

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

KINDERZENTRUM AM STEPPACHER WALD

GEMEINDE ALTFRAUNHOFEN

LANDKREIS LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

VG Altfraunhofen
Gemeinde Altfraunhofen
Rathausplatz 1
84169 Altfraunhofen

1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

Stand: 17.08.2021

Projekt Nr.:19-1188_BB



ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes, wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch den Gemeinderat Altfraunhofen beschlossen.

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

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

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

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

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Gemeinde Altfraunhofen wurde durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 14 geändert und an die vorliegende Situation angepasst.

VERFAHRENSABLAUF

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

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

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

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

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren werden durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 17.08.2021 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am 17.08.2021.

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

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern

Bayerischer Bauernverband

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bund Naturschutz

DB Immobilien Region Süd

Deutsche Post AG

Deutsche Telekom Technik GmbH

Bayernwerk Netz GmbH

Energie Südbayern GmbH

Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH

Landratsamt Landshut - Abteilung Untere Bauaufsicht

- Abteilung Kreisbau SG 44

- Abteilung Immissionsschutz

- Abteilung Naturschutz

- Abteilung Wasserrecht

- Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat

- Abteilung Gesundheitswesen

Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht

Regionaler Planungsverband Region 13

Wasserwirtschaftsamt Landshut

Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils-Gruppe

Erzbischöfliches Ordinariat München

Gemeinde Baierbach

Gemeinde Vilsheim

Gemeinde Kumhausen

Markt Geisenhausen

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Die Erarbeitung der Umweltprüfung erfolgte auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes entsprechend den Vorgaben der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens entsprechend dem Stand der Planung fortgeschrieben und das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen wurden zur Beurteilung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Landshut
- Biotopkartierung Bayern Flachland (finWeb)
- Artenschutzkartierung (Datenbankauszug)
- Landschaftsentwicklungskonzept Landkreis Landshut
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Onlineangebot der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Bayerischen Landesamtes für Umwelt via BayernAtlas
- Umweltatlas Bayern
- Rauminformationssystem Bayern
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Flächennutzungsplan Gemeinde Altfraunhofen
- eigene Kartierungen und Erhebungen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt	-
Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anlieger (Luftschadstoffe, Lärm)	anlagenbedingt	-
Verlust des vorhandenen Freiraumes	anlagenbedingt	-
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingtnutzungsbeding	+
Bereitstellung attraktiver Wohnbereiche	anlagebedingt	++
Bereitstellung attraktiver Kinderbetreuungseinrichtungen	anlagebedingt	++

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (ohne besondere Bedeutung)	anlagenbedingt	- -
geringfügige Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen	nutzungsbedingt	+ +

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	baubedingt anlagenbedingt	- -
Verbesserung der Strukturvielfalt durch Pflanzungsmaßnahmen	nutzungsbedingt	+

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und –umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	- -
Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)	anlagenbedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	anlagenbedingt	+ +

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung

AUSWIRKUNGEN	Wirkfaktor	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen	anlagenbedingt	-
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch eingrückende Gehölzstrukturen	anlagenbedingt	+

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	o

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

Ergebnis

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *Kinderzentrum am Steppacher Wald* die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Altfraunhofen ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die wesentlichen Anregungen und Belange, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, sind nachfolgend dargelegt. Nicht dargelegt sind redaktionelle Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und soweit korrekt und relevant auch in die Unterlagen eingeflossen sind, sowie Hinweise für die spätere Bauausführung.

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Bayerischer Bauernverband vom 28.09.2020 <ul style="list-style-type: none"> Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich grenzt im Westen an intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Von dieser können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm Staub und Geruch ausgehen. Ebenso befinden sich nördlich sowie südwestlich landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Tierhaltung in unmittelbarer Nähe zum geplanten Kinderzentrum. Bei diesen können ebenfalls die genannten Emissionen entstehen. Zur Abgrenzung des Satzungsgebietes ist ein Grünstreifen (Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) geplant. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die Hinweise bzgl. der zu informierenden Bauwerber aufgrund von auftretenden Emissionen sind bereits in der Ziffer 14 „Immissionen durch die Landwirtschaft“ der Hinweise durch Text des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und in der dazugehörigen Begründung unter Ziffer 10.4 „Geruchsimmissionen“ enthalten.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt muss sichergestellt werden. Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, so dass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.</p>	<p>Die nächstgelegene landwirtschaftliche Betriebsstätte befindet sich 270 m entfernt Richtung Norden. Im Süden, Südosten und Südwesten sind die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten allesamt mindestens 600 m entfernt. Ausreichende Abstände sind daher gewahrt, weshalb schädliche Umwelteinwirkungen auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans nicht zu befürchten sind.</p> <p>Bzgl. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten (siehe auch Hinweis durch Text Ziffer 5 „Nachbarschaftsrecht/ Grenzabstände“). In Kombination mit entsprechenden Pflegemaßnahmen wird gewährleistet, dass keine Beeinträchtigungen für benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen auftreten. Für die Grünflächen sind in den Festsetzungen durch Text Teil B) Grünordnungsplan entsprechende Pflegemaßnahmen getroffen. An der Planung wird weiterhin in der vorliegenden Form festgehalten.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 29.09.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-2-7538-0256, Siedlung und Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, die sich aus den fruchtbaren Lössböden und der Nähe zum fließenden Gewässer ergibt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Die aufgeführten Hinweise bezüglich der Bodendenkmäler und der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art 7.1 BayDSchG werden in der Begründung unter Ziffer 4.7.1 „Bodendenkmäler“ und in den Hinweisen durch Text unter Ziffer 4 „Denkmalschutz“ ergänzt und redaktionell angepasst. Die weiteren Hinweise werden gegebenenfalls redaktionell ergänzt. Vor Umsetzung des Vorhabens ist gemäß Stellungnahme eine entsprechende Untersuchung zu veranlassen und in Abstimmung mit der Fachbehörde die notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenmalpflege_2016.pdf</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung</p>	

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12. Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschue-re_kommunale-bauleitplanung.pdf) Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11 -VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de). Zuständiger Gebietsreferent: Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Ralph Hempelmann</p>	

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Bund Naturschutz vom 09.10.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu: Wir lehnen die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr.14 ab. Die geplante Baufläche steht in keinem Zusammenhang mit einer Bebauung. Der Kindergarten sollte in das Baugebiet „Koanzfeld“ integriert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme des Bund Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlichen Bedenken, die Planung wird in der vorliegenden Form abgelehnt. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Außenbereich, die direkt an die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes „Koanzfeld“ angrenzt. Die Bebauung ist lediglich durch den Pufferstreifen in Folge der Hochspannungsleitung getrennt. Im Ergebnis obliegt es der zuständigen Kommune auf Ebene der eigenen Planungshoheit zu entscheiden, welche Flächen in Zukunft bauliche genutzt werden sollen. Eine dem Bedarf notwendige Flächenverfügbarkeit im Baugebiet „Koanzfeld“ lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr berücksichtigen. Diese Alternative wurde von der Gemeinde im Vorfeld der Planungen selbstverständlich abgeprüft. Im Ergebnis handelt die Gemeinde hier aufgrund des dringenden Bedarfs und kann in diesem Zusammenhang auf Flächen zurückgreifen, die sich bereits im Besitz der Gemeinde befinden und somit der Entwicklung sofort zugänglich sind. Ausreichende fachliche Abstimmungen mit den hierfür verantwortlichen Fachstellen der Regierung von Niederbayern sowie des Landkreises Landshut haben ebenfalls bereits stattgefunden und lassen eine hierfür notwendige Nutzung ohne Probleme zu. An der Planung wird daher uneingeschränkt festgehalten
<p>DB Immobilien Region Süd vom 08.10.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit GOP „Kinderzentrum am Steppacher Wald“ und Änderung des FNP „D14“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme der DB Immobilien Region Süd wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlichen keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: Die formulierten Hinweise bzgl. der vorhandenen Leitungen hinsichtlich Aktivitäten/ Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens, Immissionen etc. werden redaktionell in der Begründung unter Ziffer 8.4 „Energieversorgung“ ergänzt und im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Unmittelbar am Rand des Planungsgebiets verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 410 Rosenheim - Landshut mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30m (bezogen auf die Leitungsachse). Falls sich Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen Kräne, usw.) im Zuge der Bauausführung bei Aktivitäten/ Arbeiten wider Erwartens innerhalb des o.g. Schutzstreifens aufhalten müssen, so sind uns diesbezüglich aussagekräftige (Plan-) Unterlagen (maßstäblich in Papierform) mit entsprechenden schriftlichen Erläuterungen, aus denen Art und Umfang der geplanten Maßnahme bzw. Arbeiten und Aktivitäten innerhalb des o.g. Schutzstreifens eindeutig verifiziert werden können, durch den Grundeigentümer / Bauherrn auf dem Postwege vorzulegen, so dass wir auf dieser Grundlage die Sicherheitsbelange prüfen und ggf. erforderliche Sicherheitsauflagen erteilen können. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Bei Rückfragen zu diesem Schreiben, steht Ihnen Herr Schwindling gerne zur Verfügung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme des Leitungsträgers Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlichen keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: In der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird unter Ziffer 8.5 „Telekommunikation“ ergänzt, dass sich derzeit im Geltungsbereich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden. Die formulierten Hinweise hinsichtlich der Baumpflanzungen werden dort ebenfalls redaktionell ergänzt und im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.10.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 08.09.2020 per Mail bei uns eingegangen. <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Es bestehen daher keine Einwände.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme des Leitungsträgers Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlichen keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: In der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird unter Ziffer 8.5 „Telekommunikation“ ergänzt, dass sich derzeit im Geltungsbereich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden. Die formulierten Hinweise hinsichtlich der Baumpflanzungen werden dort ebenfalls redaktionell ergänzt und im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Energie Südbayern GmbH vom 15.09.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den oben genannten Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt: Wir beabsichtigen, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit, ist die zeitnahe Übermittlung der Adressen der Bauwerber erforderlich. In der näheren Umgebung befinden sich Leitungen der Energienetze Bayern / Energie Südbayern. Pläne bestehender Leitungen, liegen diesem Schreiben bei. Wir bitten um Beachtung: -Leitungsstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten. -Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Hause unser Herr Rodriguez unter der Telefonnummer 08122/9779-16 gerne zur Verfügung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme des Leitungsträgers Energie Südbayern GmbH wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlichen keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: In der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird unter Ziffer 8.4 „Energieversorgung“ ergänzt, dass sich derzeit in der näheren Umgebung Leitungen der Energienetze Bayern/ Energie Südbayern befinden. Ob eine Versorgung des Gebietes in Betracht gezogen wird, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Ebene der Bauleitplanung nicht abgeschätzt werden. Dies hat im Zuge der Umsetzung des Standortes im Zuge der Erschließungsplanung zu erfolgen. Die Formulierung hinsichtlich der Baumpflanzungen werden ebenfalls redaktionell in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan unter Ziffer 8.4 „Energieversorgung“ ergänzt und sind im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 29.09.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.09.2020. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbaumentcheidung 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: 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme des Leitungsträgers Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlichen keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: In der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird unter Ziffer 8.5 „Telekommunikation“ ergänzt, dass sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Planbereich befinden. Ob eine Versorgung des Gebietes in Betracht gezogen wird, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Ebene der Bauleitplanung nicht abgeschätzt werden. Dies hat im Zuge der Umsetzung des Standortes im Zuge der Erschließungsplanung zu erfolgen. Die Formulierung hinsichtlich der Baumpflanzungen wird ebenfalls redaktionell in der Begründung ergänzt und diese sind im Zuge der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 09.10.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind ein paar Anmerkungen zu geben. Es sollte in der Regel zur gesicherten Abwasserentsorgung dargestellt werden, welche freien Kapazitäten in der Abwasseranlage vorhanden sind und welche davon durch das Baugebiet genutzt werden. <p>Als zweites der Hinweis, dass das Rechtsverfahren für die notwendige Niederschlagswasserbeseitigung vor Erschließungsbeginn abgeschlossen sein muss. Und zuletzt noch eine redaktionelle Anmerkung, wir gehen davon aus, dass im Kap. 4.5.3 wildabfließendes Oberflächenwasser gemeint ist.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Bitte antworten Sie dafür nicht direkt, sondern benutzen Sie unser zentrales Funktionspostfach poststelle@wwa-la.bayern.de</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Landshut wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: In der Begründung werden unter Ziffer 8.3.2 „Abwasserbeseitigung“ die Angaben über freie Kapazitäten in der Abwasseranlage und deren Nutzung durch das Baugebiet ergänzt. Im Ergebnis stehen hier wie in der Begründung bereits formuliert, ausreichende Reserven zur Verfügung. <p>Das notwendige Wasserrechtsverfahren für die Niederschlagswasserbeseitigung wird zudem rechtzeitig in Auftrag gegeben und ist vor Umsetzung der Maßnahmen zu erarbeiten.</p> <p>In der Begründung werden unter Ziffer 4.5.3 „Hochwassergefahren“ die Aussagen redaktionell berichtigt.</p>
<p>Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils-Gruppe vom 05.10.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Zweckverband ist mit Schreiben vom 07.09.2020 zur Stellungnahme der oben genannten Maßnahme aufgefordert worden. Im Zuge des Baugebietes „Koanzfeld“ hat der Zweckverband das betroffene Grundstück des Kinderzentrums bereits mit einer Wasserleitung erschlossen. Wir sehen daher von der Abgabe einer Stellungnahme ab. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgung Isar-Vils-Gruppe wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. <p>Das betroffene Grundstück ist bereits mit einer Wasserleitung erschlossen. Diese Aussage ist bereits in der Begründung unter Ziffer 8.3.1 „Wasserversorgung“ enthalten.</p>
<p>Landratsamt Landshut – Abt. Untere Bauaufsicht vom 06.10.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> Ziffer 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung). <u>1. Zu Nr. 1.1 (Flächen für Gemeinbedarf) der Festsetzungen durch Text:</u> Hier handelt es sich offensichtlich um keine Fläche für Gemeinbedarf. Bei einer Gemeinbedarfsfläche muss es sich um der Allgemeinheit dienenden Anlagen handeln. Die hier festgesetzte Nutzung „Wohnen“ fällt offensichtlich nicht unter Gemeinbedarf. Entscheidend ist dabei, dass die Anlage oder Einrichtung der Allgemeinheit dient und dass eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird (BVerwG Beschl. v. 18.5.1994 - 4 NB 15.94). Mit der Festsetzung „Wohnen“ wird, im Gegensatz zur Kinderbetreuung, jedoch keine öffentliche Aufgabe der Gemeinde Altfraunhofen wahrgenommen. Vgl. hierzu Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Kommentar, Rdnrn. 56ff zu § 9 BauGB. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. Untere Bauaufsicht wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen und fachlichen Empfehlungen ergeht folgende Würdigung: Ziffer 2.4 Zu 1) Die Festsetzungen durch Text Ziffer 1 „Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)“ wird entsprechend der Empfehlung der Fachbehörde in ein „Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)“ geändert. Zudem wird die Zweckbestimmung wie folgt formuliert: Kinderzentrum und Wohnungen“. Zulässig sind dabei Anlagen und Einrichtungen für: - Kinderzentrum für Kindergarten/ Kindertagesstätte, - Wohnen, - Stellplätze mit Zufahrten, - sonstige Nebengebäude.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Um den Planungswillen umzusetzen muss geprüft werden, ob dieser mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets (§ 3 BauNVO) oder eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) erreicht werden kann, anderenfalls ist ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass hier die Zweckbestimmung wohl „Kinderzentrum“ lautet und „Wohnen“ möglicherweise ohnehin nicht genehmigungsfähig wäre (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO).</p> <p><u>2. Zu Nr. 3 der Festsetzungen durch Text:</u> Diese Festsetzung muss geändert bzw. ggfs. gestrichen werden, da hier offensichtlich kein Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Im Übrigen sind Festsetzungen gem. § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erforderlich, da anderenfalls der Bestimmtheitsgrundsatz nicht beachtet wird (An welche Grenze darf herangebaut werden? Ist unmittelbare Grenzbebauung zulässig? usw.)</p> <p><u>3. Zu Nr. 4.2 (Abstandsflächen) der Festsetzungen durch Text:</u> Diese Festsetzung ist ebenfalls zu unbestimmt, da Art. 6 BayBO mehrere verschiedene Abstandsflächensysteme enthält und hier nicht erkennbar ist, welches Anwendung finden soll. Soll Art. 6 Abs. 5 Satz 3 gelten, ist die Festsetzung ersatzlos zu streichen. Soll Art. 6 Abs. 5 Satz 1 entsprechend angewandt werden, ist die Anwendung anzuordnen. Ferner enthält Art. 6 BayBO noch die Experimentierklausel gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO, welche wohl hier nicht angewandt werden soll. Im Übrigen wäre die vorliegende Festsetzung wohl mit projektierte Festsetzung Nr.3 nicht vereinbar.</p> <p><u>4. Zur Festsetzung von Baugrenzen bei Festsetzungen durch Planzeichen:</u> Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO können in dem Fall, dass Baugrenzen festgesetzt sind, in einem Bebauungsplan nach Art um Umfang bestimmte Ausnahmen vom Verbot, das Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen, vorgesehen werden. Macht eine Gemeinde von dieser Ermächtigung Gebrauch, so erlässt sie eine Regelung i.S.v. § 31 Abs. 1 BauGB, sie schafft die Voraussetzung dafür, dass die Bauaufsichtsbehörde im Wege einer Ermessungsentscheidung im Einzelfall eine Ausnahme von dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulassen kann. § 23 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO ermächtigt jedoch nicht, wie hier geschehen („...Tiefe von 1,50 m zulässig“), zu Festsetzungen, die keinen Ausnahmetatbestand normieren, sondern die Zulässigkeit von Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der Baugrenzen unmittelbar regeln (vgl. hierzu BayVGH, Urt. V. 04.04.2006 - 1 N 04.1661, BeckRS 2009, 36422).</p>	<p>Zu 2) Die Festsetzungen durch Text Ziffer 3 „Bauweise“ wird ersatzlos gestrichen, da keine rechtliche Notwendigkeit besteht, eine verbindliche Bauweise zu definieren.</p> <p>Zu 3) An der Festsetzung Ziffer 3.2 „Abstandsflächen“ wird festgehalten. Hierdurch wird klar definiert, dass die Regelungen der BayBO anzuwenden und entsprechend einzuhalten sind.</p> <p>Zu 4) Die Erläuterung der Festsetzungen durch Planzeichen wird bei der Definition der Baugrenze um das Wort „ausnahmsweise“ ergänzt. So lautet der Passus zur Baugrenze zukünftig wie folgt: „Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Vordächern und Terrassen sowie deren Überdachungen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m ausnahmsweise zulässig.“</p> <p>Zu 5) Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kinderzentrum am Steppacher Wald“ soll auch bauordnungs- und bauleitplanungsrechtlich nützliche Informationen sowie den Festsetzungen zugrunde liegende Gesetze und Rechtsgrundlagen aufzeigen. Daher bleibt die Ziffer 4.1.2 „Stellplätze“ erhalten. Ziel der Gemeinde Altfraunhofen ist es, durch die klaren Formulierungen Missverständnisse zu verhindern und Rückfragen zu vermeiden, auch im Hinblick eines umweltschonenden Umgangs zukünftiger baulicher Entwicklungen.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Die Festsetzung ist daher so umzuformulieren, dass das Überschreiten der Baugrenze nur ausnahmsweise zulässig ist.</p> <p><u>5. Zu Nr. 4.1.2 (Stellplätze) der Festsetzungen durch Text:</u> Die Festsetzung ist zu streichen. Wenn keine Stellplatzsatzung existiert und der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen enthält, ist die GaStellV geltendes Recht und zwingend anzuwenden, auch ohne die genannte Festsetzung. Auch kann nicht festgesetzt werden, welche Unterlagen im Einzelgenehmigungsverfahren vorzulegen sind. Die Vorlage ist durch die Bauvorlagenverordnung unmittelbar geregelt, bzw. wird im Einzelgenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde angefordert.</p> <p><u>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</u></p> <p>1. Zu den Nrn. 7 und 8 (B. Grünordnungsplan) der Festsetzungen durch Text. Hier wird auf Art. 7 Abs.1 BayBO verwiesen, die genannten Festsetzungen können gestrichen werden.</p> <p>2. Vorsorglich wir auf die Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz im Rahmen der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 2 BauGB) und das hierzu ergangene Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde und Unteren Naturschutzbehörde vom 03.12.2019 verwiesen und um Beachtung gebeten.</p>	<p>Ziffer 2.5 Zu 1) Auch hier soll der Bebauungsplan bauordnungs- und bauleitplanungsrechtlich nützliche Informationen sowie den Festsetzungen zugrunde liegende Gesetze und Rechtsgrundlagen aufzeigen. Daher bleiben die Ziffern „7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen“ sowie „8 Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge“ der Festsetzungen durch Text erhalten. Darüber hinaus sind die grünordnerischen Festsetzungen verbindlich in der Planung zu berücksichtigen. Diese Beeinträchtigungsvermeidungen ermöglichen dann einen Abschlag vom Höchstfaktor bei der Ermittlung der Kompensationsflächen.</p> <p>Zu 2) Die Gemeinde Altfraunhofen ist sich über das Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden einerseits bewusst und andererseits besteht jedoch die Notwendigkeit, die eigene soziale Infrastruktur auszubauen und Wohnraum zu schaffen. Durch die gleichzeitige Nutzung der Fläche zum Ausbau der sozialen Infrastruktur sowie der Bereitstellung von kommunal gefördertem Wohnraum, wird einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Im vorliegenden Fall kann keine vergleichbar große Fläche zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere im Innerortsbereich stehen hier keine entsprechenden Flächenpotentiale zur Verfügung. Darüber hinaus eignet sich der Standort gut für ein Kinderzentrum, da er wohnortnah und verkehrlich gut erschlossen ist. Er grenzt dabei unmittelbar an das aktuell erschlossene Baugebiet „Koanznfeld“ an. Den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung wird dabei noch entsprochen. Dies wird auch durch die vorliegenden Stellungnahmen bestätigt. Im Ergebnis ist das Vorhaben positiv zu bewerten und es wird an der Planung in vorliegender Form festgehalten.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Landshut – Abt. Kreisbau SG 44 vom 22.09.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Punkt 3 Bauweise:</u> Hier soll im Gewerbegebiet (?) eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Es wird jedoch keine Definition dieser abweichenden Bauweise festgesetzt. <u>Punkt 4.2 Abstandsflächen:</u> Die Formulierung ist nicht richtig. Sollten die Abstandsflächen im herkömmlichen Sinne gelten ist festzusetzen: Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 angeordnet. Die beiden vorgenannten Festsetzungen stehen allerdings im Widerspruch zur Begründung Punkt 7.3 Bauweise. Hier wird wiederum eine abweichende Bauweise benannt. Dies ist im Planteil und in der Begründung jeweils richtig zu stellen und eindeutig festzusetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. Kreisbau wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: <u>Punkt 3 Bauweise:</u> Die Festsetzungen durch Text Ziffer 3 „Bauweise“ wird ersatzlos gestrichen. <u>Punkt 4.2 Abstandsflächen:</u> An der Festsetzung Ziffer 3.2 „Abstandsflächen“ wird festgehalten. Hierdurch wird klar definiert, dass die Regelungen der BayBO anzuwenden und entsprechend einzuhalten sind.
<p>Landratsamt Landshut – Abt. Naturschutz vom 08.10.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> zu Punkt 6.2 der Festsetzungen: Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist bei der Grundstückseinfriedung zu beachten, dass kein Sockel errichtet werden darf und 10 cm Abstand zum Boden eingehalten werden muss. zu Punkt 9.2 der Festsetzungen: Die Wiesenfläche für die Ausgleichsfläche darf nur mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unter-bayerische Hügel- und Plattenregion“ (nicht der Herkunftsregion 18) zu Punkt 10.2 der Festsetzungen: Die Gehölze der Ausgleichsfläche sind durch geeignete Maßnahmen (Einzelschutzmaßnahmen) vor Wildverbiss zu schützen 	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme des Landratsamt Landshut – Abt. Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: <u>zu Punkt 6.2 der Festsetzungen durch Text auf dem Plan:</u> Sockel sind bereits zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger in Ziffer 6.2 Einfriedungen der Festsetzungen durch Text als unzulässig festgesetzt. Darüber hinaus wird ergänzt: „Ein unterer Abstand zum fertigen Gelände von 0,10 m ist einzuhalten.“ <u>zu Punkt 9.2 der Festsetzungen durch Text auf dem Plan:</u> Die Festsetzung wird angepasst. Anstatt der Ansaat von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 18 „Unterbayerisches Hügelland Hu 18“ wird zukünftig die Verwendung von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ festgesetzt. <u>zu Punkt 10.2 der Festsetzungen durch Text auf dem Plan:</u> Folgender Passus wird ergänzt: „Die Gehölze der Ausgleichsfläche sind durch geeignete Maßnahmen (Einzelschutzmaßnahmen) vor Wildverbiss zu schützen.“
<p>Landratsamt Landshut – Abt. Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat vom 07.09.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> Die unter 9 „Brandschutz“ aufgeführten Punkte sind umzusetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme des Landratsamt Landshut – Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Die Fachstelle erklärt Einverständnis mit der Planung, die aufgeführten Punkte sind umzusetzen.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB											
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG										
<p>Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht vom 09.09.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt. Es bestehen deshalb keine Einwände. Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind: <u>Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen</u> Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten. Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der DGUV Vorschrift 4 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung: <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><i>Netz-Nennspannung Un (Effektivwert) kV</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><i>bis 1</i></td> <td style="text-align: center;"><i>1,0</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>über 1 bis 110</i></td> <td style="text-align: center;"><i>3,0</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>über 110 bis 220</i></td> <td style="text-align: center;"><i>4,0</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>über 220 bis 380</i></td> <td style="text-align: center;"><i>5,0</i></td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden. Bei der durch das Baugebiet gehenden Freileitung ist der Schutzabstand in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung zu ermitteln und einzuhalten.</p>	<i>Netz-Nennspannung Un (Effektivwert) kV</i>	<i>Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m</i>	<i>bis 1</i>	<i>1,0</i>	<i>über 1 bis 110</i>	<i>3,0</i>	<i>über 110 bis 220</i>	<i>4,0</i>	<i>über 220 bis 380</i>	<i>5,0</i>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: Die Hinweise zu den Sicherheitsabständen bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen werden mit auf dem Plan unter Ziffer 15 „Hochspannungsleitung“ der Hinweise durch Text und in der Begründung unter Ziffer 8.4 „Energieversorgung“ abgeglichen und ggf. redaktionell ergänzt.
<i>Netz-Nennspannung Un (Effektivwert) kV</i>	<i>Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m</i>										
<i>bis 1</i>	<i>1,0</i>										
<i>über 1 bis 110</i>	<i>3,0</i>										
<i>über 110 bis 220</i>	<i>4,0</i>										
<i>über 220 bis 380</i>	<i>5,0</i>										

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Bayerischer Bauernverband vom 06.07.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine weiteren Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung. Die Stellungnahme vom 28.09.2020 zur ersten Auslegung bleibt aufrechterhalten: (Der Geltungsbereich grenzt im Westen an intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Von dieser können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm Staub und Geruch ausgehen. Ebenso befinden sich nördlich sowie südwestlich landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Tierhaltung in unmittelbarer Nähe zum geplanten Kinderzentrum. Bei diesen können ebenfalls die genannten Emissionen entstehen. Zur Abgrenzung des Satzungsgebietes ist ein Grünstreifen (Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) geplant. Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt muss sichergestellt werden. Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken). 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Hinweise bzgl. der zu informierenden Bauwerber aufgrund von auftretenden Emissionen sind bereits in der Ziffer 14 „Immissionen durch die Landwirtschaft“ der Hinweise durch Text des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und in der dazugehörigen Begründung unter Ziffer 10.4 „Geruchsmissionen“ enthalten. Die nächstgelegene landwirtschaftliche Betriebsstätte befindet sich 270 m entfernt Richtung Norden. Im Süden, Südosten und Südwesten sind die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten allesamt mindestens 600 m entfernt. Ausreichende Abstände sind daher gewahrt, weshalb schädliche Umwelteinwirkungen auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans nicht zu befürchten sind. Bzgl. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten (siehe auch Hinweise durch Text Ziffer 5 „Nachbarschaftsrecht/ Grenzabstände“). In Kombination mit entsprechenden Pflegemaßnahmen wird gewährleistet, dass keine Beeinträchtigungen für benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen auftreten. Für die Grünflächen sind in den Festsetzungen durch Text Teil B) Grünordnungsplan entsprechende Pflegemaßnahmen getroffen. An der Planung wird weiterhin in der vorliegenden Form festgehalten

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>DB Immobilien Region Süd vom 30.06.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung: Gegen die Aufstellung des Bauungsplanes mit GOP „Kinderzentrum am Steppacher Wald“ und Änderung des FNP D14 bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen weiterhin keine Bedenken. Die mit Schreiben CR.R O4-S(EI) MSc, TOEB-MÜN-20-86309 vom 08.10.2020 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen sind weiterhin gültig und zu beachten. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden. () Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren. <p>Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags-/ Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den OR Code: https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/Immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618 Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herr Schwindling, zu wenden.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme der DB Immobilien Region Süd wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: Die formulierten Hinweise bzgl. der vorhandenen Leitungen hinsichtlich Aktivitäten/ Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens, Immissionen etc. werden redaktionell in der Begründung unter Ziffer 8.4 „Energieversorgung“ ergänzt und im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Energie Südbayern GmbH vom 30.06.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> Den oben genannten Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt: Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Wir beabsichtigen Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die zeitnahe Adressenübermittlung der Baubewerber erforderlich. Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei. Zusätzlich ist zu beachten: Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten. bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Beachten Sie außerdem das beiliegende Merkblatt. Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Hause unser Herr Grimm unter der Telefonnummer 08122/9 779- 16 gerne zur Verfügung. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme des Leitungsträgers Energie Südbayern GmbH wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlichen keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: In der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird unter Ziffer 8.4 „Energieversorgung“ ergänzt, dass sich derzeit in der näheren Umgebung Leitungen der Energienetze Bayern/ Energie Südbayern befinden. Ob eine Versorgung des Gebietes in Betracht gezogen wird, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Ebene der Bauleitplanung nicht abgeschätzt werden. Dies hat im Zuge der Umsetzung des Standortes im Zuge der Erschließungsplanung zu erfolgen. Die Formulierung hinsichtlich der Baumpflanzungen werden ebenfalls redaktionell in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan unter Ziffer 8.4 „Energieversorgung“ ergänzt und werden im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt. Der neue Ansprechpartner Herr Grimm wird ergänzt. Die Inhalte des Merkblattes werden redaktionell in die Begründung übernommen und im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.
<p>Landratsamt Landshut – Abt. Untere Bauaufsicht vom 26.07.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> Es wird nochmals ausdrücklich auf die Stellungnahme vom 06.10.2020 verwiesen und zwar auf die Stellungnahme unter Nr.3 (Abstandsflächen). 	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. Untere Bauaufsicht wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlichen keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen und fachlichen Empfehlungen ergeht folgende Würdigung: Zu 3) An der Festsetzung Ziffer 3.2 „Abstandsflächen“ wird festgehalten. Hierdurch wird klar definiert, dass die Regelungen der BayBO anzuwenden und entsprechend einzuhalten sind.
<p>Landratsamt Landshut – Abt. Kreisbau SG 44 vom 12.07.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> Zu den textlichen Festsetzungen. Punkt 3.2 Abstandsflächen: Der Text der Festsetzung bezieht sich nicht auf die aktuell gültige Fassung der BayBO. Hier ist festzusetzen: „Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.“ 	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. Kreisbau wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlichen keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: <u>Punkt 3.2 Abstandsflächen:</u> Die Festsetzung „Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO“ wird ergänzt..

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Landshut – Abt. Naturschutz vom 15.07.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Grünordnungsplan (Teil B) Punkt 18.1.5 unter „Maßnahmen“ und „Pfleßmaßnahmen“ sowie in den textlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan unter Punkt 8.2 „Artenreiche Blumenwiese“ ist zu ergänzen: Bei der Mahd des Extensivgrünlands sind ab dem 4. Jahr der Pflege bei jedem Arbeitsgang jeweils 30 % der Fläche als Reproduktions- Überwinterungsbereiche für Insekten und Kleintiere unbearbeitet zu belassen. Vor der Mahd sind die Flächen immer nach Rehkitzen abzusuchen. Der Abtransport des Mähguts sollte nach Möglichkeit erst einen Tag nach der Mahd stattfinden (damit z.B. Schmetterlingsraupen flüchten können und nicht abtransportiert werden). Sollte auf den Ausgleichsflächen ein Aufwuchs von Neophyten wie der Kanadischen Goldrute bemerkt werden, ist dieser prioritär zu bekämpfen. Textliche Hinweise im Grünordnungsplan sind zu ergänzen: Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut an erster Rangstelle zu sichern. Es wird um Übermittlung des Antrags auf Eintragungsbewilligung gebeten. Die dauerhafte Pflege ist mit einer Reallast gem. §1105 BGB zu sichern. Es wird um Übermittlung eines Abdrucks der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Sicherung der Ausgleichsflächen zugunsten des Freistaates Bayern) gebeten. Hinweis: Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen innerhalb der Grenzen eines Bebauungsplans müssen nicht durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert werden, da die Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB von der Gemeinde aufgrund des § 178 BauGB durchgesetzt werden können. Nach § 135a Abs. 1 BauGB sind die Kompensationsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen. Diese Bestimmung begründet eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Vorhabenträgers. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme des Landratsamt Landshut – Abt. Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: <u>zu Punkt 18,1,5 und 8.2 der Festsetzungen GOP durch Text auf dem Plan:</u> Die Festsetzung wird ergänzt: „Bei der Mahd des Extensivgrünlands sind ab dem 4. Jahr der Pflege bei jedem Arbeitsgang jeweils 30 % der Fläche als Reproduktions- und Überwinterungsfläche für Insekten und Kleintiere unbearbeitet zu belassen. Vor der Mahd sind die Flächen immer noch Rehkitzen abzusuchen. Der Abtransport des Mähguts sollte nach Möglichkeit erst einen Tag nach der Mahd stattfinden (damit z.B. Schmetterlingsraupen flüchten können und nicht abtransportiert werden). Sollte auf den Ausgleichsflächen ein Aufwuchs von Neophyten wie die Kanadische Goldrute bemerkt werden, ist dieser prioritär zu bekämpfen.“ <u>zu textlichen Hinweisen des GOP auf dem Plan:</u> Die Festsetzung wird ergänzt: „Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerlichem Gesetzbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut an erster Rangstelle zu sichern. Dem Landratsamt Landshut ist der Antrag auf Eintragungsbewilligung zu übermitteln. Die dauerhafte Pflege ist mit einer Reallast gem. § 1105 BGB zu sichern. Dem Landratsamt Landshut ist ein Abdruck der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Sicherung d. Ausgleichsfläche zugunsten d. Freistaat Bayern) zu übermitteln.“ <u>Zu Hinweis:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Übernahme in den GOP erfolgt nicht.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Landshut – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat vom 24.07.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. Folgende Hinweise bitte ich jedoch zu beachten: Entsprechend Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO ist bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, eine Feuerwehruzufahrt und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Bei Zufahrten die als Sackgassen ausgebildet sind, ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m zu erstellen. Weitere Forderungen, die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar sind, bleiben vorbehalten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Zu Hinweise zu Feuerwehruzufahrt und Wendehammer: Die Feuerwehruzufahrt zum Kinderzentrum ist von der Flurstraße über den neu zu schaffenden Parkplatz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewährleistet. Da für das Kinderzentrum noch kein Brandschutzkonzept vorliegt, werden im Zuge der weiteren Ausführungsplanung gemäß des Brandschutzkonzeptes die Länge und Art der notwendigen Feuerwehruzufahrt und die Bewegungsflächen eingeplant. Diese Planung wird der zuständigen Fachstelle dann zur erneuten Prüfung und Abstimmung übermittelt. Aktuelle Änderungen im Bebauungsplan werden somit nicht notwendig.
<p>Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 22.07.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde Altfraunhofen beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 14 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Kinderzentrum Am Steppacher Wald“. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kinderzentrums sowie möglicher Wohnnutzungen geschaffen werden. Erfordernisse der Raumordnung stehen diesen Planungen weiterhin nicht entgegen. Hinweis: Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung: Der Hinweise zur Übermittlung der Endausfertigung wird abgeglichen und ggf. redaktionell ergänzt..

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht vom 29.06.2021 <ul style="list-style-type: none">Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt. Es bestehen deshalb keine Einwände. Hinweis: Die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern zum Thema Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen wurden bereits in die Unterlagen mit aufgenommen. Diese haben weiterhin Bestand.	<ul style="list-style-type: none">Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen grundsätzlichen keine Bedenken. Die Hinweise wurden bereits in den Unterlagen aufgenommen.

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Gemeindebereich gibt es gegenwärtig zwei Standorte mit Kinderzentren. Im Norden beim sog. „Sonnenhang“ befindet sich ein Waldkindergarten, im Hauptort ein Zentrum mit Kindergarten und Kindertagesstätte.

Bei der Suche nach einem weiteren Standort wurde der Fokus daraufgelegt, eine wohnortnahe Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen. Dabei wurde evaluiert, dass der Standort im Süden von Altfraunhofen im Anschluss an den neu entstehenden Siedlungsbereich „Koanzfeld“ ideal wäre. Ergänzend kommt hinzu, dass im Norden eine weitere potentielle Entwicklungsfläche existiert, die langfristig als Wohnbauland genutzt werden könnte. Da sich die Flächen außerdem im Eigentum der Gemeinde befinden, besteht unmittelbarer Zugriff.

Im Ergebnis wurde aufgrund der gegebenen Umstände in Verbindung mit einem zeitlichen Umsetzungsdruck angesichts des Bedarfs auf eine zusätzliche umfassende Alternativenprüfung verzichtet.

FLÄCHENBEZOGENE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Gemeinde hatte zur schnellen Umsetzung des Projekts bereits ein Architekturbüro beauftragt. Im Rahmen dessen wurde das Vorhaben vorabgestimmt. Dabei wurde im Ergebnis festgestellt, dass das Grundstück in Verbindung mit der gewünschten Nutzung keine alternativen Entwicklungen zulässt. Daher wurde auf die Ausarbeitung weiterer Planungsalternativen verzichtet.