

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

KINDERZENTRUM AM STEPPACHER WALD

GEMEINDE

ALTFRAUNHOFEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Altfraunhofen
Gemeinde Altfraunhofen
Rathausplatz 1
84169 Altfraunhofen

1. Bürgermeister

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: 24.02.2021 – Entwurf

Projekt Nr.:19-1188_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1	LAGE IM RAUM..... 6
2	INSTRUKTIONSGEBIET..... 6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG..... 7
3.1	Veranlassung 7
3.2	Bestand..... 7
3.3	Entwicklung 7
4	RAHMENBEDINGUNGEN 8
4.1	Rechtsverhältnisse..... 8
4.2	Umweltprüfung 9
4.3	Planungsvorgaben..... 9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm..... 9
4.3.2	Regionalplan..... 10
4.3.3	Landesentwicklungskonzept Region Landshut..... 11
4.3.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan 12
4.3.5	Arten- und Biotopschutzprogramm 12
4.3.6	Biotopkartierung 13
4.3.7	Artenschutzkartierung 13
4.3.8	Schutzgebiete..... 13
4.3.9	Benachteiligte Gebiete..... 13
4.3.10	Sonstige Planungsvorgaben 13
4.4	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse 14
4.5	Wasserhaushalt..... 14
4.5.1	Grundwasser..... 14
4.5.2	Oberflächengewässer..... 14
4.5.3	Hochwassergefahren..... 14
4.6	Altlasten..... 15
4.7	Denkmalschutz..... 15
4.7.1	Bodendenkmäler..... 15
4.7.2	Baudenkmäler 17
5	KLIMASCHUTZ..... 18
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT..... 19
7	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN 20
7.1	Nutzungskonzept 20
7.2	Höhenentwicklung..... 20
7.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen..... 20
7.4	Örtliche Bauvorschriften 21
7.5	Innere Verkehrserschließung 21
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 21
8.1	Verkehr 21
8.1.1	Bahnanlagen 21
8.1.2	Straßenverkehr..... 21
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr 21
8.1.4	Geh- und Radwege..... 22
8.2	Abfallentsorgung 22
8.3	Wasserwirtschaft..... 22
8.3.1	Wasserversorgung..... 22
8.3.2	Abwasserbeseitigung..... 22
8.4	Energieversorgung..... 23
8.5	Telekommunikation..... 26
9	BRANDSCHUTZ..... 27
10	IMMISSIONSSCHUTZ..... 28
10.1	Verkehrslärm 28
10.2	Sport- und Freizeitlärm 28
10.3	Gewerbelärm..... 28
10.4	Geruchsimmissionen 28
11	SOZIALE INFRASTRUKTUR..... 29

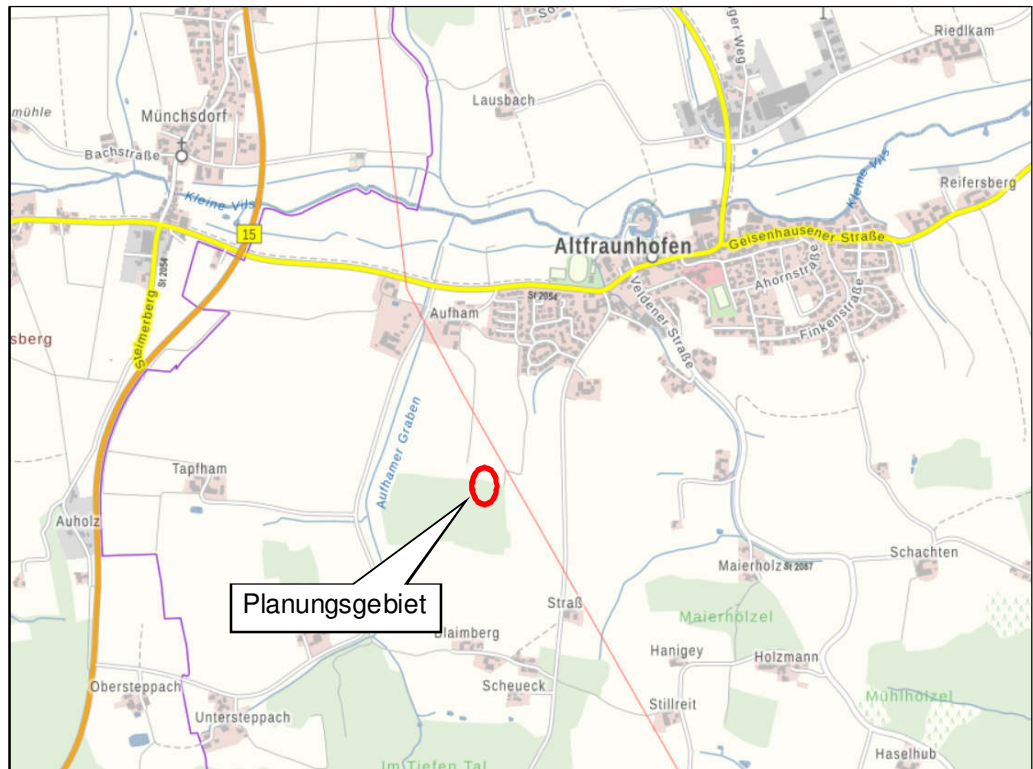
12	FLÄCHENBILANZ.....	29
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	29
14	VERFAHRENSVERMERKE.....	30

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	NATURRÄUMLICHE LAGE.....	31
16	BESTANDSERFASSUNG & BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES..	31
16.1	Reale Vegetation	31
16.2	Biotopausstattung	31
16.3	Boden	32
16.4	Wasser	32
16.5	Klima.....	32
16.6	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	32
17	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	33
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	33
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	33
18.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs.....	33
18.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	34
18.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors	35
18.1.4	Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen.....	35
18.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	35
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	36
19	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	40

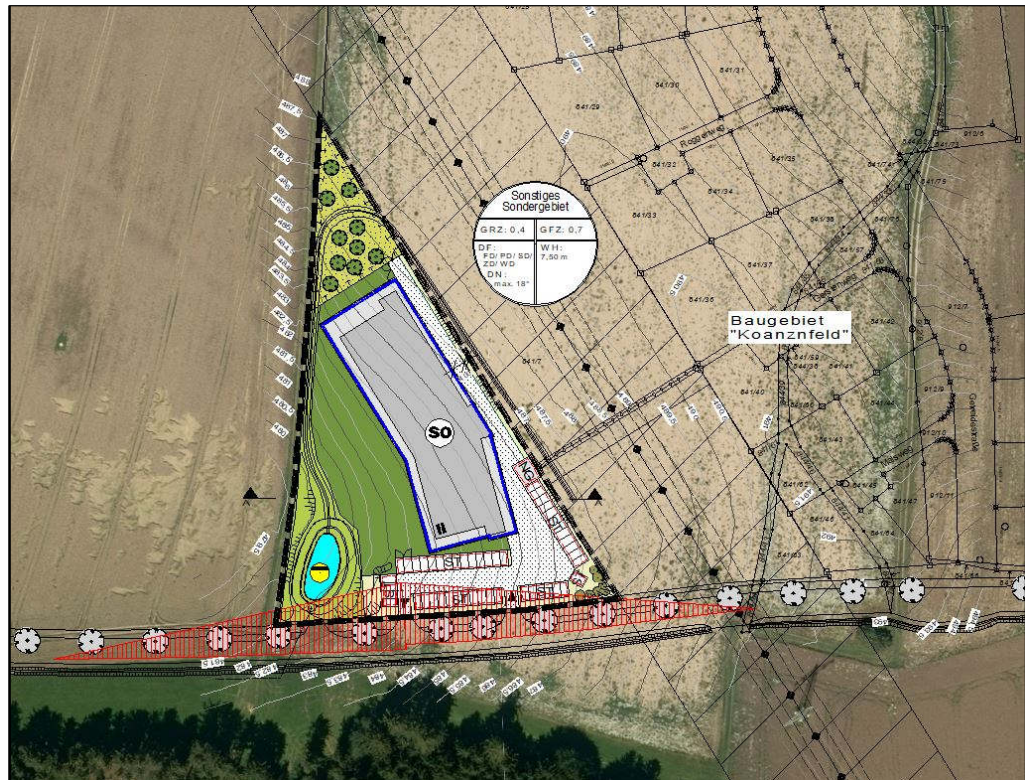
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Räumliche Lage des Planungsgebietes



Quelle: www.geodaten.bayern.de/bayernviewer; verändert KomPlan.

Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kinderzentrum am Steppacher Wald“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Altfraunhofen liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist der *Region 13 – Landshut* zugeordnet. Die Gemeinde wird im Norden von der Gemeinde Kumhausen, im Osten vom Markt Geisenhausen, im Süden von der Gemeinde Baierbach und im Westen von der Gemeinde Vilsheim begrenzt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kinderzentrum am Steppacher Wald“ befindet sich südwestlich des Hauptortes Altfraunhofen. Er schließt sich an das im Osten befindliche Baugebiet Koanznfeld an, welches gerade erschlossen wird.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

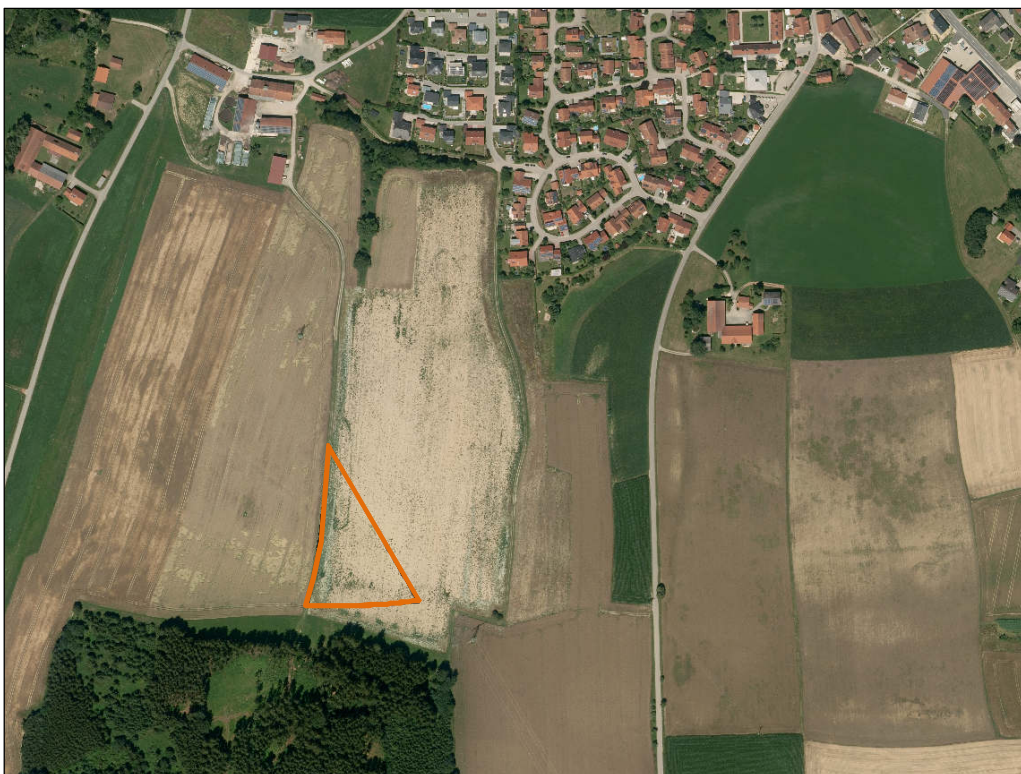
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Kinderzentrum am Steppacher Wald“ befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Altfraunhofen (Tfl. = Teilfläche): Flurnummer 841 (Tfl.).

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen (Fl.-Nr. 841 (Tfl.));
- im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen, zukünftige Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 841 (Tfl.));
- im Süden im Bau befindliche Ortsverbindungsstraße (Fl.-Nr. 841 (Tfl.));
- im Westen Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 841 (Tfl.)).

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich ebenfalls auf der Gemarkung Altfraunhofen.

Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist die Ausweisung einer Fläche für ein sonstiges Sondergebiet zur Entwicklung einer Kindertageseinrichtung für ein Kinderzentrum im Erdgeschoss, sowie einer möglichen Wohnnutzungen im Obergeschoss.

Ziel ist die Schaffung von Betreuungsplätzen für Kinder von unter 6 Jahren, die aufgrund des Zuzugs vieler junger Familien in den neu entstehenden Siedlungsbereichen notwendig werden. Dazu wurde von der Gemeinde Altfraunhofen in Absprache mit der Regierung von Niederbayern eine Bedarfsanalyse durchgeführt, wonach ein zusätzlicher Bedarf von bis zu 4 Kindergarten- und 5 Kinderkrippengruppen besteht. Außerdem soll im Obergeschoss die Möglichkeit geschaffen werden, den Bedarf nach günstigem Wohnraum zu decken.

Die Gemeinde Altfraunhofen ist sich hierbei über das Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden einerseits bewusst und andererseits besteht jedoch die Notwendigkeit, die eigene soziale Infrastruktur auszubauen und Wohnraum zu schaffen. Durch die gleichzeitige Nutzung der Fläche zum Ausbau der sozialen Infrastruktur sowie der Bereitstellung von kommunal gefördertem Wohnraum, wird einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Im vorliegenden Fall kann keine vergleichbar große Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus eignet sich der Standort gut für ein Kinderzentrum, da er wohnortnah und verkehrlich gut erschlossen ist. Er grenzt dabei unmittelbar an das aktuell erschlossene Baugebiet „Koanzfeld“ an. Außerdem besteht direkt nordwestlich des Standorts eine weitere potentielle Entwicklungsfläche, die langfristig als Wohnbauland genutzt werden kann.

Unter Abwägung der genannten Belange hat sich die Gemeinde Altfraunhofen daher dazu entschlossen, diesen Standort für die Entwicklung der sozialen Struktur bereitzustellen, zumal diese Fläche bereits in der Verfügbarkeit der Gemeinde liegt.

3.2 Bestand

Das Gelände wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und über einen Feldweg erschlossen, der westlich des Geltungsbereiches verläuft. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Allerdings werden die Flächen im Osten zukünftig als Ausgleichsflächen entwickelt. Südlich des Geltungsbereiches finden derzeit die Erschließungsarbeiten für die Errichtung einer Gemeindeverbindungsstraße zur Erschließung des Baugebiets „Koanzfeld“ statt.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich an den Bedarf angepasste Flächen zur Ergänzung der sozialen Infrastruktur (Kinderzentrum) und zur Deckung von dringend benötigtem günstigen Wohnraum geschaffen. Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) sollen gemäß §§ 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten. 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 Flächennutzungs-/ Landschaftsplan, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan noch als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt ist.

Parallel zur vorliegenden Bebauungsplanung mit Grünordnungsplanung wird daher der Flächennutzungs-/ Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14 fortgeschrieben und für den betroffenen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Ausgleichsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus wird der Flächennutzungs-/ Landschaftsplan durch ein Gebäude für soziale Zwecke (Kinderzentrum), eine Regenwasserrückhaltung sowie Bäumen detailliert.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung daher nicht entgegen.

Planungsanforderung

Innerhalb des Gemeindegebietes von Altfraunhofen steigt der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter 6 Jahren rasant. Grund dafür ist der verstärkte Zuzug von Familien aufgrund von Bauflächenausweisungen wie dem benachbarten „Koanznfeld“: Laut einer aktuellen Bedarfsermittlung ist ein Ausbau der sozialen Infrastruktur um vier Kindergärten- und 4 Kindertagesgruppen notwendig.

Darüber hinaus soll der starken Nachfrage nach günstigem Wohnraum begegnet werden. Altfraunhofen 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. Dazu ist nicht nur die Schaffung von Bauland, sondern auch die Bereitstellung von günstigem Wohnraum notwendig.

Die Gemeinde Altfraunhofen verfügt zwar gemäß Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächenreserven, auch in Teilbereichen in den Innerortsflächen. Diese stehen jedoch gegenwärtig nach umfangreichen Recherchen nicht für das Bauprojekt zur Verfügung. Grund dafür ist der große Flächenbedarf für das Projekt. Darüber hinaus eignet sich der Standort gut für ein Kinderzentrum, da er wohnortnah und verkehrlich gut erschlossen ist. Er grenzt zudem an das Baugebiet Koanznfeld an, welches aktuell erschlossen wird. Außerdem besteht direkt nordwestlich des Standorts eine weitere größere Entwicklungsfläche, die langfristig als Wohnbauentwicklungsland genutzt werden könnte.

Das landesplanerische Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann daher nur begrenzt verwirklicht 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 diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und zur Änderung des Flächennutzungs-/ Landschaftsplanes und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den gemeinsamen *Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kinderzentrum am Steppacher Wald“ und zum Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan Deckblatt Nr. 14* verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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 präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Gemeinde Altfraunhofen nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Fläche des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan befindet sich außerhalb der Ortslage. Für das geplante Projekt stehen aufgrund seines hohen Flächenbedarfs keine alternativen Standorte im Innenbereich zur Verfügung. Darüber hinaus ist der Standort wohnortnah und verkehrlich gut erschlossen.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um eine Lage im Außenbereich, welche direkt an die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Koanzfeld“ angrenzt. Außerdem besteht direkt nordwestlich des Standorts eine große Fläche, die langfristig als Wohnbauentwicklungspotential genutzt werden könnte.

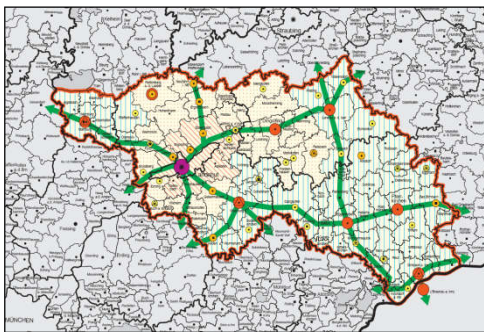
5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Nach der Bodenschätzung wurde bei der betroffenen Fläche die Ackerzahlen 54 bzw. 60 festgestellt (Quelle: Bodenschätzung gemäß geoportal.bayern.de/bayernatlas). Es werden somit Böden mittlerer Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen.

4.3.2 Regionalplan



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.

Die Talau der *Großen Vils* ist als Regionaler Grünzug sowie *landschaftliches Vorbehaltsgebiet* ausgewiesen. Sonstige Festlegungen aus dem Themenkomplex Landschaft und Erholung bestehen im Bereich Altfraunhofen nicht.

Für den Betrachtungsraum selbst werden im Regionalplan keine Aussagen bezüglich Siedlung und Versorgung getroffen. Ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung besteht nicht. Darüber hinaus werden für den Betrachtungsraum auch keine weiteren naturschutzfachlichen Aussagen für den Betrachtungsraum gemacht, er ist weder Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes noch bestehen Natur- oder Landschaftschutzgebiete bzw. Bannwaldausweisungen.

4.3.3 Landesentwicklungskonzept Region Landshut

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 ebenso wie eine besondere Kaltluftgefährdung nicht vorhanden. 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.

4.3.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Altfraunhofen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan vom 22.04.2003, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan noch als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt ist. Die Gemeinde Altfraunhofen hat im Jahr 2018 die Aufstellung eines neuen Flächennutzungs-/ Landschaftsplan beschlossen. Dazu sind die Planungen bereits ange laufen, allerdings gibt es noch keinen Verfahrens- oder Rechtsstand. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird daher der rechtskräftige Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14 fortgeschrieben und für den betroffenen Bereich eine Ausgleichsfläche und Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. 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/ Landschaftsplan Deckblatt Nr. 14 zu entnehmen.



Abbildung: FNP/LP Altfraunhofen D 14 Bestand, Quelle: Gemeinde Altfraunhofen, verändert KomPlan, Darstellung nicht maßstäblich.

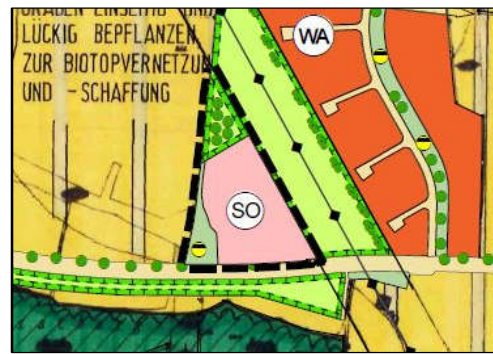


Abbildung: FNP/ LP Altfraunhofen D 14 Fortschreibung, Quelle: Gemeinde Altfraunhofen, verändert KomPlan, Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

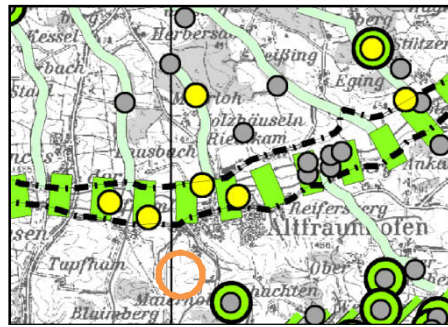
Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1999) nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

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 Hecken säumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten.

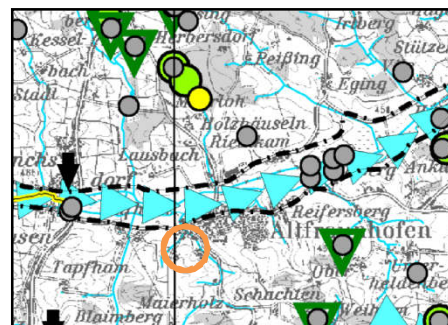
Ziele Feuchtgebiete



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.

4.3.6 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Über 400 m in südwestlicher Richtung entfernt, ist folgendes kartiertes 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. Die nächsten Fundpunkte befinden sich 270 m nordöstlich (Gelbspötter, Girlitz).

4.3.8 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Schutzgebiete verzeichnet.

4.3.9 Benachteiligte Gebiete

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine benachteiligten Gebiete verzeichnet.

4.3.10 Sonstige Planungsvorgaben

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine sonstigen Planungsvorgaben verzeichnet.

4.4 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereiches hat insgesamt ein bewegtes Relief. Der höchste Punkt befindet sich mit einer Höhenlage von 487,5 m ü.NN. im Norden. Das Gelände fällt nach Südwesten ab, bis es schließlich bei 480 m ü.NN. seinen tiefsten Punkt findet. Die Höhendifferenz beträgt im vorliegenden Planungsbereich somit ca. 7,5 m.

Für das gesamte Areal wurde im Vorfeld der Planungen eine detaillierte Geländevermessung mit Höhenaufmaß erstellt. Diese ist im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan 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 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.

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

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 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 Schichtwasserzutritten gerechnet werden. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind im Zuge der Ausführung zu treffen.

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

4.5.2 Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder permanent wasserführende Oberflächengewässer noch Auefunktionsräume umliegender Gewässer. Im Zuge der Pufferung des Niederschlages wird ein offenes naturnahes Muldensystem im westlichen Bereich des Plangebiets geschaffen, dieses führt zukünftig temporär Oberflächenwasser.

4.5.3 Hochwassergefahren

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in der näheren Umgebung befinden sich permanent wasserführende Oberflächengewässer. Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) sind auch keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete, noch wassersensiblen Bereiche ausgewiesen.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können jedoch auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze ist auf Grund des abfallenden Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sind weder der Gemeinde Altfraunhofen noch dem Wasserwirtschaftsamt Landshut bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Landshut zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Bodendenkmäler

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

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 200 m nordwestlich vom Geltungsbereich befindet sich laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege folgendes Bodendenkmal:

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

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, die sich aus den fruchtbaren Lössböden und der Nähe zum fließenden Gewässer ergibt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

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.

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Allgemeine Hinweise:

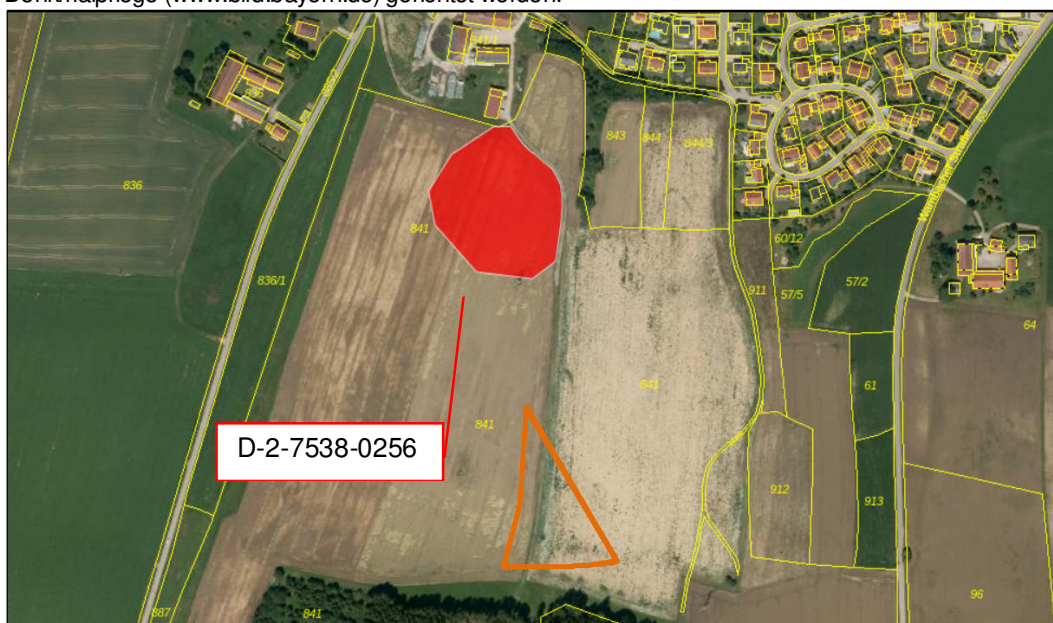
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen sind verfügbar unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege-2016.pdf

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). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) 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 entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie der Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11 -VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, können direkt an Herrn Dr. Ralph Hempelmann, den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de) gerichtet werden.



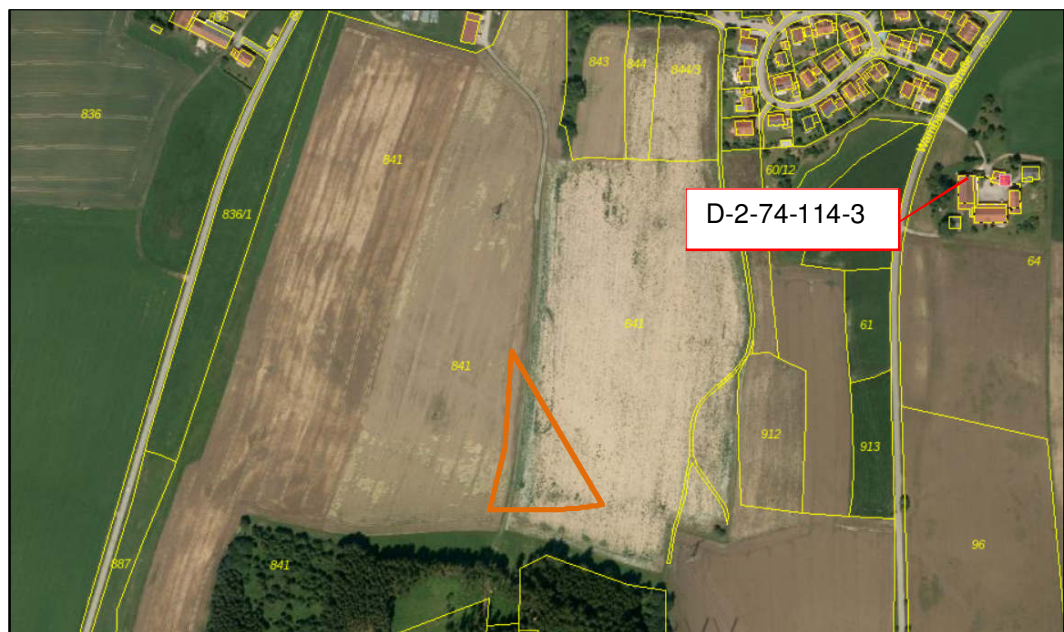
Quelle: <https://geoportal.bayern.de>; verändert KomPlan.

4.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in Form einer Hofkapelle auf einem landwirtschaftlichen Anwesen vorm südlichen Ortseingang von Altfraunhofen, in nordöstlicher Richtung, in ca. 450 m Entfernung. Eine direkte Sichtbeziehung von der Hofkapelle zum geplanten Vorhaben und auch umgekehrt, besteht nicht.

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



Quelle: <https://geoportal.bayern.de>; verändert KomPlan.

5 KLIMASCHUTZ

Die Gemeinde Altfraunhofen misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert. So sollen u.a. die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80 - 95 % gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen. Denn in den Kommunen wird zum einen durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien. Aus diesem Grund kommt den Kommunen bei der Umsetzung der Energiewende eine herausragende Rolle zu.

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).

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei:

- Für die geplanten Gebäude wird ein hoher Energieeffizienzstandard des Gebäudes angestrebt.
- Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikmodulen ist als eigenständige Dachhaut zulässig. Darüber hinaus sind aufgeständerte Modulkonstruktionen bei Flachdächern zulässig.
- Die Errichtung eines Gründaches ist zulässig. Dessen Umsetzung trägt zu einer deutlichen Verbesserung aus kleinklimatischer Sicht gegenüber dem hohen Versiegelungsgrad des Ist-Zustandes bei.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Kinderzentrum am Steppacher Wald“ wird die Schließung der Versorgungslücke in der sozialen Infrastruktur durch ein wohnortnahes und verkehrlich gut angebundenes Kinderzentrum auf einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich beabsichtigt.

Der gegenwärtig noch rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Kinderzentrum am Steppacher Wald“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

Die Gemeinde Altfraunhofen beabsichtigt dabei ein gemischtgenutztes Gebäude für ein Kinderzentrum im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss zu errichten. Der Bau- raum des zweigeschossigen Gebäudes ist dabei so großzügig gewählt, dass in den weiteren Planungen bereits ein Erweiterungsbau erfolgen kann, um den Bedarf langfristig an diesem Standort sicherzustellen und flexibel darauf reagieren zu können, da die Aufgaben der wachsenden Gemeinde Altfraunhofen in dieser Hinsicht weiter ansteigen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist über die derzeit im Bau befindliche Ortsverbindungsstraße aus Richtung Süden erschlossen, die auch über einen begleitenden Geh- und Radweg verfügt. Von dort aus zweigt die Einfahrt zum Kinderzentrum ab. Eine große zusammenhängende private Verkehrsfläche erschließt die Parkplätze, die dem Kinderzentrum, Hol- und Bringverkehr sowie den Wohnungen zugeordnet sind. Außerdem sind die Anlieferung, Müllabfuhr, Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr ausreichend berücksichtigt. Die Ausfahrt mündet schließlich wieder in die Ortsverbindungsstraße. In Verbindung mit der Anordnung von Schrägparkern wird so eine Einbahnregelung praktikabel gestaltet, um das Tagesgeschäft des Kinderzentrums sowie das damit verbundene Kommen und Gehen von Kindern und Eltern geregelt abzuwickeln.

Das geplante Gebäude des Kinderzentrums orientiert sich mit den ausgewiesenen überbaubaren Flächen an der Topographie. Diese findet auch bei der Gestaltung der Außenanlagen westlich und südlich des Kinderzentrums Berücksichtigung, indem die Spielflächen z.B. durch Rutschen an den Böschungen eine hohe Aufenthaltsqualität erreichen.

Nördlich des Kinderzentrums grenzt innerhalb des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche an, die im Norden durch das Anlegen einer Streuobstwiese für ökologische Qualität sorgt. Die Entwässerung wird über ein System aus naturnahen offenen Mulden, evtl. einer Verrohrung und einem Regenrückhaltebecken garantiert.

Topographisch gesehen ist das Gelände anspruchsvoll. Das Gelände fällt Richtung Südwesten teils stark ab. Dementsprechend wurden die Höhenlage, sowie die zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen entsprechend festgesetzt. Insgesamt wird, wie bereits oben beschrieben das Gelände für die Schaffung von zusätzlichen Qualitäten genutzt. Hierdurch lässt sich auch die Dimension des Baukörpers verträglich in die Landschaft integrieren.

Die bauliche Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen ist auf eine 2-geschossige Bauweise ausgerichtet. Die verbindliche Vorgabe im Hinblick auf die Gebäudestellung wird durch die Definition der Firstrichtungen vorgenommen.

Im Ergebnis kann für den Standort sowie der damit verbundenen Nutzung eine dem Bedarf entsprechende städtebauliche Qualität zugesprochen werden. Die Gemeinde Altfraunhofen ist dabei hinsichtlich Ihres Wachstumspotentials bestrebt, eine anspruchsvolle Entwicklung für die Kinderbetreuung zu ermöglichen, um günstige Voraussetzung für junge Familien zu schaffen und gleichzeitig den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen.

7 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf Flächen für ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kinderzentrum und Wohnen entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO ausgerichtet.

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Kinderzentrum für Kindergarten/ Kindertagesstätte,
- Wohnen,
- Stellplätze mit Zufahrten,
- sonstige Nebengebäude.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde geeignete Entwicklungen am vorgesehenen Standort dar.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes eine maximale GRZ von 0,4 und eine maximale GFZ von 0,7 bei einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bauweise. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden, max. bis zu einer Grundfläche von 0,6.

7.2 Höhenentwicklung

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m definiert.

Die Festsetzungen durch Text sehen die Ausbildung eines Erdgeschosses und Obergeschosses als Vollgeschoss vor. Alternativ ist auch die Errichtung einer Hangbauvariante in Form einer eingeschossigen Variante sowie eines nutzbaren Kellergeschosses möglich.

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

Höhenlage baulicher Anlagen

Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen ist auf folgende Höhenkote zu legen: 485,50 m ü.NN. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächenreglung

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

Abstandsflächenregelung

Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind nur unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß der BayBO zu errichten.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 6 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen. Der Geländeschnitt zeigt auf, wie das natürliche Gelände modifiziert wird, um eine gelungene Entwässerung zu gewährleisten und die Außenspielflächen durch eine Böschung dem Gelände anzugleichen.

7.5 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die im Süden verlaufende Ortsverbindungsstraße, die im Zuge der Baugebietsausweisung Koanzfeld gerade erschlossen wird. Bei Ausführung der Erschließungsarbeiten wurden die 4,00 m breite Ein- und Ausfahrten zum Kinderzentrum bereits berücksichtigt, sodass die Erschließung gesichert ist. Der Privatweg auf dem Grundstück ist 6,00 m breit, der ein bequemes Ein- und Ausparken ermöglicht. Zudem befindet sich in der Fortführung parallel zur Grundstücksgrenze und dem Kinderzentrum eine Zufahrt, die auch die Anlieferung und den Rettungsweg gewährleistet.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Die Ortschaft Altfraunhofen ist nicht an den Bahnverkehr angebunden, der nächste Bahnhof befindet sich ca. 8 km nordöstlich in Geisenhausen.

8.1.2 Straßenverkehr

Überörtliche Verkehrsstraßen

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

Örtliche Verkehrsstraßen

Die Erschließung des Kinderzentrums erfolgt über die im Zuge des Baugebiets Koanzfeld errichtete Ost-West-Verbindung zwischen der Wambacher Straße und dem Aufhamer Graben.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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 ist somit gegeben.

Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Staatsstraße St 2054 am Sportplatz Altfraunhofen.

8.1.4 Geh- und Radwege

Im Zuge der kürzlich geschaffenen Ost-West-Verbindung zwischen der Wambacher Straße und dem Aufhamer Graben wurde auch ein straßenbegleitender Geh- und Radweg errichtet.

8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Müllbeseitigung bzw. -verwertung wird zentral auf Landkreisebene durchgeführt. Am Standort werden zudem ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitgestellt, die dann von der Müllabfuhr direkt angefahren werden können.

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

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den *Zweckverband Isar-Vils* und ist durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz im Baugebiet Koanzfeld, nordöstlich des Geltungsbereichs, sichergestellt. Die Erfordernisse wurden bereits im Vorfeld der dort ablaufenden Erschließungsarbeiten berücksichtigt und abgestimmt.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt einerseits über einen neuen Schmutzwasserkanal mit Anbindung mittels einer Hebeanlage an die kürzlich erschlossenen Infrastrukturanlagen beim Baugebiet „Koanzfeld“ nordöstlich des Geltungsbereichs. Das Schmutzwasser wird von dort aus in die gemeindliche Kläranlage im Osten des Hauptortes Altfraunhofen geleitet und dort gereinigt. Die Kläranlage ist derzeit noch auf 3.000 EGW ausgelegt. Daher verbleiben Kapazitäten von ca. 200 EGW. Die Gemeinde Altfraunhofen baut gerade eine neue Kläranlage mit der Gemeinde Vilsheim bei Vilsheim, Münchsdorf, um weitere Kapazitäten zu schaffen. Die Fertigstellung ist Anfang 2022 geplant. Sie wird also vor Fertigstellung des Kinderzentrums mit Wohnen in Betrieb gehen. Ausreichende Reserven sind somit vorhanden.

Die Erfordernisse wurden bereits im Vorfeld der dort ablaufenden Erschließungsarbeiten abgestimmt und berücksichtigt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über ein offenes, naturnahes Muldensystem in den natürlichen Wasserkreislauf. Dieses wird in der Ausgleichsfläche parallel zum Geltungsbereich verlaufend errichtet. Das Muldensystem verläuft von Norden nach Süden und wird somit topographisch integriert, um das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich, aber auch der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiete), aufzunehmen. Am tiefsten Punkt des Geländes ist die Rückhaltung vorgesehen. Von dort wird das Wasser gedrosselt an den Vorfluter in Richtung Nordwesten zum Aufhamer Graben abgeleitet, mit späterer Einleitung in die Vils.

Details der gesamten Entwässerung sind dann im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelbaugenehmigung zu erarbeiten und mit den zuständigen Fachbehörden entsprechend abzustimmen. Evtl. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind dann gleichzeitig zu beantragen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen.

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

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Regenrückhaltebecken einzuleiten, sondern in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln und für die Brauchwassernutzung heranzuziehen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Notüberlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die *Niederschlagswasserfreistellungsverordnung* (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

8.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Sondergebiets wird durch die

Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf, gewährleistet.

Der Anschluss des Gebäudes erfolgt mit Erdkabel; bei der Errichtung des Baus sind daher entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

110-kV-Bahnstromleitung Nr. 410 Rosenheim - Landshut

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 410 Rosenheim - Landshut der DB Energie GmbH mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30m (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. Sowohl die 110-kV-Bahnstromleitung als auch der Schutzstreifen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden daher durch die Planungen nicht tangiert.

Falls sich Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen Kräne, usw.) im Zuge der Bauausführung bei Aktivitäten/ Arbeiten wider Erwartens innerhalb des o.g. Schutzstreifens aufhalten müssen, so sind der DB Energie GmbH diesbezüglich aussagekräftige (Plan-) Unterlagen (maßstäblich in Papierform) mit entsprechenden schriftlichen Erläuterungen, aus denen Art und Umfang der geplanten Maßnahme bzw. Arbeiten und Aktivitäten innerhalb des o.g. Schutzstreifens eindeutig verifiziert werden können, durch den Grundeigentümer/ Bauherrn auf dem Postwege vorzulegen, so dass auf dieser Grundlage die Sicherheitsbelange geprüft und ggf. erforderliche Sicherheitsauflagen erteilt werden können.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten. Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der DGUV Vorschrift 4 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Netz-Nennspannung Un (Effektivwert) kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) in m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

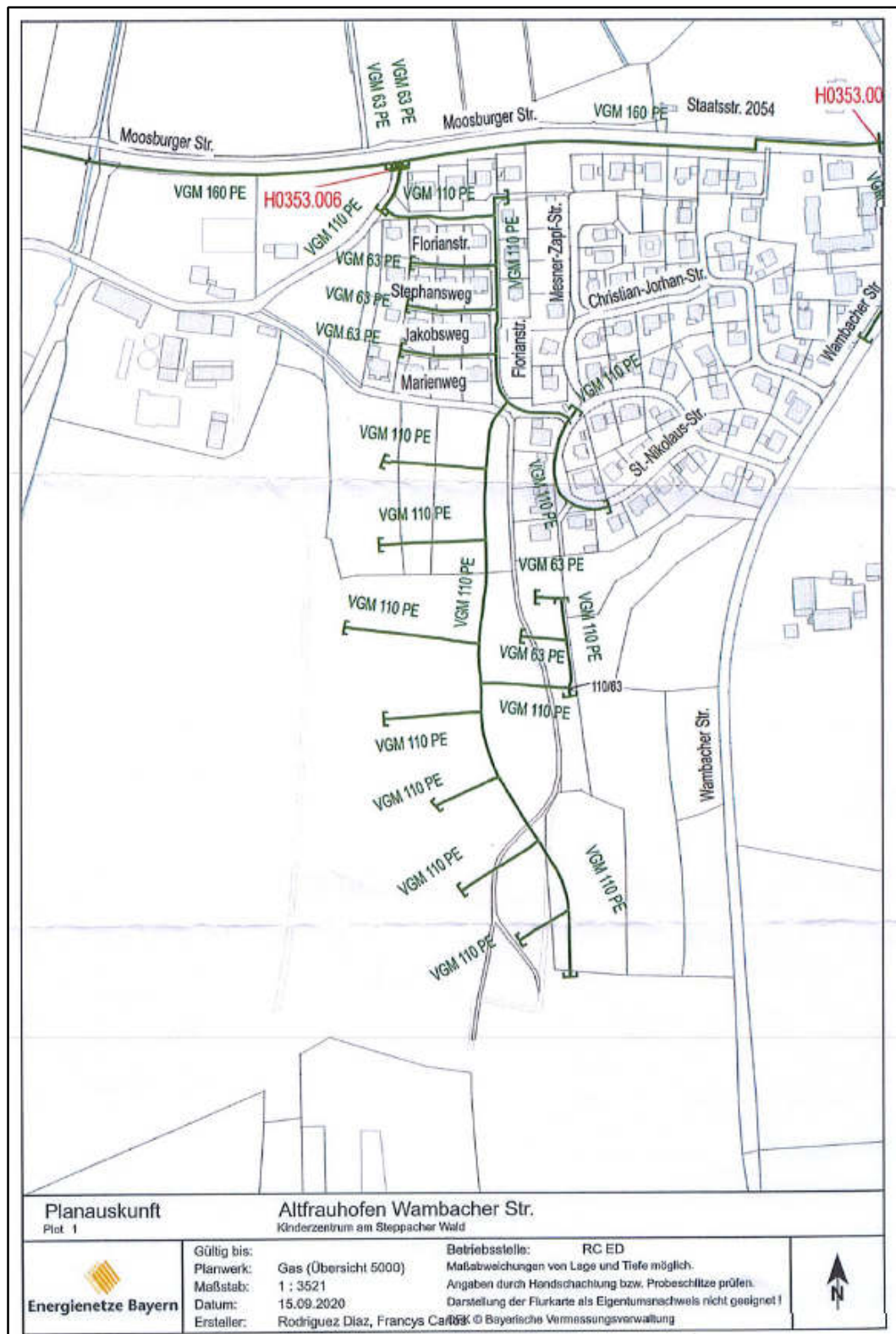
Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden. Bei der östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verlaufenden Freileitung ist der Schutzabstand in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung zu ermitteln und einzuhalten.

Erdgas

Die Energie Südbayern GmbH beabsichtigt, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit, ist die zeitnahe Übermittlung der Adressen der Bauwerber erforderlich. In der näheren Umgebung befinden sich Leitungen der Energienetze Bayern/ Energie Südbayern (siehe nachfolgende Planauskunft). Für Rückfragen steht Herr Rodriguez unter der Telefonnummer 08122/9779-16 zur Verfügung.

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. - Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. 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 Strauchart 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. Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.



Quelle: Energienetze Südbayern GmbH.

8.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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

Deutschen Telekom Technik GmbH, Netzproduktion GmbH T NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden.

Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- 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, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

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

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. 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.

Hinweis:

Die Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur kann außerhalb des Plangebietes auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der *Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen*, ist zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9 BRANDSCHUTZ

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

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

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Hinweise

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-versorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

10.2 Sport- und Freizeitlärm

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

10.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

10.4 Geruchsimmissionen

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden.

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Betriebsstätte befindet sich 270 m entfernt Richtung Norden. Im Süden, Südosten und Südwesten sind die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten allesamt mindestens 600 m entfernt. Ausreichende Abstände sind daher gewahrt, weshalb schädliche Umwelteinwirkungen auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans nicht zu befürchten sind.

10.5 Sonstige Immissionen

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 410 Rosenheim - Landshut der DB Energie GmbH. Vorsorglich wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) hingewiesen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

11 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Spielplätze, Sportanlagen

Altfraunhofen verfügt über ein Sportgelände an der Moosburger Straße. Dort unterhält der TSV Altfraunhofen ein Sportheim, Fußballplätze, eine Stockbahn und Tennisanlagen. Darüber hinaus gibt es eine Turnhalle und einen Sportplatz am Kellerberg, angegliedert an die Grundschule.

Kindergärten, Kitas

In Altfraunhofen gibt es derzeit im Ortskern ein Kinderzentrum, das sowohl eine Kinderkrippe als auch einen Kindergarten umfasst. Darüber hinaus gibt es im nördlichen Gemeindegebiet am Sonnenhang einen Waldkindergarten.

Durch den Zuzug vieler Familien in Folge der Baugebietserweiterungen reichen diese Kapazitäten zukünftig nicht aus.

Schulen

Im Zentrum von Altfraunhofen befindet sich eine Grundschule, die die Stufen 1 bis 4 abdeckt. Zum neuen Schuljahr 2020/ 2021 steht den Grundschulern auch eine Mittagsbetreuung zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich im Landkreis Landshut.

Seniorenheim, betreutes Wohnen

Seit 2011 gibt es ein kommunales Seniorenzentrum im Dorfzentrum, das sowohl eine stationäre Betreuung als auch eine Tagespflege anbietet.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	8.012
Bruttobaufläche	100	8.012
abzgl. Ausgleichsfläche	10	798
Nettobaufläche	90	7.214

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die benötigten Erschließungsmaßnahmen wurden bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten beim benachbarten „Koanzfeld“ berücksichtigt und abgestimmt. Nach Abschluss der dort stattfindenden Baumaßnahmen (voraussichtlich im Herbst 2020) sind Anschlussmöglichkeiten für alle benötigten Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen,

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

14 VERFAHRENSVERMERKE

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kinderzentrum am Steppacher Wald“ vom 11.08.2020 werden die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom 09.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 festgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren werden durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 24.02.2021 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kinderzentrum am Steppacher Wald“ in der Fassung vom 24.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 28.06.2021 bis 28.07.2021.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren werden durch den Gemeinderat in der Sitzung vom _____._____ vorgenommen.

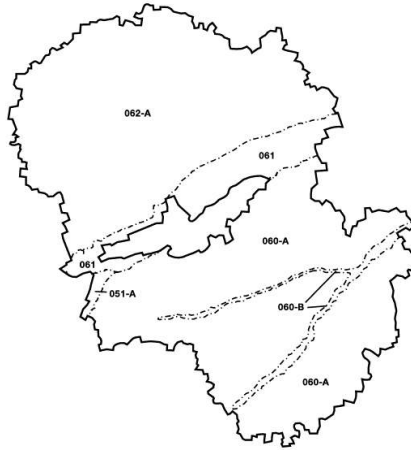
Der Satzungsbeschluss erfolgt am _____._____.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- DB Immobilien Region Süd
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht
 - Abteilung Kreisbau SG 44
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat
 - Abteilung Gesundheitswesen
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 13
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils-Gruppe
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Gemeinde Baierbach
- Gemeinde Vilsheim
- Gemeinde Kumhausen
- Markt Geisenhausen

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 NATURRÄUMLICHE LAGE



Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Altfraunhofen 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).

16 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

16.1 Reale Vegetation

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Südlich grenzt der Geltungsbereich an eine Ortsverbindungsstraße an, die im Zuge der Baugebietsausweisung Koanzfeld gerade erschlossen wird.

Im Westen verläuft ein Wirtschaftsweg, der von der Landwirtschaft genutzt wird. Daran schließen sich analog zu den Flächen im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten befindet sich gegenwärtig noch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die zukünftig als Ausgleichsfläche umgestaltet wird.

Kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

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

16.2 Biotopausstattung

Weder im Geltungsbereich selbst, noch in seiner näheren Umgebung sind amtlich kartierte Biotope erfasst. Das nächste Biotop ist über 400 m entfernt

Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

16.3 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 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.

Nach der Bodenschätzung wurde bei der betroffenen Fläche die Ackerzahlen 54 bzw. 60 festgestellt (Quelle: Bodenschätzung gemäß geoportal.bayern.de/bayernatlas). Es werden somit Böden mittlerer Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen.

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

16.4 Wasser

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in der näheren Umgebung befinden sich permanent wasserführende Oberflächengewässer. Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* (IÜG) sind auch keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete, noch wassersensiblen Bereiche ausgewiesen.

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

Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

16.5 Klima

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.

16.6 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. Die Hügellandschaft um Altfraunhofen fällt 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 im Umfeld 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.

17 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Im vorliegenden Fall wurde im Rahmen der Ausweisung einer Fläche für ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kinderzentrum und Wohnen ein ansprechendes grünordnerisches Konzept mit ökologischem Schwerpunkt integriert:

Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen, um vor Ort ökologische Qualitäten zu schaffen. Dabei wird im Norden eine Streuobstwiese angelegt, die auch genutzt werden soll, um den Kindern z.B. im Rahmen von Ernte-Aktionen spielerisch die Bildung für nachhaltige Entwicklung zu vermitteln.

Die Streuobstwiese geht im Westen in ein naturnahes, offenes Muldensystem zur Pufferung des Niederschlags über. Die Regenrückhaltemaßnahme zieht sich entlang des westlichen Geltungsbereichs von Norden nach Süden.

Auch bei der Gestaltung der Außenanlagen wird auf die Ökologie gedacht: Bei der Errichtung von Verkehrs- und Parkflächen wird auf ein möglichst geringes Maß der Versiegelung geachtet. Dazu ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen.

Außerdem werden qualitativ hochwertige Spielflächen für die Besucher des Kinderzentrums bereitgestellt.

Im Zuge der Umsetzung der Grünordnungsmaßnahmen ist ein detailliertes Begrünungskonzept erforderlich. Dieses wird entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, sowie in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen, erarbeitet. Geländeunterschiede werden soweit technisch möglich in Form von natürlichen Böschungen, ggf. in Kombination mit Natursteinmauern ausgebildet.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

18.1 Ermittlung des Umfangs 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.

18.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)
Fläche für das Sonstige Sondergebiet	2.407
Erschließungsflächen mit Nebengebäude sowie Parkplatz	1.669
Außenspielfläche	1.602
Private Grünfläche	445
Regenrückhaltebecken	1.090
Gesamteingriffsfläche	7.213

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **7.213 m²**.

18.1.2 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)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - im Nordosten gerade im Bau befindliche Siedlung „Koanzfeld“ - Emissionen durch Land- und Forstwirtschaft 	I oberer Wert
Arten/ Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerflächen - geringe Lebensraumqualität - keine bedeutsamen Artvorkommen 	I oberer Wert
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerstandort - anthropogen überprägte Böden (keine kulturhistorische Bedeutung) - ohne besonderes Biotopentwicklungspotential 	II unterer Wert
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - kein hoch anstehendes Grundwasser - kein Auefunktionsraum 	I oberer Wert
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen - nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport - hohe Wärmeausgleichsfunktion 	I oberer Wert
Landschaftsbild Erholungseignung	<ul style="list-style-type: none"> - 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 2.6.1.1, 2.6.2.1, 2.6.3.1, 2.6.4.1, 2.6.5.1, 2.6.6.1, 2.6.7.1 und 2.6.8.1 zu entnehmen.

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

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

A I 7.213 m² werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet
Landwirtschaftliche Nutzflächen

18.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

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

- Festsetzung der Verwendung standortgerechter, autochthoner Gehölze,
- Festsetzung von raumprägenden und zäsierenden Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung sowie einbindender Gehölzstrukturen im Randbereich,
- Ausbildung von natürlichen Böschungen, evtl. in Verbindung mit Natursteinmauern, statt Stützmauern (soweit technisch möglich),
- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens,
- Abgrabungen und Aufschüttungen in geringem Umfang,
- Sammlung, Rückhaltung und Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Schmutz- und Regenwassertrennung),
- Anpassung des Baukörpers hinsichtlich der Höhenentwicklung,
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile.

18.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
A I	7.213	x	0,4	=	2.885
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					2.885

Die erforderliche Gesamtausgleichsfläche beträgt **2.885 m²**.

18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt. Bei der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsfläche handelt es sich mit 798 m² um eine Teilfläche der Flurnummer 841/7, Gemarkung Altfraunhofen. Bei der extern zu liegen kommenden Fläche handelt es sich mit 2.087 m² um eine Teilfläche der Flurnummer 507. Gemäß Eingriffsermittlung, Festlegung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsfaktors ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von insgesamt 2.885 m².

Ausgleichsfläche 1 - Geplante Maßnahmen auf einer Teilfläche der Flurnummer 841/7, Gemarkung Altfraunhofen

Bestand

Der Bereich wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Maßnahmen

Im Detail sind hier folgende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahme bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsfläche der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

1) Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist einzustellen. Das Saatbett ist mittels grubbern, pflügen oder fräsen vorzubereiten. Es ist eine autochthone Saatgutmischung einzuarbeiten. Diese Saatgutmischung soll aus 50% Blumen und Kräutern sowie aus 50% Gräsern bestehen. Das Extensivgrünland ist entsprechend mit einer zweischürigen Mahd zu mähen. Alle drei Jahre ist die Fläche nur einschürig im Spätsommer zu mähen. Dabei ist bevorzugt ein Balkenmäher zu verwenden.

2) Pflanzung Streuobstgehölze

Die Arten sind entsprechend der Artenliste des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zu wählen. Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und eine Baumverankerung sowie ein Verbisschutz anzubringen.

Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Gehölze und erfolgt in den ersten beiden Pflanzperioden nach der Pflanzung. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Ausasten falls erforderlich, Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte bei Bedarf) das Lichtraumprofil der Einzelgehölze aufrecht zu halten.

Entwicklungsziele

- Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünland (G212 nach Biotopwertliste BayKompV),
- Streuobstbestand.

Zielerreichung

Die Erreichung des Ziels erfolgt bei der Entwicklung des Extensivgrünlandes nach 10 und bei der Entwicklung eines Streuobstbestandes nach 25 Jahren.

Ausgleichsfläche 2 - Geplante Maßnahmen auf einer Teilfläche der Flurnummer 507, Gemarkung Altfraunhofen

Bestand

Der Bereich wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Maßnahmen

Im Detail sind hier folgende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahme bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsfläche der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

1) Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist einzustellen. Das Saatbett ist mittels grubbern, pflügen oder fräsen vorzubereiten. Es ist eine autochthone Saatgutmischung einzuarbeiten. Diese Saatgutmischung soll aus 50% Blumen und Kräutern sowie aus 50% Gräsern bestehen. Das Extensivgrünland ist entsprechend zu mähen. In den ersten drei Jahren erfolgt eine dreischürige Mahd. In den Folgejahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd anzusetzen. Alle drei Jahre ist die Fläche nur einschürig im Spätsommer zu mähen. Dabei ist bevorzugt ein Balkenmäher zu verwenden.

Entwicklungsziele

- Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünland (G212 nach Biotopwertliste BayKompV).

Zielerreichung

Die Erreichung des Ziels erfolgt bei der Entwicklung des Extensivgrünlandes nach 10 Jahren.

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN 1

Fl.-Nr. 841/7 [Teilfläche], Gemarkung Altfraunhofen


BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN KINDERZENTRUM AM STEPPACHER WALD




Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung


ZEICHENERKLÄRUNG


GESTALTUNGSMASSNAHMEN

 Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands [G214]*
- Ansaat mit autochthonem Saatgut des Ursprungsgebietes 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" für eine Blumenwiese [Blumenanteil 50%, Gräseranteil 50%]. Vor der Ansaat erfolgt die Vorbereitung der Vegetationsfläche durch grubbern, pflügen oder fräsen.

 Pflanzung von Streuobst
- Anlage von 10 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel [z.B. Florina, Kaiser Wilhelm], Birne [z.B. Alexander Lukas] oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 8-10. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübe und ein Verbisschutz sind anzubringen.

SONSTIGES

 Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche [798 m²]

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Kinderzentrum Am Steppacher Wald

841/7 Flurgrenze mit Flurnummer

PFLEGE MASSNAHMEN

Extensivgrünland

- zweischürige Mahd [erster Schnitt Mitte bis Ende Juni, zweiter Schnitt Ende September];
- die Fläche ist etwa alle drei Jahre nur einschürig im Spätsommer zu mähen.

Gehölze

Fertigstellungspflege:

- fachgerechter Pflanzschnitt;
- der Verbisschutz wird nach 7 Jahren rückgebaut;
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze.

Allgemeine Hinweise

- Mahdgut abfahren und ordnungsgemäß verwerten.
- Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet.

*Hinweise: Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch. Nähere Details sind der Begründung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Kinderzentrum Am Steppacher Wald zu entnehmen.

* = Biotop-/ Nutzungstyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN 2

Fl.-Nr. 507 [Teilfläche], Gemarkung Altfraunhofen

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN KINDERZENTRUM AM STEPPACHER WALD



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

ZEICHENERKLÄRUNG

GESTALTUNGSMASSNAHMEN

- Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlands [G212]*
- Ansaat mit autochthonem Saatgut des Ursprungsgebietes 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" für Blumenwiese [Blumenanteil 50%, Gräseranteil 50%]. Vor der Ansaat erfolgt die Vorbereitung der Vegetationsfläche durch grubbern, pflügen oder fräsen.

SONSTIGES

- Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche [2.087 m²]
- Ausgleichsfläche für den LBP Ausbau der Hofzufahrt Loh
- Biotopkartierung Bayern Flachland mit Nummer
- Flurgrenze mit Flurnummer

PFLEGEMASSNAHMEN

Extensivgrünland

- in den ersten 3 Jahren 3-schurig [Mähzeitpunkte: Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September];
- in den Folgejahren ist die Mahd je nach Aufwuchs 1- bis 2-schurig [Ende Juni / Anfang Oktober];
- alle drei Jahre ist die Fläche nur einschurig im Spätsommer zu mähen.

Allgemeine Hinweise

- Mahdgut abfahren und ordnungsgemäß verwerten.
- Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet.

*Hinweise: Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch. Nähere Details sind der Begründung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Kinderzentrum Am Steppacher Wald zu entnehmen.

* = Biotop-/ Nutzungstyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung



18.2 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 mit Grünordnungsplan an das Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, online zu erfolgen (Art. 9 BayNatSchG).

19 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFL. RAGEN
(1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) 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 Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

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

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

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayematlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

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

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