



Gemeinde Altfraunhofen

Schulgelände

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

LANDKREIS LANDSHUT

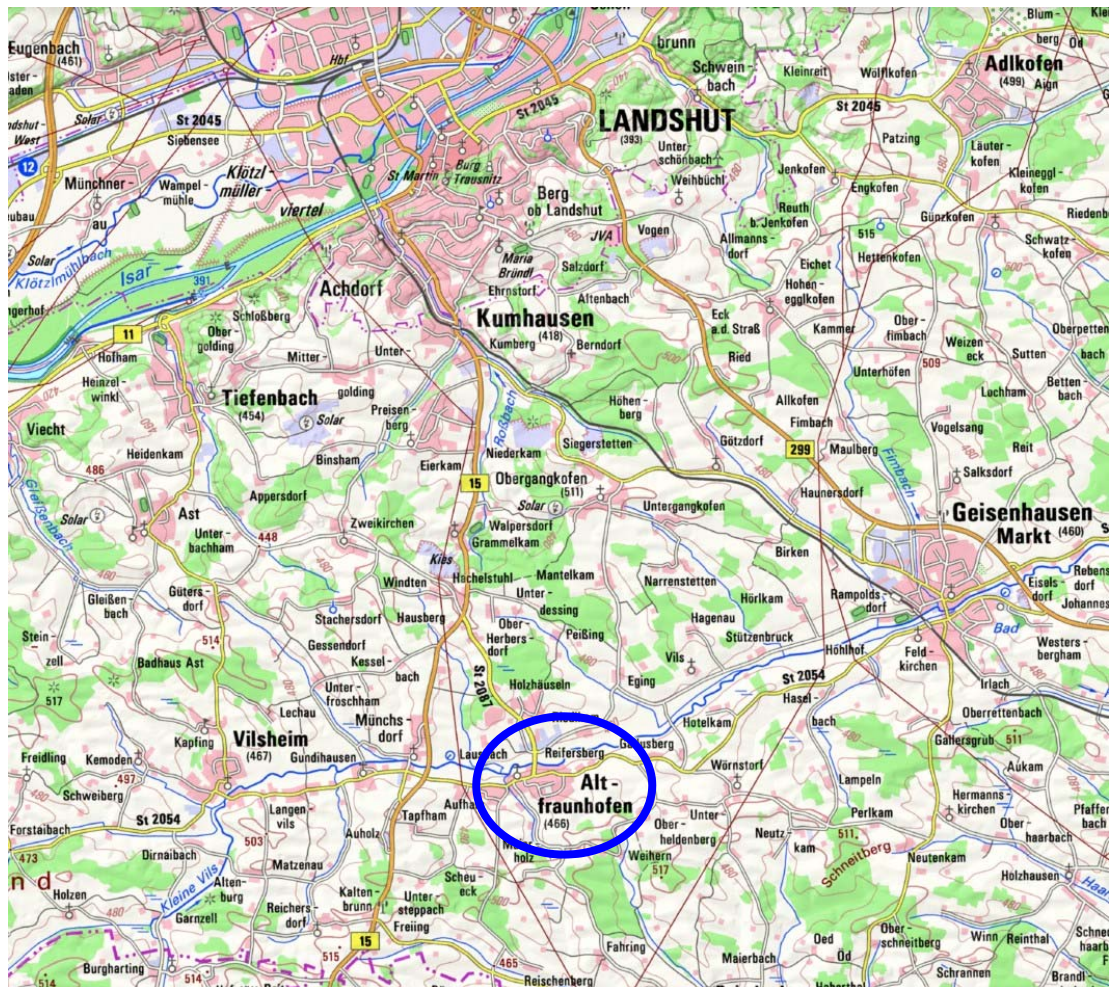
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | LAGE | 3 |
| 2. | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | 5 |
| 2.1. | Landesentwicklungsprogramm Bayern | 5 |
| 2.2. | Regionalplan | 6 |
| 2.3. | Flächennutzungs- und Landschaftsplan | 7 |
| 3. | HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL | 8 |
| 3.1. | Erfordernis und Planungskonzept | 8 |
| 3.2. | Erschließung | 10 |
| 3.3. | Grünordnung | 10 |
| 4. | DENKMALSCHUTZ | 12 |
| 5. | WASSERWIRTSCHAFT | 13 |
| 6. | MÜLLBESEITIGUNG | 13 |
| 7. | ENERGIEVERSORGUNG | 13 |
| 8. | ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE | 13 |
| 9. | BEBAUUNGSPLANVERFAHREN | 14 |

1. LAGE

Die Gemeinde Altfraunhofen liegt im Süden des Landkreises Landshut. Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Altfraunhofen.



Ausschnitt aus der topografischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts, Preisenberg siehe blauer Kreis

Der Geltungsbereich betrifft einen Teilbereich der Fl.-Nr. 162 der Gemarkung Altfraunhofen und umfasst ca. 8989 m². Er wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Süden durch Sportflächen (Fußballplatz)
- An den anderen Seiten durch Ortsbebauung der Gemeinde Altfraunhofen, dabei im Westen durch die Straße ‚Am Kellerberg‘, im Osten durch die Schulstraße.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Eintragung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt) und Höhenlinien (Abstand 1,0 m)

Topographisch fällt das Gelände nach Norden hin ab, zum südlich gelegenen Fußballplatz gibt es eine Böschung. Insgesamt steigt das Gelände im Geltungsbereich von ca. 473 m. ü. NHN im Norden bis ca. 484 m. ü. NHN im Süden.

Das Gelände ist mit der gemeindlichen Schule bebaut. Gehölzbestand findet sich insbesondere am südlichen Rand im Bereich der Böschung zum Fußballplatz, im Bereich des Pausenhofs in der Mitte sowie am östlichen Rand.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

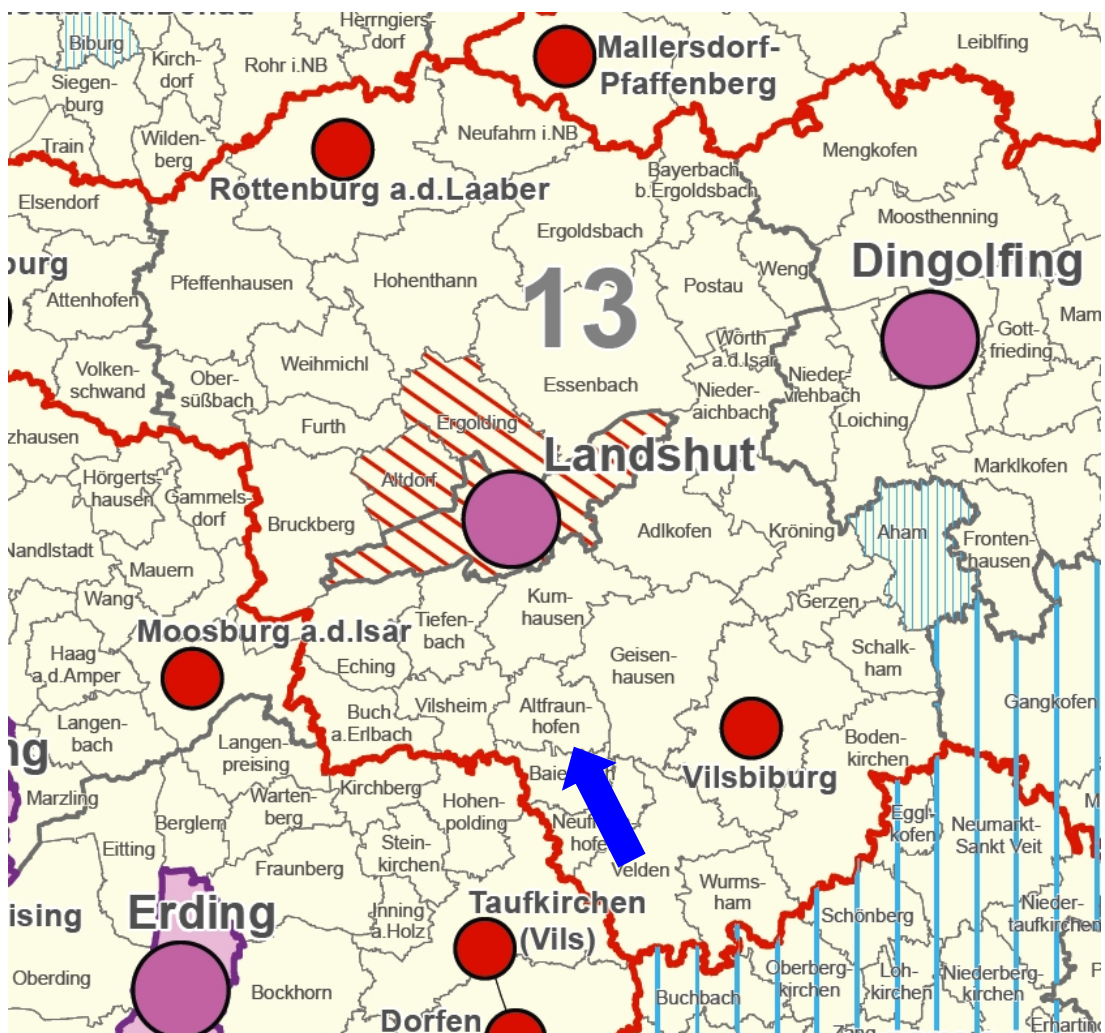
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern weist die Gemeinde Altfraunhofen der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu. Im Kapitel 2 „Raumstruktur“ wird unter 2.2.5 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums“ ausgeführt:

(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.

[...]

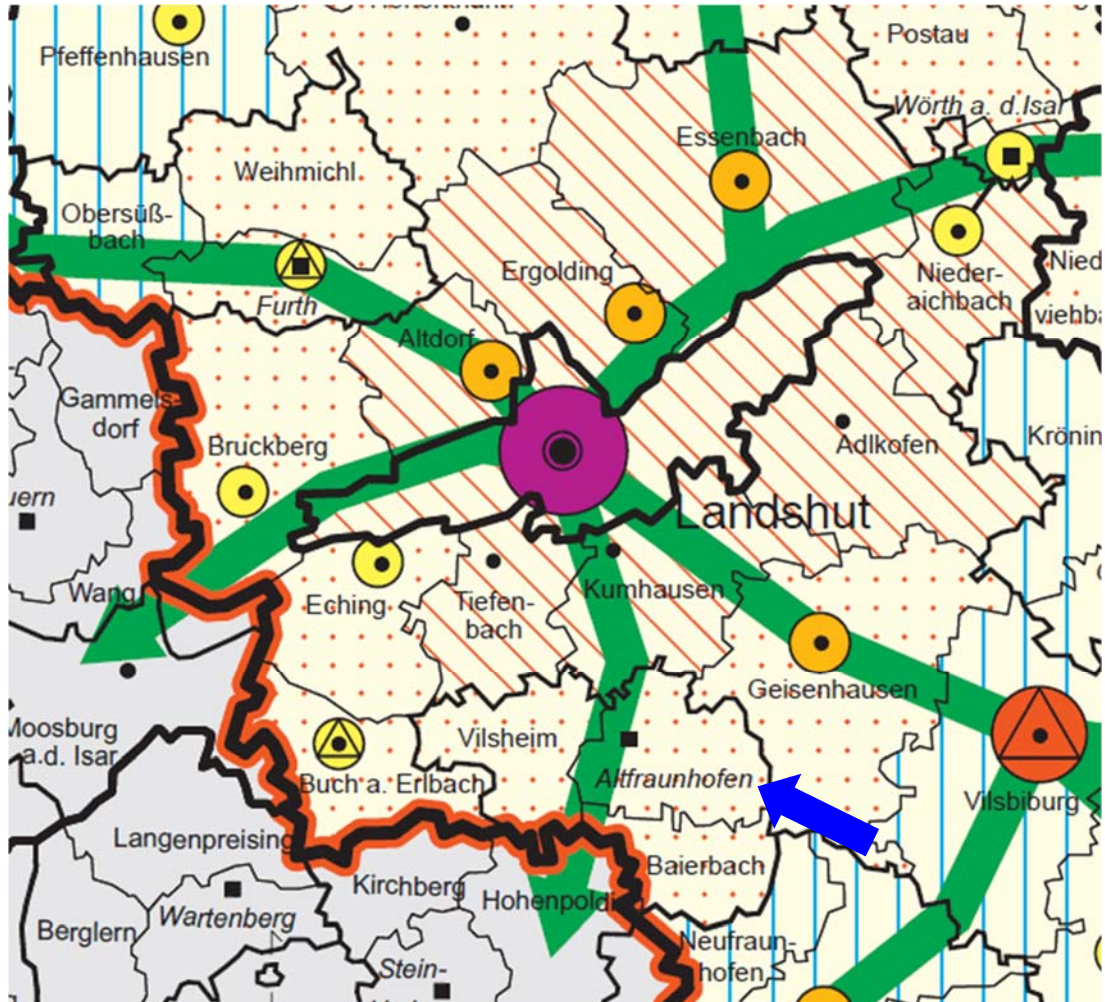


LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 1. März 2018

Gemeinde Altfraunhofen südlich von Landshut im „allgemeinen ländlichen Raum“. (blauer Pfeil)

2.2. Regionalplan

Die Gemeinde Altfraunhofen gehört zur Region 13 Landshut. Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern formulierten Grundsätze und Zielsetzungen werden hier konkretisiert. Die Gemeinde Altfraunhofen ist hier nach der Strukturkarte dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.



Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur v. 28.9.2007, Bereich des Gemeindegebiets Altfraunhofen siehe blauer Pfeil

Die grundsätzliche Entwicklungsverpflichtung in struktureller Hinsicht wird für die Gemeinde Altfraunhofen insbesondere aufgrund der Lage an einer Entwicklungsachse gestärkt.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, ebenso keine Regionalen Grünzüge oder sonstige Vorbehalts- oder Vorranggebiete.

Zusammenfassung

Durch die Verbesserung der gemeindlichen Infrastruktur kommt die Gemeinde ihren Entwicklungsverpflichtungen nach, die sich aus ihrer Lage und Struktur aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben.

2.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altfraunhofen ist im betroffenen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Schule) festgesetzt. Damit entspricht der rechtswirksame Flächennutzungsplan sowohl dem Bestand als auch der hier vorliegenden Planung, der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Altfraunhofen, Originalmaßstab 1:10000, Planungsgebiet siehe gelber Kreis

3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

3.1. Erfordernis und Planungskonzept

Die Gemeinde Altfraunhofen plant den Neubau einer Turnhalle im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs. Da es sich dabei um ein größeres Gebäudevolumen handelt, als bisher in diesem Bereich vorhanden ist, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die bauliche Entwicklung entsprechend zu regeln.

Mit der Objektplanung wurde nach entsprechender Ausschreibung ein Architekturbüro beauftragt, das in einem ersten Entwurf eine Planung mit einem Baukörper vorlegte, der einen größeren Teil des Pausenhofs für sich beanspruchte.



Erster Planungsentwurf (Delta ImmoTec GmbH)

Auf einer Bürgerversammlung wurde Kritik an diesem Entwurf geäußert, die sich zum einen an die Aufgliederung des Pausenhofs richtete, zum Anderen auch an der Notwendigkeit, einen großen Teil des Gehölzbestands für den Neubau roden zu müssen. (Schulgarten)

In der Folge wurde der Entwurf überarbeitet mit der Zielsetzung, den Pausenhof als zusammenhängende Fläche zu erhalten und zumindest im Inneren des Pausenhofs mehr Bäume erhalten zu können. Der Gemeinderat entschied sich in diesem Prozess auch gegen eine Errichtung der Turnhalle an anderer Stelle, die ebenfalls diskutiert wurde. (Sportgelände)

Das geänderte Planungskonzept sieht einen langgezogenen Baukörper vor, der den südlichen Rand des Schulgeländes zum Fußballplatz hin begrenzt. Zusammen mit

den Bestandsgebäuden entsteht damit eine bauliche U-Form, die den Innenhof begrenzt und einfasst. Der geplante Baukörper soll im Erdgeschoss neben den Sanitär- und Umkleieräumen für die Turnhalle auch eine Kegelbahn sowie einen Werkraum und eine Mensa enthalten. Im Obergeschoss wird eine teilbare Turnhalle geplant, in Teilbereichen des Obergeschosses werden außerdem Räume für eine Ganztagsbetreuung geplant. Im 2. Obergeschoss werden in diesem Teilbereich weitere Klassenräume für die Schule vorgesehen. Um eine möglichst große Fläche des Pausenhofs zu bewahren, wird das Gebäude soweit südlich geplant, dass ein Teil der Böschung zum Fußballplatz abgegraben werden muss. Der Fußballplatz wird daher um etwa 10 m verkürzt.



Innenhof der Schule vom Standort des geplanten Gebäudes aus gesehen. Der prägnante Baum wird als ‚zu erhalten‘ festgesetzt.

Die Gebäudeentwicklung wird durch entsprechende Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) sowie Höhenfestsetzungen von Wand- und Firsthöhen begrenzt. Die Wand- und Firsthöhen werden als NHN-Höhen festgesetzt, um dem Bestimmtheitsgrundsatz Rechnung zu tragen. Auch für die Bestandsgebäude werden entsprechende Baufenster sowie eigene Wand- und Firsthöhen festgesetzt, die jeweils etwa den Bestandshöhen entsprechen.

Die alte Turnhalle im Nordwesten des Geltungsbereichs soll abgerissen werden, daher wurde für dieses Gebäude kein Baufenster mehr festgesetzt.



Bestehendes Schulgebäude, die alte Turnhalle (links) soll abgerissen werden. In diesem Bereich werden Parkplätze geplant.

3.2. Erschließung

Öffentliche Straßenflächen sind durch die Planung nicht betroffen, die Erschließung des Schulgeländes bleibt insofern unverändert.

Im Bereich der alten Turnhalle im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine Fläche für Stellplätze (Lehrerparkplatz) ausgewiesen, die von der Straße ‚Am Kellerberg‘ aus angefahren werden kann. Eine weitere Parkplatzfläche wird im Norden östlich des bestehenden Schulgebäudes ausgewiesen, diese kann von der Schulstraße aus angefahren werden. Schließlich werden am östlichen Rand des Geltungsbereichs noch weitere Stellplätze geplant, die direkt von der Schulstraße aus angefahren werden.

3.3. Grünordnung

Zur Umsetzung der Planung muss Gehölzbestand entfernt werden, insbesondere im Bereich der Böschung am südlichen Rand des Geltungsbereichs. Dieser Gehölzbestand begrenzt bisher die Pausenhoffläche von Süden her.

Der bestehende Großbaum im mittleren Bereich des Pausenhofs soll jedoch wie einige im östlichen Bereich des Pausenhofs erhalten werden und wurde daher als ‚zu erhalten‘ festgesetzt. Dies gilt auch für die jüngeren Gehölze am westlichen Rand des Geltungsbereichs.

Für Neupflanzungen wird die Verwendung standortheimischer Laubgehölze festgesetzt. Die Herstellung der Stellplätze muss in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.



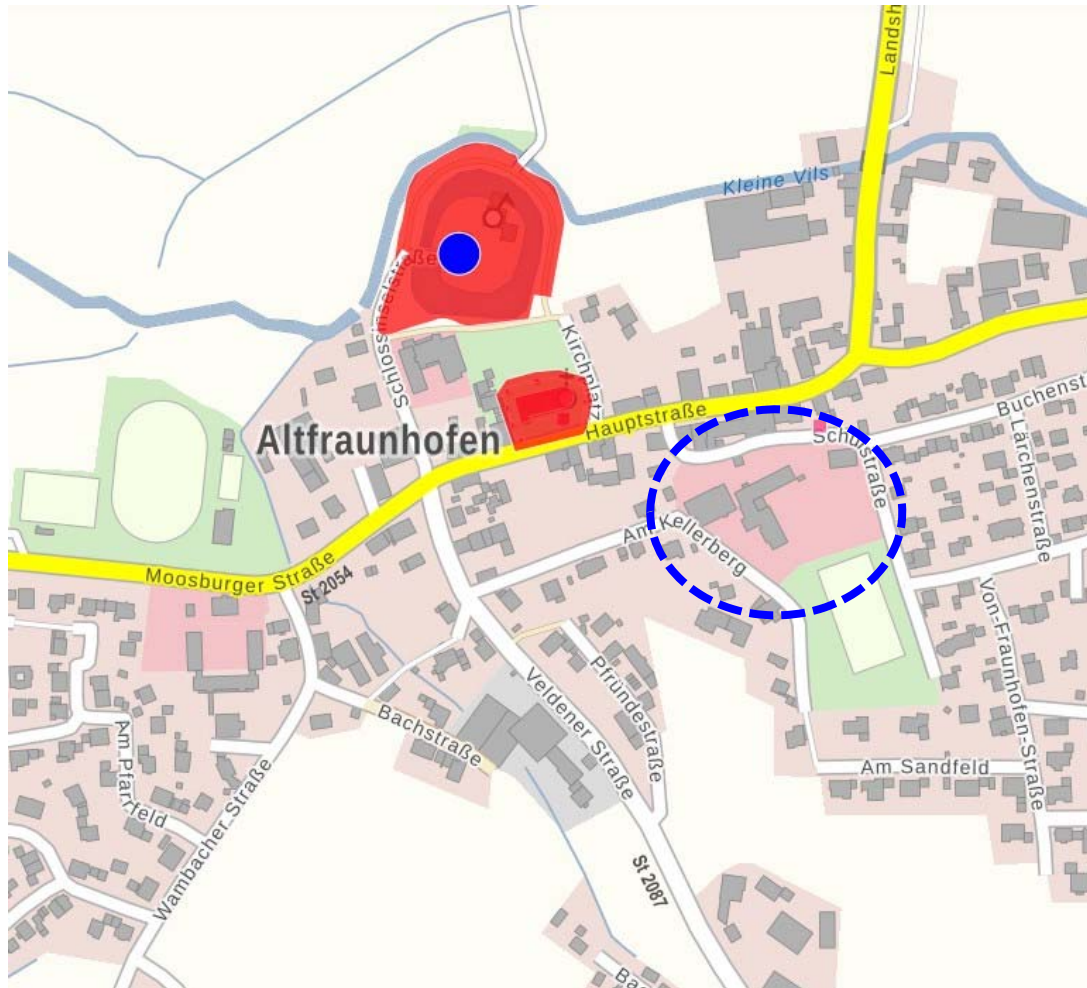
Gehölzbestand an der Böschung zum Fußballplatz hin mit Spielgeräten. In diesem Bereich soll das neue Gebäude errichtet werden, der Gehölzbestand ist somit zu entfernen.



Jüngere Gehölze zur Straße ‚Am Kellerberg‘ hin. (westlicher Rand des Geltungsbereichs)
Diese Gehölze werden als ‚zu erhalten‘ festgesetzt.

4. DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 15.02.2023
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich blauer Kreis

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) ¹ Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ² 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. ³ Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴ Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

5. WASSERWIRTSCHAFT**Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser soll über den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind entsprechende Pufferungen vorzusehen, so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Die entsprechend erforderlichen Nachweise nach den einschlägigen Merkblättern sind bei der Einreichung der Unterlagen für ein ggf. erforderliches Wasserrechtsverfahren vorzulegen.

Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalte-räumen“) zu dimensionieren.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Zufahrten und Gehwegen).

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

6. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt.

7. ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk AG durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden.

8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE

| | |
|--|---------------------|
| Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches | 8989 m ² |
| öffentliche Flächen | 0 m ² |
| Somit verbleibende Nettobauflächen | 8989 m ² |


9. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung umfasst weniger als 20000 m².

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten naturschutzfachlichen Schutzgüter.

Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ergibt sich keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

| | | |
|---|------------|--|
| Landshut, den | 18.04.2023 | Gebilligt laut Gemeinderatsbeschluss |
| Vorentwurf Entwurf | 18.04.2023 | vom..... |
|  | | Altfraunhofen, den |
| Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut | | 1. Bürgermeister Johann Schreff |