

BEGRÜNDUNG

MIT UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB
ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 13

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: 04.07.2018 - Vorentwurf

Projekt Nr.: 18-1041_FNP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG..... 3
2	VERANLASSUNG 4
3	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN - PLANUNGSVORGABEN 5
3.1	Landesentwicklungsprogramm - LEP 5
3.2	Regionalplan 5
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP 6
3.4	Biotopkartierung Bayern Flachland..... 6
3.5	Artenschutzkartierung..... 7
4	VERKEHR..... 7
5	IMMISSIONSSCHUTZ..... 7
5.1	Straßenverkehrslärm 7
5.2	Gewerbelärm 7
5.3	Freizeitlärm 7
5.4	Geruchsimmissionen 8
6	VER- UND ENTSORGUNG 9
6.1	Wasserversorgung 9
6.2	Schmutzwasserbeseitigung 9
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung 9
6.4	Grundwasser..... 9
6.5	Hochwasser 10
6.6	Energieversorgung 10
6.7	Regenerative Energienutzung..... 11
6.8	Abfallentsorgung 11
6.9	Telekommunikation 11
7	ALTLASTEN..... 11
8	DENKMALSCHUTZ 12
8.1	Bodendenkmäler 12
8.2	Baudenkmäler..... 12
9	BRANDSCHUTZ 12
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE..... 13
10.1	Bestandsbeschreibung 13
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 13
11	UMWELTPRÜFUNG..... 14
11.1	Allgemeines 14
11.2	Standortalternativen 14
11.3	Zusammenfassende Beurteilung..... 15
12	VERFAHRENSHINWEISE..... 17

1 VORBEMERKUNG

Der Gemeinderat Altfraunhofen hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 13 fortzuschreiben.

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

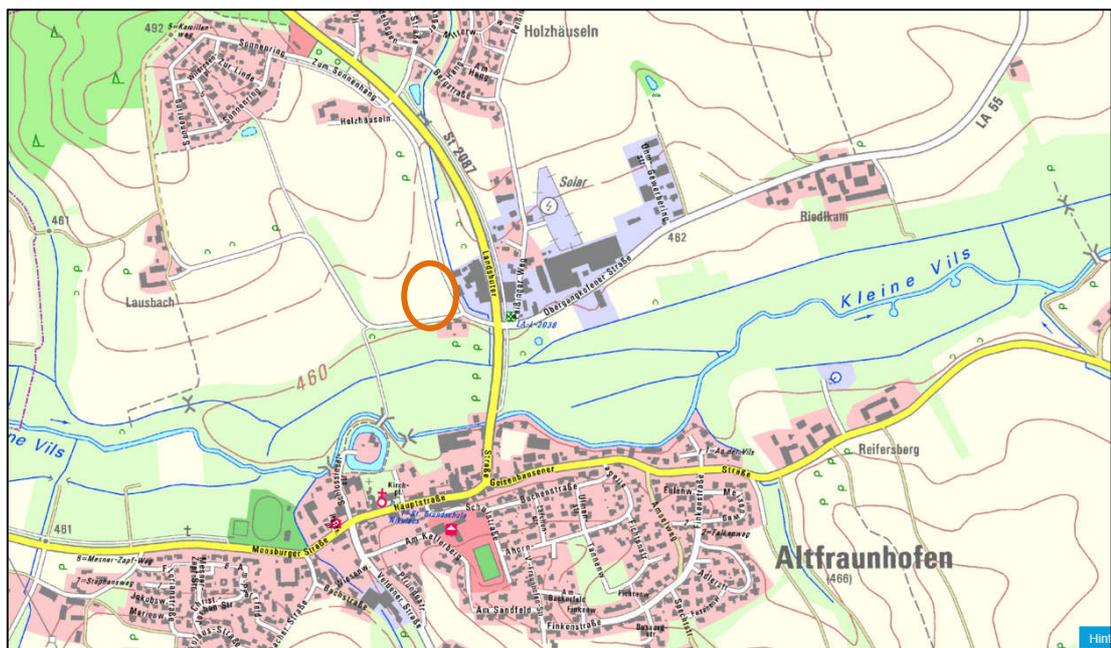
Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *GE – Galgenfeld Erweiterung II* befindet sich im Norden des Hauptortes Altfraunhofen.

Die Gemeinde Altfraunhofen plant hierzu die Erweiterung von Gewerbeflächen am Standort Galgenfeld Richtung Westen durch die Ausweisung von zusätzlichen Flächen mit einem Umgriff von ca. 0,92 ha.

Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *GE - Galgenfeld Erweiterung II*, dem weiterführende und detaillierte Informationen entnommen werden können.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat Altfraunhofen in 2017 die Neuaufstellung eines flächendeckenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Dieser befindet sich aktuell in der Bestandserfassung und Kartierungsphase.

Lage im Raum



Quelle: BayernAtlas (unmaßstäblich, verändert)

2 VERANLASSUNG

Anlass für die Erstellung der vorliegenden 13. Flächennutzungsplanänderung ist es auf bisher im Außenbereich gelegenen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, in Angrenzung an ein bestehenden Gewerbebetrieb eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zu ermöglichen.

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

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

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



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

3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN - PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm - LEP

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

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

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

2. Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

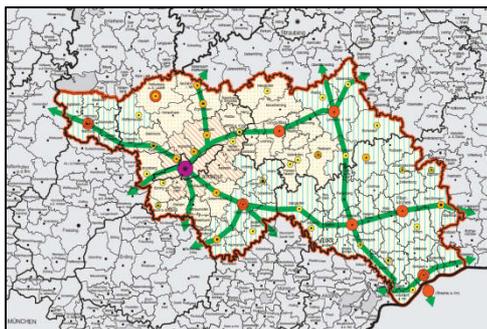
3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

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.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP

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

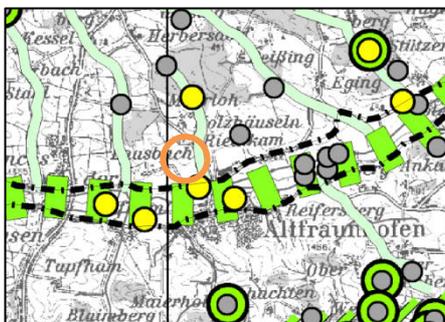
Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

Ziele Trockenstandorte



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

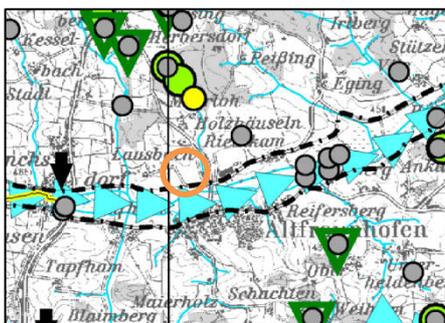
Ziele Feuchtgebiete



Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich.

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

Ziele Gewässer



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

3.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

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

3.5 Artenschutzkartierung

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

4 VERKEHR

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

5 IMMISSIONSSCHUTZ

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

5.1 Straßenverkehrslärm

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

5.2 Gewerbelärm

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

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

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

Tagzeit: Richtwertunterschreitung um 10 dB(A)

Nachtzeit: Richtwertunterschreitung um 10 dB(A)

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

5.3 Freizeitlärm

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

5.4 Geruchsimmissionen

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

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

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

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

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

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

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

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

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

Die wasserrechtliche Genehmigung für die Niederschlagswasserbeseitigung muss vor Erschließungsbeginn vorliegen. Es wird auf die Eigenverantwortung des Bauherrn hingewiesen nach § 5 WHG. Hier ist die Vorsorge bezüglich Hochwassergefahren aufgeführt. So hat jeder in dem ihm möglichen Umfang Sorge zu tragen, dass bei Hochwasserereignissen keine Schäden auftreten können. Insbesondere im tertiären Hügelland ist es aufgrund des vorhandenen Gefälles überall möglich, dass bei Starkregen entsprechende Wassermengen zusammenkommen. Deshalb sind die Gebäude möglichst bis zu 50 cm über dem maßgeblichen umgebenden Gelände wasserdicht zu halten und darauf zu achten, dass durch Wassergefahren keine Schäden auftreten. z.B. höherliegende Eingänge, keine Keller bzw. hochgezogene Lichtschächte oder auch Kellerabgänge konstruktiv gestalten, dass sie nicht leicht volllaufen können.

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

6.4 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.

6.5 Hochwasser

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

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

6.6 Energieversorgung

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

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

Allgemeine Hinweise

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

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

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

6.7 Regenerative Energienutzung

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

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

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

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

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen.

6.8 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.

6.9 Telekommunikation

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

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

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

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

7 ALTLASTEN

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

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

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

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

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

8.2 Baudenkmäler

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

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

9 BRANDSCHUTZ

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwegesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege: die Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind so zu gestalten, dass diese jederzeit mit Großfahrzeugen befahren werden können (auch bei Nässe, Schnee, etc.)
- Die Drehleiter muss bei vollständiger (max.) Abstützung auf der befestigten Fahrbahndecke abgestützt werden können
- Bepflanzung muss so gestaltet sein, dass die vollständige Bedienung des Leiteraufbaus (Drehen, Heben, Senken, Ein-/Ausfahren) nicht beeinträchtigt werden
- Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken dürfen nicht verstellt werden
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung / Ausreichende Anzahl an Hydranten
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

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

Geologie/ Boden

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

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

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

Vegetationsbestand

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte im Juni 2018 eine Bestandserfassung.

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

Kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat nach dem LEK aktuell eine überwiegend geringe Lebensraumqualität, das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume ist ebenfalls überwiegend 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.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

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

Ein Eingriff findet im Bereich der Erweiterung von Gewerbegebietsflächen statt, die Bereitstellung der hierfür benötigten Kompensationsflächen und -maßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *GE – Galgenfeld Erweiterung II* dargestellt.

In der vorliegenden Fortschreibung sind zudem die zukünftigen Ausgleichsflächen lagemäßig aufgezeigt. Eine Übernahme erfolgt im neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

11 UMWELTPRÜFUNG

11.1 Allgemeines

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens in der Bauleitplanung wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht dargestellt.

Auf Grundlage der Absichtung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB kann die Umweltprüfung im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes über Deckblatt Nr. 13 weitgehend auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *GE - Galgenfeld Erweiterung II* sind, da dieser eine erheblich größere Planungsschärfe aufzeigt. Ergänzt werden die Aussagen zur Umweltprüfung hinsichtlich der Standortalternativenprüfung.

11.2 Standortalternativen

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

Im vorliegenden Fall wurden alternative Standorte für die Gewerbegebietsausweisung nicht geprüft, da es sich bei dem geplanten Gewerbegebiet um einen Standort mit räumlicher Bindung an den vorhandenen Betriebsstandort handelt und das bestehende Betriebsgelände ergänzt bzw. erweitert werden soll. Weiterhin stehen aktuell nur die im Geltungsbereich aufgezeigten Flächen zur Verfügung.

Zudem werden bei vorliegendem Standort die Anforderungen der Landes- und Regionalplanung wie nachfolgend dargelegt, erfüllt:

- Sicherung und Weiterentwicklung eines vorhandenen Betriebsstandortes
- keine weitere Zersiedelung der Landschaft
- keine Überplanung naturschutzfachlich bedeutsamer Bereiche
- Einbindung des Projektes in die Landschaft
- kurze Erschließungswege

Im Ergebnis wurde somit aufgrund der gegebenen Umstände sowie des konkret vorgegebenen Planungsumgriffes auf eine zusätzliche, umfassende Alternativenprüfung verzichtet.

11.3 Zusammenfassende Beurteilung

Insgesamt wurden im Rahmen der auf der Ebene des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *GE - Galgenfeld Erweiterung II* vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB, die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens betrachtet.

Der Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und das Vorhaben am vorgesehenen Standort hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter des Naturhaushaltes als **umweltverträglich** einzustufen ist.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodungen
- Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch geplante Grünflächen und Gehölzbestände
- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung
- Verlust von jüngeren Gehölzen
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt positiv** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung
- Veränderung der Untergrundverhältnisse
- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung
- Veränderung der Bodennutzung (Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit)
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung/ Versiegelungen
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen ins Grundwasser

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen
- Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch eingrünende Gehölzstrukturen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

12 VERFAHRENSHINWEISE

Für das vorliegende Deckblatt Nr. 13 in der Fassung vom 04.07.2018 wurden 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 24.08.2018 bis 26.09.2018 festgelegt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 13 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Altfraunhofen in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am __.__.____.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zur Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

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

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit den Deckblättern Nr. 01 bis 12 unberührt.

13 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

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

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

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

GESETZE

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

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Neufassung vom 21.11.2017 mit Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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

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

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

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

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt am 05.01.2018 geändert worden ist

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

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

SONSTIGE DATENQUELLEN

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

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

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

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

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

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

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