grabens beim Spielplatz sowie im Westen entlang des Aufhamer Grabens von wassersensiblen Bereichen tangiert.

Grundwasser/ Grundwasserschutz



Hydrogeologischer Teilraum
Tertiärhügelland

Der Betrachtungsraum wird noch dem hydrogeologischen Teilraum Tertiär-Hügelland zugeordnet und kann als Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis sehr geringer Durchlässigkeit charakterisiert werden. Gesicherte Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor, aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Untergrundverhältnisse ist im Planungsbereich jedoch mit grundwasserfernen Standorten zu rechnen.

Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht vorhanden.

18.6.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Sammlung, Rückhaltung und Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Abwasser- und Regenwassertrennung)

18.6.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	- -
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abwasser	baubedingt anlagenbedingt	-
eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragsbereichen	baubedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages in Oberflächengewässer	nutzungsbedingt	++
Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf	anlagenbedingt	++

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**

18.6.6 Schutzgut Klima und Luft

18.6.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Planungsbereich ist dem Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland zugeordnet und befindet sich somit großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C.

Der Betrachtungsraum befindet sich aufgrund seiner Lage außerhalb von Talräumen weder innerhalb einer überregional wirkenden Ventilationsbahn (Frischlufschneise), noch dient er als Kaltlufttransportweg.

Dem Planungsgebiet kommt jedoch eine hohe Wärmeausgleichsfunktion zu. Eine besondere Kaltluftgefährdung besteht nicht.

18.6.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Anlage umfangreicher kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und Gehölzstrukturen

18.6.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades	anlagenbedingt	--
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand sowie Bautätigkeiten	baubedingt anlagenbedingt	-
Behinderung von Kaltluftentstehungsbereichen und deren Abflüssen in Hanglagen	anlagenbedingt	-
Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung	nutzungsbedingt	+
Anlage umfangreicher kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und 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**

18.6.7 Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung

18.6.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 29, Hügelland um Velden, vorwiegend ackerbaulich genutzte Agrarlandschaft mit Streusiedlung, in Teilbereichen strukturreicher; zahlreiche, verstreut liegende, kleinflächige Forstbestände.

Die Bewertung der Eigenart ist ebenso wie die der Reliefdynamik mittel.

Die Hügellandschaft nördlich Altfraunhofen fällt nach Süden zum Talraum der Kleinen Vils hin ab und ist von wenig strukturierter landwirtschaftlicher Flur, von Fichtenforst sowie von den Einschnitten nordsüdlich verlaufender Zuflüsse zur Kleinen Vils geprägt. Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

Der Planungsraum wird deshalb als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) bewertet, angesetzt wird der obere Wert.

Der Planungsbereich selbst wird aktuell ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, Freizeitnutzungen sind nicht gegeben, lediglich Wald- und Feldwegeverbindungen sind für Wanderer, Spaziergänger, Jogger und Radfahrer von Bedeutung.

Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung. Visuelle Leitstrukturen bestehen nicht.

18.6.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Anlage umfangreicher, raumwirksamer und zäsierender Gehölz- und Grünstrukturen
- Anpassung der Baukörper an die vorhandenen Gegebenheiten
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper
- Verbot von Stützmauern an den Grundstücksgrenzen

18.6.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	Wirkfaktor	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper	anlagenbedingt	- -
Visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Aufwertung des Landschaftsbildes durch visuelle Leitstrukturen in Form von Baumreihen	anlagenbedingt	+
Gestaltung mittels raumwirksamer und zäsierender Grünflächen und 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 **neutral**

18.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

18.6.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, dokumentiert für den Planungsbereich und angrenzende Flächen keine bekannten unterirdischen Bodendenkmäler, jedoch unmittelbar westlich.



Quelle: www.geoportal.bayern.de

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Baudenkmäler

Weder im Planungsbereich selbst noch in dessen direkter Umgebung befinden sich Baudenkmäler zu denen eine Sichtbeziehung besteht.

18.6.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde
- Anpassung der Baukörper an die vorhandenen, topografischen und regionaltypischen Gegebenheiten

18.6.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

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**

18.7 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 vorliegendem 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.

18.8 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 daher empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z.B. durch:

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

18.9 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 als Wohngebiet ist durch die örtlichen Gegebenheiten (Müllabfuhr, Anschluss an Kläranlage) ein sachgerechter Umgang gewährt.

18.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

18.10.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

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.

Hinsichtlich der detaillierten Standortalternativen wird auf Ziffer 12 *UMWELTPRÜFUNG* der Begründung zum Deckblatt Nr. 12 zum Flächennutzungsplan verwiesen.

Bezüglich der Konzeptalternativen wird auf Ziffer 18.11 *Planungsalternativen – Flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten* verwiesen.

18.10.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen von insgesamt 21.396 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 16.1.5 Bereitstellung erforderlicher Ausgleichsflächen dargestellt.

Dieses Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

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 21.396 m² wird für die auszugleichenden Wohnbau- und Erschließungsflächen von 71.319 m² aufgrund eines Kompensationsfaktors von 0,3 bei einer Zuordnung der Eingriffsschwere zu Typ B I erforderlich.

Die Bereitstellung der Kompensationsflächen Ausgleichsflächen 1 und 2 auf der Fl.Nr. 841/0 (Teilfläche), Gemarkung Altfraunhofen und ist dem Ausgleichsflächenplan im Anhang zu entnehmen.

18.11 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Die vorliegende Planung stellt das Ergebnis im Vorfeld erarbeiteter Planungsvarianten dar, die in Zusammenarbeit bzw. in Abstimmung mit den Fachbehörden sowie der Gemeinde Altfraunhofen erarbeitet wurden.

Aufgezeigt werden hier zwei Konzepte, die sich im Wesentlichen hinsichtlich der Erschließung und der Ausweisung von Bauflächen unterscheiden:

Konzept 1 - Februar 2017



Quelle: KomPlan

Konzept 2 - September 2017



Quelle: KomPlan

Ergebnis:

Im Vorentwurf wurden entsprechend Konzept 2 weitere Flächen hinzugenommen. Dazu zählt insbesondere die West-Ost-Verbindung im Süden den Baugebietes, welche das neue Baugebiet zusätzlich an Ortsstraßen außerhalb des Hauptorts anschließt und so zusätzlich zu der Erschließung im Norden Erschließungsmöglichkeiten schafft und der Verkehr von außen abgewickelt werden kann. Die Nutzungsstruktur wurde an verschiedene Nutzergruppen angepasst. Die zum Vorentwurf aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit herausgenommenen Flächen im Nordwesten wurden zwischenzeitlich in die Planung integriert.

19 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 im vorliegenden 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 belegen:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe und weder Lärm- noch Luftbeeinträchtigungen zu- bzw. abnähmen.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Boden	Weitere Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da die momentane ackerbauliche Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten bliebe.
Wasser	Weitere Beeinträchtigung des Grundwassers und Oberflächenwassers durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da Extensivierungen der landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorgesehen sind. 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 der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

20 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

20.1 Zusätzliche Angaben

20.1.1 Methodik

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

1. Schritt - Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes, 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, falls auf dieser Ebene bereits möglich.

3. Schritt - Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

20.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Es wurden keinerlei technische Verfahren in Form von Klimauntersuchungen, Bodenaufschlüssen, Hydrologische Gutachten etc. durchgeführt und verwendet. Aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Planung erscheinen diese auch nicht notwendig. Durchgeführt wurde jedoch eine Vermessung, die Höhenlinien sind im Plan dargestellt.

20.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

20.2 Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, 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
Boden	Überprüfen der sachgerechten Lagerung des Oberbodens	während der Bauphase
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
Kultur-/ Sachgüter	Überprüfung der Sicherung eventuell zutage kommender Bodenfunde	im Zuge der Erdarbeiten für die Erschließung und die einzelnen Bauvorhaben

20.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

20.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebietsflächen im Südwesten des Hauptortes Altfraunhofen unter Berücksichtigung städtebaulicher und grünordnerischer Belange.

Der Bereich für die geplante Erweiterung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Parallelverfahren wird daher der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altfraunhofen durch das Deckblatt Nr. 12 fortgeschrieben und eine Ausweisung von Allgemeinen Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO vorgenommen.

Der vorliegende Geltungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich in Form von Ackerbau und teilweise als Intensivgrünland genutzt. Amtlich kartierte Biotop, Lebensraumtypen oder nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des Planungsbereiches nicht vorhanden.

20.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Mensch (bedingt positiv)	<ul style="list-style-type: none"> - intensive landwirtschaftliche Nutzflächen - wohnliche Nutzungen im Umfeld - keine besondere Bedeutung für naturbezogene Erholung - kaum Wegeverbindungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Staubentwicklung während der Bauphase - Erhöhte Lärmentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen - Verlust des vorhandenen Freiraumes - Geringfügige Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anlieger (Luftschadstoffe, Lärm) - Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung - Bereitstellung attraktiver Wohnbereiche - Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplatz - Entwicklung von Naherholungsbereichen und Wegeverbindungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen im Straßenraum, in den Hausgärten und öffentlichen Grünflächen - Anlage von öffentlichen Gehölz- und Grünbeständen zur Zäsur, Abschirmung und Förderung des Landschaftsbildes - Entwicklung von Naherholungsbereichen
Tier (bedingt positiv)	<ul style="list-style-type: none"> - weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Tierarten innerhalb des Eingriffsbereiches bekannt - keine Zufallsfunde innerhalb des Eingriffsbereiches im Zuge der Begehung 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume (ohne besondere Bedeutung) - geringfügige Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Geräusche und zusätzliche Lichtquellen - Verbesserung der Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt durch Schaffung von Grünstrukturen - Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz der Insekten - Verzicht auf tiergruppenschädigende Bauteile (wie z.B. Sockel bei Einfriedungen) - Festsetzung überwiegend standortgerechter, autochthoner Gehölzarten (Insekten- und Vogelnährgehölze) - Vernetzung und Schaffung von durchgängigen öffentlichen Grünflächen als Lebensraum und Ausbreitungskorridor
Pflanze (bedingt positiv)	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerflächen, Intensivgrünland - keine Zufallsfunde innerhalb des Eingriffsbereiches im Zuge der Begehung 	<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung - Verbesserung der Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt durch Schaffung von Grünstrukturen - Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung standortgerechter, autochthoner Gehölzarten - Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung auf privaten Flächen - Vernetzung und Schaffung von durchgängigen öffentlichen Grünflächen als Lebensraum und Ausbreitungskorridor für Pflanzen
Boden (negativ)	<ul style="list-style-type: none"> - Löss, Lösslehm, Decklehm, z.T. Fließerde vorwiegend Schluff bzw. Lehm - Braunerden aus Sandlehm bis Schluffton, bzw. aus Lehm über Lehm bis Tonschluff - nach Bodenschätzungskarte Ackerstandorte mit mittlerer Bodenzustandsstufe (4) - keine Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenbewegungen und –umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung - Veränderung der Untergrundverhältnisse - Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung - Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit - Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen - Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schichtgerechte Lagerung des Oberbodens und gegebenenfalls Wiedereinbau - Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß - Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
<p>Wasser (bedingt negativ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Oberflächengewässer vorhanden - kein Überschwemmungsgebiet - von wassersensiblen Bereichen tangiert - hydrogeologischer Teilraum Tertiäres Hügelland, Poren- Grundwasserleiter mit mäßiger bis sehr geringer Durchlässigkeit - kein Wasserschutzgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebietsabflussbeschleunigung - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung - Anfallen baubedingter Abwässer - eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragsbereichen - Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages ins Grundwasser - Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten - Sammlung, Rückhaltung und Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Abwasser- und Regenwassertrennung)
<p>Klima und Luft (bedingt negativ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland - Wärmeausgleichsfunktion hoch - kaum Bedeutung für Kaltluftentstehung - keine Funktion hinsichtlich der Versorgung von Siedlungsgebieten mit Frischluft 	<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades - Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand - Behinderung von Kaltluftentstehungsbereichen und deren Abflüssen in Hanglagen - Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung - Anlage umfangreicher kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und Gehölzpflanzungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten - Anlage umfangreicher kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und Gehölzpflanzungen
<p>Landschaftsbild/ Landschaftserleben (neutral)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbildraum Hügelland um Velden, mit durchschnittlicher Eigenart - mittleres Relief und Eigenart - überwiegend ackerbaulich genutzte Agrarlandschaft - kein kleinteiliges Nutzungsmosaik - kaum Wegeverbindungen für die naturbezogene Erholung vorhanden - visuelle Leitstrukturen durch Waldrand vorhanden - ein Einzelbaum mit Feldkreuz vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper - visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen - Aufwertung des Landschaftsbildes durch visuelle Leitstrukturen in Form von Baumreihen - Gestaltung mittels raumwirksamer und zäsierender Grünflächen und Gehölzstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Anlage umfangreicher, raumwirksamer und zäsierender Gehölz- und Grünstrukturen - Anpassung der Baukörper an die vorhandenen Gegebenheiten - Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper - Verbot von Stützmauern an den Grundstücksgrenzen
<p>Kultur-/ Sachgüter (neutral)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - weder Bau- noch Bodendenkmäler im Eingriffsbereich, jedoch unmittelbar westlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Meldung zu Tage kommender Bodenfunde 	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde - Anpassung der Baukörper an die vorhandenen, topografischen und regionaltypischen Gegebenheiten

20.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *Koanzfeld* 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 besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Altfraunhofen ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

21 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

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

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



Blick von nördlichem Bereich auf den Geltungsbereich (Blickrichtung Süden)



Blick von südlicher Grenze des Geltungsbereich (Blickrichtung Norden)



Blick mittig vom Geltungsbereich auf Altfraunhofen (Blickrichtung Norden)



Blick von südöstlicher Grenze des Geltungsbereich (Blickrichtung Norden)

ANHANG 2 Ausgleichsflächenplan

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

K O A N Z N F E L D

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ALTFRAUHOFEN
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de
Planungsträger	VG Altfraunhofen Gemeinde Altfraunhofen Rathausplatz 1 84169 Altfraunhofen
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	02.05.2018



Bearbeitung	Jan. 2018	SE
Geändert		
Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Jan. 2018	SE
§ 4 Abs. 2 BauGB	Mai 2018	SE
Projekt Nr. 17-0934_BBP		

PFLEGE MAßNAHMEN:

Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurnummer 841 (Teilfläche), Gemarkung Altfraunhofen, bereitgestellt.

Geplante Maßnahmen auf Ausgleichsfläche 1:

- Extensiv zu bewirtschaftende Wiesenfläche
- Initialansaat einer autochthonen Blumenwiese auf ¼ der Fläche
- Pflanzung von standortheimischen Strauchpflanzungen als wegebegleitende Gruppierungen

Geplante Maßnahmen auf Ausgleichsfläche 2:

- Extensiv zu bewirtschaftende Wiesenfläche
- Initialansaat einer autochthonen Blumenwiese auf ¼ der Fläche

Die detaillierten Maßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan zu entnehmen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünweg - Ausführung als wassergebundene Wegedecke

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

110-kV-Bahnstromleitung

30 m Schutzkorridor Freileitung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - geplant
Als Fläche zum Ausgleich mit Pflanzgebot

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege
und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gehölzgruppen (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant
zur Abschirmung des Baugebietes

PLANLICHE HINWEISE

Geplante Bebauung

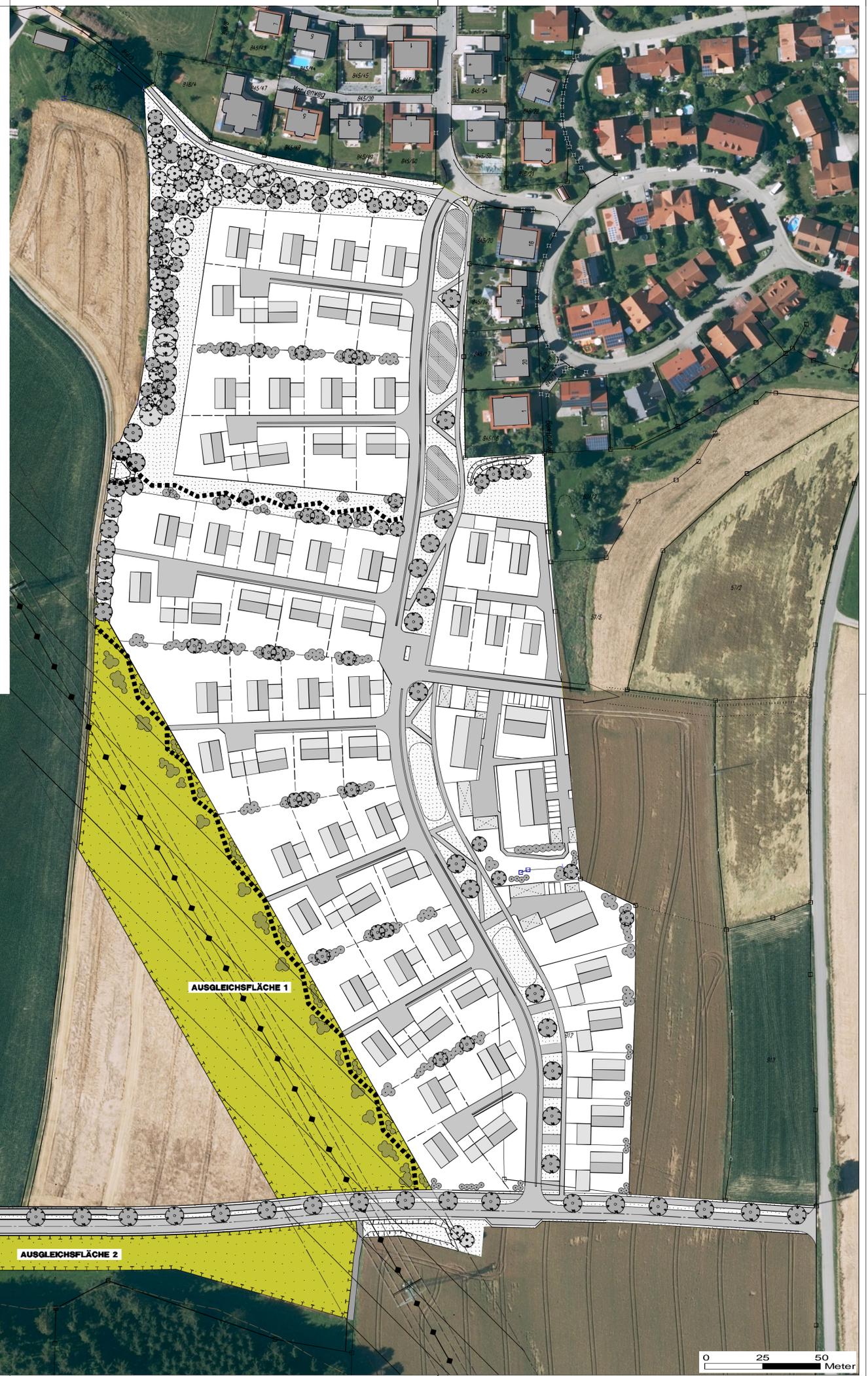
Einzelgehölz - geplant

Einzelgehölz - bestehend

Gehölzgruppen (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant
zur Einbindung bzw. Abschirmung des Baugebietes

Öffentliche Grünfläche - geplant

Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB)
Ausführung als offene, naturnahe Mulden



LAGEPLAN M 1 : 1.000

0 25 50
Meter