

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

M O O R L O H - O S T

GEMEINDE

ALTFRAUNHOFEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Altfraunhofen
Gemeinde Altfraunhofen
Rathausplatz 1
84169 Altfraunhofen

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

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

Stand: 10.07.2018

Projekt Nr.: 16-0896_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

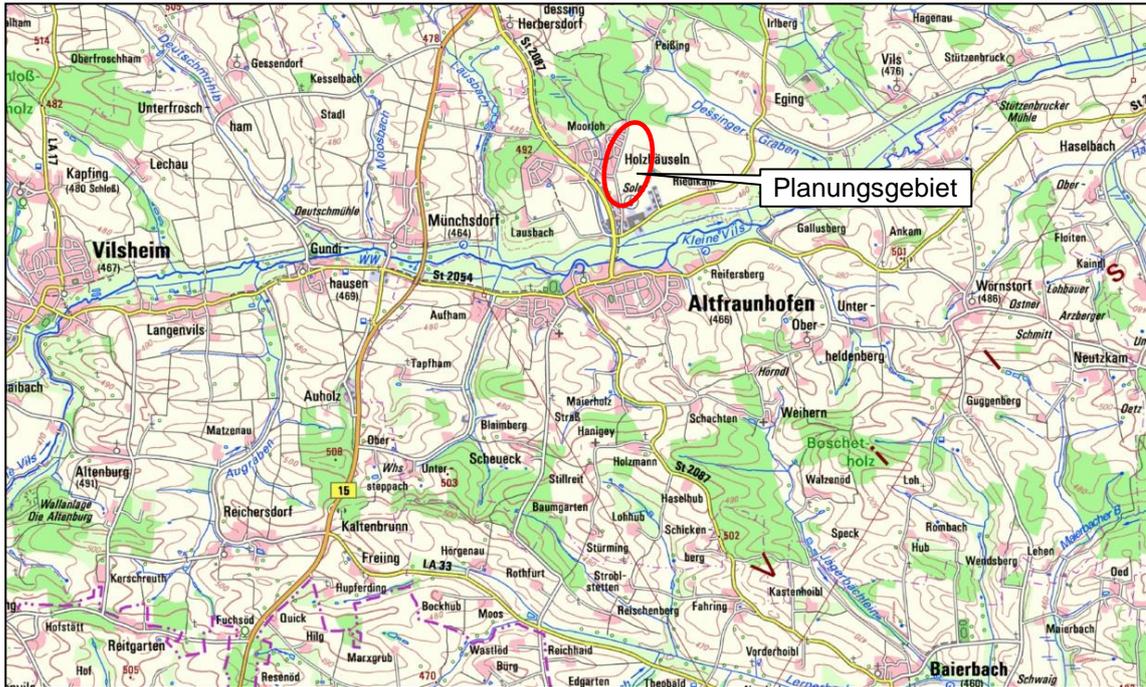
	SEITE
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	3
1 LAGE IM RAUM	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET	6
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes	6
2.2 Bestandsbeschreibung	7
2.3 Flächenbilanz	8
2.4 Erschließungskosten	9
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	9
4 RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1 Rechtsverhältnisse	11
4.2 Umweltprüfung	11
4.3 Planungsvorgaben	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2 Regionalplan	12
4.3.3 Flächennutzungsplan	13
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (2003)	13
4.3.5 Landschaftsentwicklungskonzept	14
4.3.6 Biotopkartierung	14
4.3.7 Artenschutzkartierung	14
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz	15
5 ALTLASTEN	15
6 DENKMALSCHUTZ	16
6.1 Bodendenkmäler	16
6.2 Baudenkmäler	16
7 VERFAHRENSHINWEISE	17
8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	18
8.1 Städtebauliches Konzept	18
8.2 Planungsinhalte	18
8.2.1 Art der baulichen Nutzung	18
8.2.2 Maß der baulichen Nutzung	18
8.2.3 Höhenentwicklung	19
8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	19
8.2.5 Örtliche Bauvorschriften	20
8.3 Erschließung	20
8.3.1 Verkehr	20
8.3.2 Wasserwirtschaft	21
8.3.3 Energie	23
8.3.4 Regenerative Energienutzung	24
8.3.5 Telekommunikation	25
8.3.6 Abfallentsorgung	26
8.4 Immissionsschutz	26
8.4.1 Straßenverkehrslärm	26
8.4.2 Gewerbelärm	26
8.4.3 Sport- und Freizeitlärm	26
8.4.4 Geruchsmissionen	26
8.5 Brandschutz	27
9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN	28
9.1 Grünordnerisches Konzept	28
9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes	28
9.2.1 Arten und Lebensräume	28
9.2.2 Boden	28
9.2.3 Wasser	28
9.2.4 Klima und Luft	28
9.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung	29
9.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	29
10 VERWENDETE UNTERLAGEN	30

ANHANG 1

Gesamtentwicklungskonzept Moorloh-Erweiterung Stand 2017

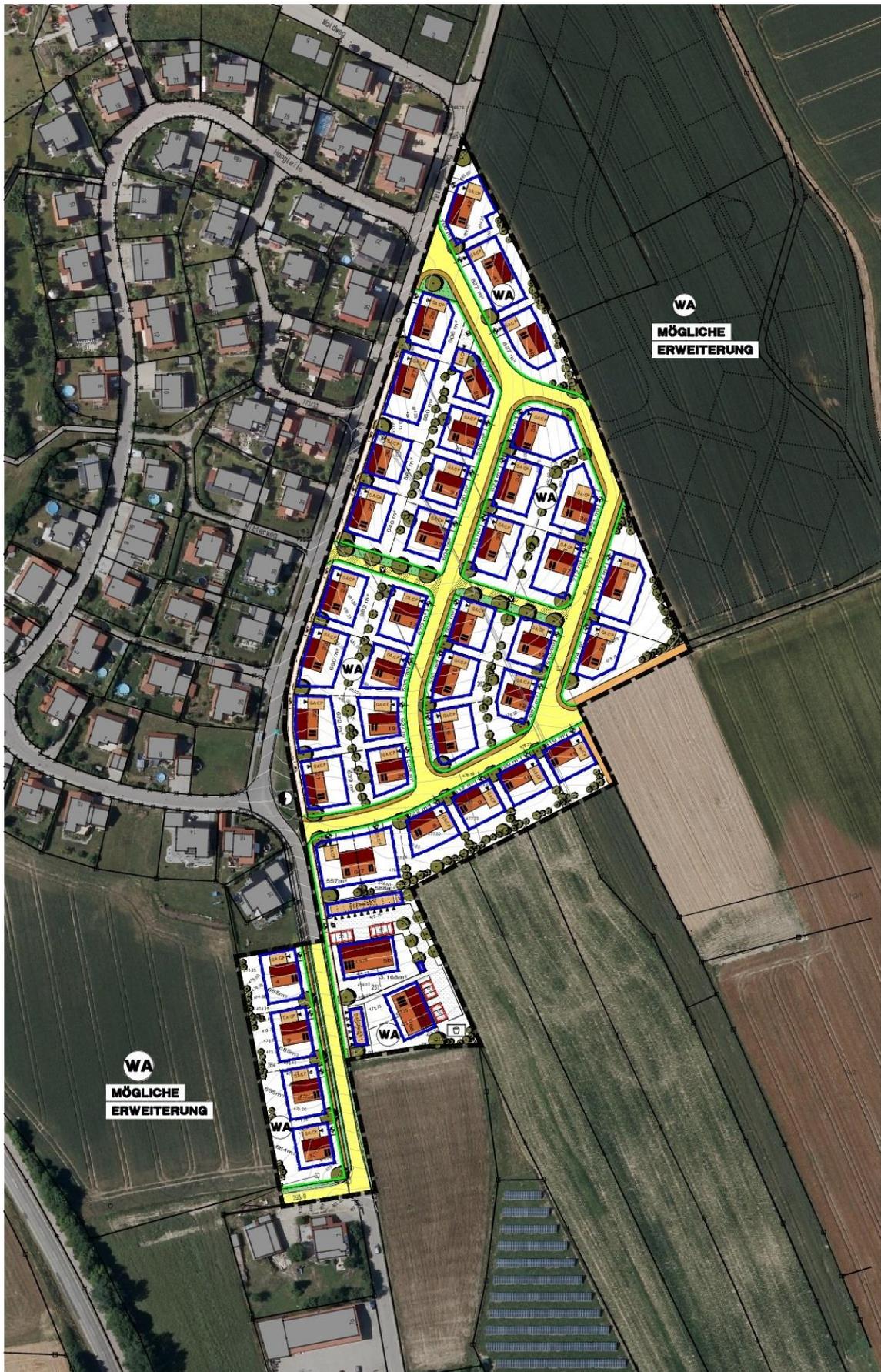
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung unmaßstäblich)

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Planung



1 LAGE IM RAUM

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Moorloh-Ost* befindet sich nördlich des Hauptortes Altfraunhofen am östlichen Rand des Ortsteils Moorloh.

Karte – Landkreis Landshut



Quelle: Landkreis - Landshut

2 INSTRUKTIONSGEBIET

2.1 Beschreibung des Planungsumriffes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *Moorloh - Ost* befinden sich folgende Grundstücke:

FLURNUMMER	
253/9 (Teilfläche)	264
261	752
262	771 (Teilfläche)
263	773/36 (Teilfläche)

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

Norden bestehende Wohnbauflächen (WA)/ landwirtschaftliche Nutzflächen
Westen bestehende Wohnbauflächen (WA)
Süden bestehende Gewerbegebietsflächen (GE)/ landwirtschaftliche Nutzflächen
Osten landwirtschaftliche Nutzflächen

Karte Geltungsbereich



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan

2.2 Bestandsbeschreibung

Der Planungsbereich wurde durch eine Bestandserhebung über Ortseinsichten und naturschutzfachliche Erhebungen im Sommer 2017 gesichtet.

Der vorliegende Planungsbereich stellt dabei fast ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen mit Acker- und Grünlandnutzung dar. Im Süden befindet sich der Peißinger Weg, welcher samt Straßenbegleitgrün und Gehweg schon ausgebaut ist. Die zu überplanende Fläche weist im Ergebnis keine naturschutzfachlich wertigen Lebensraumtypen auf.

Am nordöstlichen, östlichen und südöstlichen Rand des Gebietes grenzen vollständig landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planungsbereich heran. Im Süden grenzt die Planung an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Bestandskarte



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	36.428
Bestandsweg mit Gehweg/Straßenbegleitgrün	1.000
Bruttobaufläche – Neuplanung	97 % 35.428
abzgl. geplante Verkehrserschließungsflächen Straßenverkehrsflächen-öffentlich 3.531 m ² Geh- und Radweg-öffentlich 943 m ² Wirtschaftsweg 262 m ²	13 % 4.736
abzgl. Grünflächen Straßenbegleitgrün 467 m ²	1 % 467
Nettobaufläche – Neuplanung (Parzellen 1-39)	83% 30.225

Parzellengrößen

PARZELLE	FLÄCHE (M ²)	PARZELLE	FLÄCHE (M ²)	PARZELLE	FLÄCHE (M ²)
1	684	15	553	29	572
2	685	16	632	30	536
3	685	17	676	31	540
4	685	18	535	32	604
5	3168	19	527	33	718
6	557	20	538	34	624
7	588	21	639	35	724
8	722	22	672	36	721
9	617	23	690	37	712
10	620	24	682	38	774
11	619	25	646	39	1175
12	627	26	564	40	827
13	552	27	850	41	827
14	552	28	606	42	700
Gesamt:				30.225 m²	

Die durchschnittliche Parzellengröße liegt bei **720 m²**.

Einwohnerberechnung

Anzahl der Parzellen: **42 Stk.**

Anzahl der angesetzten Wohneinheiten (WE):

Parzelle 5a mit 6 WE

Parzelle 5b mit 9 WE

Parzellen 1-4, 6-42 mit je 1,2 WE

= insgesamt **64 WE**

Anzahl der angesetzten Einwohner (E) pro WE: 2,4 E

64 WE x 2,4 E = **154 Einwohner**

PARZELLE	FLÄCHE (M ²)	GRZ	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE IN M ²
5a, 5b, 6, 7	4313	0,4	1.726
1-4, 8-42	25912	0,3	7.774
			9.500

Nach § 13 b BauGB darf die überbaubare Grundstücksfläche 10.000 m² nicht überschreiten. Die oben angeführte Berechnung zeigt, dass durch diesen Bebauungsplan maximal **9.500 m²** überbaubare Grundstücksfläche erreicht wird und dieser entsprechend nach § 13 b durchgeführt werden kann.

2.4 Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes ist die geplante Erweiterung von Wohnbauflächen im Osten von Moorloh, Gemeinde Altfraunhofen, da die Gemeinde eine anhaltende Nachfrage an Baugrundstücken zu verzeichnen hat. Die Ausweisung dieses Baugebietes ist daher dringend erforderlich für die weitere Entwicklung der Gemeinde. Diese Erweiterung stellt einen Entwicklungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes dar und rechtfertigt die weitere Entwicklung, auch unter Zugrundelegung der Aussagen des gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Vorgesehen ist dabei die Fortführung der Wohnsiedlungstätigkeit im Wesentlichen entsprechend den bereits vorhandenen Siedlungsflächen in diesem Ortsteil. Dieser Bebauungsplan stellt damit den ersten Bauabschnitt im Gesamtentwicklungsbereich dar. Ziel und Zweck ist es, für 42 Grundstücksflächen die durch bauliche Nutzung geprägt sind, Baurecht zu schaffen.

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

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

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

- Die im Hauptort Altfraunhofen und dem Teilort Moorloh ermittelten Baulücken befinden sich durchweg in privatem Besitz. Sie spielen bei der Bedarfsanalyse nur

eine untergeordnete Rolle, da sie für den Wohnungsmarkt gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.

- Weder im Hauptort Altfraunhofen, noch im Ortsteil Moorloh sind zusammenhängende Brachflächen vorhanden, so dass die Gemeinde Altfraunhofen auf eine weitere wohnbauliche Entwicklung an den jeweiligen Außenrändern angewiesen ist. Es stehen derzeit auch keine Alternativflächen zur Verfügung.
- Das Gemeindegebiet profitiert von seiner Lage an der Bundesstraße B15 und der Nähe zum Flughafen und zur Metropolregion München. Die vergleichsweise moderaten Baulandpreise im Verbund mit einem leistungsfähigen Verkehrsnetz und relativ kurzen Distanzen machen das Gemeindegebiet für die genannten hochpreisigen Regionen als Wohnstandort äußerst attraktiv. Zudem sind die Wohnraumknappheit und der Mangel an überbaubaren Grundstücken im Raum München allgemein bekannt. Die genannten Gründe werden den Nachfragedruck im gut erreichbaren und günstigeren Umland entsprechend erhöhen.
- Wohnraumknappheit und aktuell nicht ausreichend vorhandene Baugrundstücke kennzeichnen auch die Lage in der nahe gelegenen Stadt Landshut, die einem hohen Zuzugsdruck unterliegt und die Nachfrage daher auch im Umland gestillt werden muss.
- Die Gemeinde Altfraunhofen ist aktuell in der Lage Bauland auszuweisen, im Gegensatz zu einigen Nachbargemeinden. Auch hier ist die Gemeinde Altfraunhofen gegenwärtig durch Wanderungsgewinne Nutznießer.
- Aktuell liegen bei der Gemeinde 190 Anfragen nach Baugrundstücken vor. Die hohe Zahl bestätigt den Handlungsbedarf der Gemeinde Altfraunhofen, Bauland in ausreichendem Umfang bereitzustellen.
- Die Prognose des Demografie-Spiegels sagt für die Gemeinde Altfraunhofen eine Bevölkerungszunahme voraus. Die tatsächlichen Zahlen belegen dies und übertreffen die Vorhersage noch, so dass für die Zukunft sogar noch von einer höheren Bevölkerungszunahme als prognostiziert auszugehen ist.
- Die Gemeinde ist mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen bestrebt, der zunehmenden Überalterung ihrer Bürgerschaft entgegenzuwirken, indem sie dadurch jüngere Bürger zu gewinnen versucht. Damit soll auch eine homogene Altersstruktur erreicht werden und nicht zuletzt auch die soziale und technische Infrastruktur im Bestand nachhaltig gesichert werden.
- Auf landes- wie auch auf bundespolitischer Ebene wird der fehlende Wohnraum diskutiert und werden Kommunen dazu animiert, Wohnbauflächen zu mobilisieren.

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

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Gemäß § 13b, der am 04.05.2017 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden. Diese Verfahrenserleichterungen sind bis zum 31. Dezember 2019 befristet. Gemäß § 13b gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

In vorliegender Situation schließt das Planungsgebiet unmittelbar an bebaute Ortsteile im Osten des Gemeindegebietes an.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Die Anwendungsvoraussetzungen für das Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind somit gegeben. Von dem gemäß § 13b im Sinne des §§13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 BauGB möglichen Verzicht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 wird abgesehen.

Die Gemeinde Altfraunhofen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan D10, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes noch als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens angepasst.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB abgewickelt wird.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume - Fauna, Arten und Lebensräume - Flora, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

4.3 Planungsvorgaben

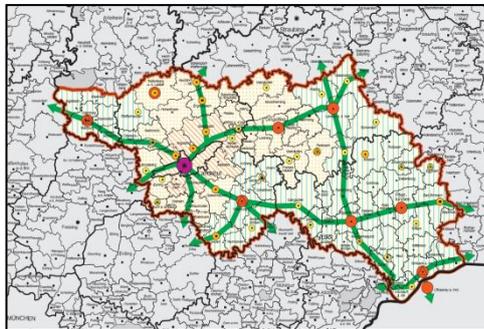
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

4.3.2 Regionalplan

Raumstruktur



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

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

Karte 2 - Siedlung und Versorgung

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

Karte 3 - Landschaft und Erholung

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

4.3.3 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens angepasst.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (2003)

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

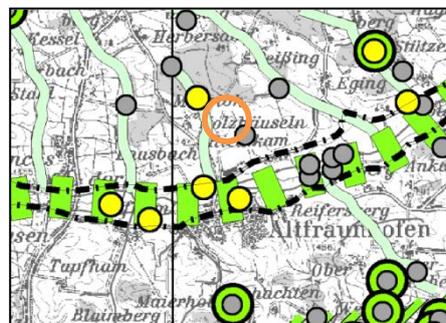
Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

Ziele Trockenstandorte



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

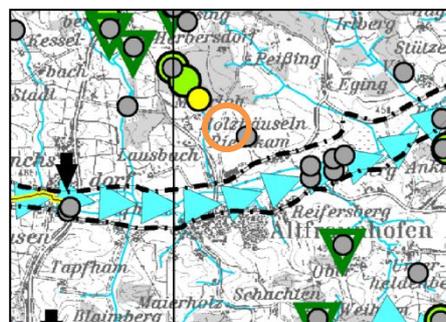
Ziele Feuchtgebiete



Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich.

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

Ziele Gewässer



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

4.3.5 Landschaftsentwicklungskonzept

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

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

Arten und Lebensräume

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

Boden

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

Wasser

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

Klima und Luft

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

Landschaftsbild und Erlebbarkeit

Der Betrachtungsraum befindet sich im Landschaftsbildraum 28, *Isar-Inn-Hügelland mit durchschnittlicher Eigenart*, einer wenig gegliederten, vorwiegend ackerbaulich genutzten Agrarlandschaft. Die Bewertung der Eigenart ist ebenso wie die der Reliefdynamik mittel. Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

4.3.6 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotopflächen.

Östlich in ca. 200 m Entfernung, befindet sich Biotop Nr. 7539-0032-001, Weiher nordwestlich Riedlkam.

4.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch im näheren Umfeld befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Einschätzung des Lebensraumpotenzials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Geländemodellierung erfolgt außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche), also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase wird dadurch vermieden.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

5 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes sind der Gemeinde Altfraunhofen nicht bekannt.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich liegen laut Aussagen des Bayernviewer Denkmal keine Bodendenkmäler:

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich folgende Bodendenkmäler:



D-2-7539-0002	Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-2-7539-0011	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
D-2-7539-0016	Siedlung des Neolithikums und des Mittelalters
D-2-7538-0365	Siedlung der Latènezeit

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes selbst sowie dessen unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler registriert.

7 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Moorloh-Ost“ erfolgt gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB, wobei keine verkürzte, sondern eine Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2017 wurde innerhalb des Zeitraumes vom 15.01.2018 bis 29.01.2018 durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Moorloh-Ost“ in der Fassung vom 12.12.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2018 bis 20.04.2018 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden durch die Gemeinde Altfraunhofen in der Sitzung vom 10.07.2018 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 10.07.2018.

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

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

8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 Städtebauliches Konzept

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Osten des Ortsteils Moorloh in der Gemeinde Altfraunhofen. Dabei handelt es sich um eine Erweiterung von Wohngebietsflächen am südöstlichen Ortsrand von *Moorloh*. Die vorliegende Planung stellt dabei den ersten Teilabschnitt eines Gesamtentwicklungskonzeptes für den Siedlungsbereich „Moorloh-Erweiterung“ dar. Das im Jahr 2017 angestoßene Gesamtentwicklungskonzept ist als ANLAGE 1 der Begründung zu entnehmen.

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

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

8.2 Planungsinhalte

8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgerichtet und stellt eine Fortführung des bestehenden Wohnsiedlungsbereiches dar.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Einrichtungen stellen Nutzungen dar, die den eigentlichen Gebietscharakter nachteilig verändern und nicht den eigentlichen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Altfraunhofen entsprechen. Zudem lösen diese Nutzungen zwangsläufig Emissionen aus, die sich kaum mit einer wohnlichen Entwicklung vereinbaren lassen.

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Planungsgebiet durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt:

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA-Parzellen 5-7	max. 0,4	max. 0,8
WA-Parzellen 1-4,8-42	max. 0,3	max. 0,5

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

- WA-Parzelle 5a, 5b max. 3 Vollgeschosse zulässig
- WA-Parzelle 1-4, 6-42 max. 2 Vollgeschosse zulässig

8.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude definiert. Diese werden in vier unterschiedliche Gebäudetypen gegliedert. Als Bautyp A ist eine Wandhöhe von maximal 5,00 m, als Bautyp B ist eine Wandhöhe von maximal 6,50 m, als Bautyp C eine Wandhöhe von maximal 5,00 m/ 7,50 m und als Bautyp D eine Wandhöhe von maximal 7,50 m festgesetzt.

Außerdem wurde zusätzlich eine maximale Firsthöhe für die einzelnen Gebäudetypen festgelegt. Dies ist bei Bautyp A, B und C max. 10,00 m und bei Bautyp D max. 13,00 m.

Die zulässigen Gebäude werden in vorliegender Situation zusätzlich durch Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert. Dabei werden auf Parzelle 5 max. 3 Vollgeschosse und auf den Parzellen 1-4, 6-42 max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Die hierfür definierten Festsetzungen sind im Bebauungsplan detailliert vorgegeben und zusätzlich über Schemaschnitte dokumentiert.

Die Definition der Wandhöhe/ Firsthöhe bemisst sich dabei von der FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der hierfür geltende Höhenbezugspunkt ist jeweils auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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. Diese sind teilweise zusätzlich für Zubehöranlagen und Wohngebäude als Hauptnutzung gegliedert und gewährleisten das Umsetzen der vorgegebenen Baustruktur.

Aus diesem Grund wurden in der Planung sowohl die Bauweise als auch überbaubare Grundstücksflächen definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden und gezielte Vorgaben im Hinblick der vorgesehenen Entwicklung zu schaffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist in vorliegender Situation unabhängig der einzelnen Bautypen ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Außenwände zugelassen, die ein Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ermöglichen. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung maßgebend.

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

8.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings gleichbedeutend auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Zusätzlich wurden Aussagen zu regenerativen Energienutzungen in der Form von Solar- oder Photovoltaikflächen auf Dachanlagen der zukünftigen Gebäude getroffen, um diese Belange zu fördern. Auf Ziffer 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

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

8.3 Erschließung

8.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über mehrere Straßenanbindungen an den bestehenden Siedlungsbereich. Aus Richtung Nordwesten wurde über den vorhandenen Straßenbereich *Hangleite* eine neue Durchfahrt ermöglicht, aus Richtung Westen wurde über den vorhandenen Straßenbereich *Mitterweg* eine neue Durchfahrt geschaffen und weiter südlich ebenfalls aus Richtung Westen wurde über den vorhandenen Straßenbereich *Bergstraße* eine neue Durchfahrt errichtet. Diese drei Trassen erschließen die Parzellen in östliche Richtung. Des Weiteren werden entlang der schon bestehenden Straße *Peißinger Weg* weitere Baugrundstücke erschlossen.

Dabei werden die neu zu errichtenden Straßen den Verhältnissen in Moorloh angepasst und mit einer Breite von 7,00 m ausgebaut – 5,00 m Erschließungsstraße und 2,00 m begleitender Gehweg.

Diese Straßen bilden im Geltungsbereich einzelne Blöcke. Im Osten grenzt die Straße direkt an den Geltungsbereich. Dieser Bereich kann in Zukunft genutzt werden um die Vernetzung herzustellen und die Erschließung des Gesamtentwicklungskonzeptes Moorloh-Erweiterung durchzuführen.

Ziel ist es im Ergebnis eine leistungsfähige und gleichberechtigte Verteilung der Wegführung für die Anlieger zu schaffen. Dem Aspekt einer möglichst verkehrsberuhigten, niveaugleichen Erschließung wird dabei Rechnung getragen. Entsprechende Beschilderungen für verkehrsberuhigte Bereiche werden im Zuge der Baugebieterschließung vorgenommen.

Alle vorhandenen landwirtschaftlichen Zufahrten und Wege werden durch die geplante Erschließung ausreichend an das zukünftige Straßennetz angebunden. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Einmündungsradien in die Feldzufahrten so dimensioniert, dass für den landwirtschaftlichen Verkehr keine Beeinträchtigungen entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichem Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen und zu dulden ist.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

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

Hinweise:

Die Einmündungs- und Ausfahrtsbereiche sind zur Wahrung der Sichtverhältnisse von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe aufzuasten, Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art, Zäune, Stapel, Haufen u. ä. dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

8.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

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

Laut dem Ingenieurbüro Haarländer und Spyra, Erding, wird in Abstimmung mit dem Zweckverband ein Teil der bestehenden Leitungen im Hauptort ausgetauscht, um den Wasserdruck erhöhen zu können. Dadurch ist die Wasserversorgung in Moorloh-Ost sichergestellt.

Im nachgeordneten Verfahren werden auf Ebene der Erschließungsplanung, falls nötig, Beschlüsse bezüglich eines Leitungsaustausches für das Allgemeine Wohngebiet gefasst und diese entsprechend ausgetauscht, um die Versorgung des Gebietes sicherstellen zu können.

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

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

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

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden. Ein Lageplan mit dem Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils kann beim Leistungsträger angefordert werden.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen/ Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen. Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Dazu werden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf den Parzellen 5, 6, 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 27 Flächen mit Leitungsrechten für den Schmutz- und Regenwasserkanal bereitgestellt und hier eine Ableitung auf Privatgrund sichergestellt, um den Straßenraum des Peißinger Weges nicht zusätzlich mit

Kanaltrassen zu belasten. Die restliche Entwässerung erfolgt im Trennsystem über öffentliche Flächen innerhalb des Straßenraumes.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation zum Pumpwerk-Moorloh mit Weiterleitung in die gemeindliche Kläranlage im Osten des Hauptortes Altfraunhofen. Des Weiteren plant die Gemeinde Altfraunhofen gemeinsam mit der Gemeinde Vilsheim bei Vilsheim, Münchsdorf, eine gemeindeübergreifende Kläranlage zu errichten, um weitere Kapazitäten zu schaffen. Somit ist langfristig die Schmutzwasserbeseitigung sichergestellt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Grundstücksflächen

Die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt über eine neu zu errichtende Regenwasserkanalisation in die vorhandene Rückhaltung im Süden mit anschließender Ableitung in die südlich gelegene Vils, die hier als Vorflut zur Verfügung steht.

Private Grundstücksflächen

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus den zukünftigen Baugrundstücksflächen erfolgt über neu zu errichtende Regenwasserkanäle zur Vils. Erforderlich ist in diesem Zusammenhang allerdings die Errichtung von dezentralen Rückhaltungen auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen. Diese Einrichtungen werden bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bereitgestellt und gewährleisten somit eine gedrosselte Ableitung in das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz. Gleichzeitig kann das Niederschlagswasser für die Wiederverwendung auf den Privatgrundstücken mit herangezogen werden. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Auf die mit der Bauleitplanung abgestimmte Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Haarländer und Spyra, Erding, wird dabei Bezug genommen.

Vor Einleitung in die Vils wird die vorhandene Rückhaltung im Zuge der Erschließung entsprechend der Planungen des beauftragten Ingenieurbüros durch den Erschließungsträger erweitert, um eine zusätzliche Pufferung zu ermöglichen. Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens muss vor Anschluss der privaten Baugrundstücke abgeschlossen sein, um eine einwandfreie Rückhaltung sicherzustellen. Dies wird im nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung sichergestellt.

Ein wasserrechtliches Verfahren wird seitens des beauftragten Ingenieurbüros Haarländer und Spyra, Erding, durchgeführt.

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

Grundwasser

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

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

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind durch den Bebauungsplanumgriff nicht tangiert.

Hochwasser

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

Der Planungsbereich befindet sich daher nicht innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, jedoch wird der Planungsbereich im Osten von einem wassersensiblen Bereich tangiert. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, ein definiertes Risiko kann jedoch nicht abgeleitet werden, Nutzungsbeschränkungen bestehen ebenfalls nicht.

8.3.3 Energie

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

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Moorloh 2 (TH 300476) sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

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

Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 0,4-kV-Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungserdkabel verlegt. Auch Straßenleuchten sind vorhanden. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über unsere unterirdischen Anlagen in unserem Zeichenbüro per Email an planauskunft-altdorf@bayernwerk.de oder Tel.-Nr. 0871/96639-338, eingeholt wird.

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

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

Erdgas

Die Energie Südbayern GmbH beabsichtigt, Grundstücke die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen.

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

Es wird gebeten folgendes zu beachten:

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

Für Rückfragen und für Informationen bezüglich der bereits bestehenden Gasleitungen steht Ihnen in unserem Hause Herr Schleinkofer unter der 08122/9779-16 gerne zur Verfügung.

8.3.4 Regenerative Energienutzung

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

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine teilweise Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

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

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

8.3.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

TI NL/ PTI22Süd
Siemensstraße 20
84030 Landshut

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

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

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

Die Telekom behält sich vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich, entlang des Peißinger Wegs, befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Die Telekom bittet, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Es ist daher Folgendes sicherzustellen:

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

Hinweise:

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

8.3.6 Abfallentsorgung

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

8.4 Immissionsschutz

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) im Südosten des Ortsteils Moorloh. Folgende Belange gilt es dabei hinsichtlich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen:

8.4.1 Straßenverkehrslärm

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

In der Nähe befindet sich die Staatsstraße 2087. Die Bebauung ist aber weit genug von dieser abgerückt, wodurch keine negativen Auswirkungen durch diese zu erwarten sind.

8.4.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet vorhanden. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich der Gewerbering, südlich grenzt das Gewerbegebiet „Galgenfeld“ an.

Um das Plangebiet dennoch der vorgesehenen Nutzung zuführen zu können, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen, muss vielmehr die Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet "GE Galgenfeld" überarbeitet werden. Vorgabe dabei ist es, die Flächenschalleistungspegel auf den verschiedenen Bauquartieren so weit zu reduzieren, dass die anzustrebenden Orientierungswerte flächendeckend im geplanten Wohngebiet eingehalten werden. Die Geräuschkontingente sollen nicht mehr gemäß den Vorgaben der DIN ISO 9613 2, sondern der DIN 45691 neu berechnet werden, deren Inhalte den aktuellen Stand der Technik zur Festsetzung des gewerblichen Lärmimmissionsschutzes in der Bauleitplanung widerspiegeln. Die Zuteilung bzw. Umverteilung der Emissionskontingente erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen schalltechnischen Bedürfnisse der bereits ansässigen Betriebe und der in den Genehmigungsbescheiden fixierten Auflagen zum Schallschutz. Betriebe, die erfahrungsgemäß viel Lärm emittieren und bei denen viel Liefer- und Fahrverkehr sowie sonstige relevante Arbeiten im Freien stattfinden, bekommen höhere Emissionskontingente, wohingegen Betriebe, die wenig Lärm erzeugen (z.B. Lagerhalle), niedrigere Kontingente erhalten. Nutzungen, die gemäß der gültigen Genehmigung keinen Nachtbetrieb praktizieren dürfen, wird - wie auch allen derzeit unbebauten Gewerbeflächen - kein Nachtkontingent zugewiesen. Der Bebauungsplan "GE Galgenfeld" wird entsprechend geändert. Die maximal zulässigen Emissionskontingente werden durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure" neu ermittelt und im – von der Gemeinde Altfraunhofen noch aufzustellenden - Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan "Moorloh Ost" sind hingegen keine weitergehenden schalltechnischen Untersuchungen erforderlich.

8.4.3 Sport- und Freizeitlärm

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

8.4.4 Geruchsimmissionen

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen. Aufgrund der Entfernung (ca. 300 m) ist jedoch nicht mit negativen Auswirkungen durch Geruchsemissionen zu rechnen, zumal keine Massentierhaltung besteht.

Es befinden sich in ca. 600-700 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchkühen und entsprechender Nachzucht sowie ein Betrieb mit Legehennen.

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

8.5 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.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. Flächen für die Feuerwehr (DIN14090)
- Bei Sackgassen muss der Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sein (Durchmesser 18m)
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über-oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 1600 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird (entspricht dem normalen Fließdruck 26,3 ltr/sek.)
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Abbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Weitere Forderungen, die an Hand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 26,66 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

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

9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

9.1 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen vor. Die Grünfläche im Bereich des Spielplatzes soll mit Baum-/ Strauchpflanzungen gegliedert und eingegrünt werden.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzen zu überdecken und als blütenreichen Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten.

9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

9.2.1 Arten und Lebensräume

Der Vegetationsbestand wurde bei Geländebegehungen im Frühjahr/ Sommer 2017 gesichtet:

Der vorliegende Planungsbereich stellt dabei fast ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen mit Acker- und Grünlandnutzung dar. Im Süden befindet sich der Peißinger Weg, welcher samt Straßenbegleitgrün und Gehweg schon ausgebaut ist.

Die zu überplanende Fläche weist im Ergebnis keine naturschutzfachlich wertigen Lebensraumtypen auf.

Am nordöstlichen, östlichen und südöstlichen Rand des Gebietes grenzen vollständig landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planungsbereich heran.

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch im näheren Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

9.2.2 Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (1: 200 000) durch Feinkies, Sand, Ton; Kies, Sand, Ton (T - Kröninger Ton, FS - Feldspatsand); Kies, Sand, Mergel, Schluff geprägt.

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

9.2.3 Wasser

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

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.

9.2.4 Klima und Luft

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

9.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Betrachtungsraum befindet sich im Landschaftsbildraum 28, *Isar-Inn-Hügelland* mit durchschnittlicher Eigenart, einer wenig gegliederten, vorwiegend ackerbaulich genutzten Agrarlandschaft. Die Bewertung der Eigenart ist ebenso wie die der Reliefdynamik mittel. Die Hügellandschaft nördlich Altfraunhofen fällt nach Süden zum Talraum der Kleinen Vils hin ab und ist von wenig strukturierter landwirtschaftlicher Flur, von Fichtenforsten 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.

9.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1 a 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.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13b im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

10 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

GESETZE

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

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 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-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist

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

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

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 22.03.2018 (GVBl. S. 187) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web):
<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat - Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/>

Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

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

Regionaler Planungsverband Landshut – Regionalplan Region Landshut:
<http://www.region.landshut.org/plan/>

UmweltAtlas Bayern: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

ANHANG 1

Gesamtentwicklungskonzept Moorloh-Erweiterung Stand 2017

