

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
MIT UMWELTBERICHT NACH § 10 a Abs.1 BAUGB

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
K O A N Z N F E L D

GEMEINDE

ALTFRAUNHOFEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



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: 02.05.2018

Projekt Nr.: 17-0934_BBP



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.

Die Gemeinde Altfraunhofen hat beschlossen, für den südlichen Bereich des Hauptortes Altfraunhofen eine größere Erweiterung zu erschließen, da im Gemeindegebiet nach wie vor eine anhaltende Nachfrage an Baugrundstücksflächen zu verzeichnen ist. Gegenwärtig verfügt die Gemeinde Altfraunhofen im Siedlungsbereich nahezu über keine Restgrundstücke. Das erst vor ein paar Jahren erschlossene Gebiet Sonnenhang hat keine Restgrundstücke mehr und die Nachfrage ist weiterhin groß. Daher ist es erforderlich, weitere Wohnbauflächen zu akquirieren. Die Ausweisung dieses Baugebietes ist daher dringend erforderlich für die weitere Entwicklung der Gemeinde.

Ziel und Zweck des Bebauungs- und Grünordnungsplan *Koanzfeld* ist es, für 62 Grundstücksflächen im Außenbereich, die an Wohnbauflächen angrenzen und durch deren bauliche Nutzung geprägt sind, Baurecht zu schaffen. Der vorliegende Planungsbereich stellt dabei den ersten und größten Abschnitt eines Gesamtkonzeptes dar.

Durch die Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Ausweisung des Baugebietes als Allgebietes Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Gemeinde Altfraunhofen wurde durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 12 geändert und an die vorliegende Situation angepasst. Dem Flächennutzungsplan Deckblatt 12 der Gemeinde Altfraunhofen liegt eine Wohnbedarfsanalyse bei, die auch bei diesem Verfahren Anwendung findet.

VERFAHRENSABLAUF

Die Verfahrensabwicklung für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *Koanzfeld* erfolgte im Regelverfahren entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *Koanzfeld* in der Fassung vom 12.09.2017 wurde als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme 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 02.10.2017 bis 20.10.2017 festgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 30.01.2018 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *Koanzfeld* in der Fassung vom 30.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.03.2018 bis 20.04.2018.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 02.05.2018 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 02.05.2018.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens 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 Bahn Energie – Bahnstromleitungen, Deutsche Post AG, Deutsche Telekom Technik GmbH, Energieversorgungsunternehmen – Bayernwerk AG, Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Gemeinde Baierbach, Gemeinde Vilsheim, Gemeinde Kumhausen, Gemeinde Geisenhausen, Landratsamt Landshut - Abteilung Untere Bauaufsicht, Abteilung Kreisbau/SG 44, Abteilung Immissionsschutz, Abteilung Naturschutz, Abteilung Wasserrecht, Abteilung Gesundheitswesen, Brandschutzdienststelle, Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung, Regionaler Planungsverband, Staatliches Bauamt Landshut, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils

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	-
Entstehung von Abfällen und Abwässern	baubedingt	-
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+
Bereitstellung attraktiver Wohnbereiche	anlagebedingt	++
Anlage von öffentlichen Grünflächen und Grünstrukturen (inkl. Kinderspielplatz)	anlagenbedingt	++
Entwicklung von Naherholungsbereichen und Wegeverbindungen	anlagenbedingt nutzungsbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt 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 und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt durch Schaffung von Grünzügen und Gehölzstrukturen	anlagenbedingt	++
Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen	nutzungsbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt positiv** 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 Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt durch Schaffung von Grünzügen und Gehölzstrukturen	anlagenbedingt	+
Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen	nutzungsbedingt	++

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **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 Bodenabtragsbereichen	baubedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages in Oberflächengewässer	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 umfangreicher 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	anlagenbedingt	- -
Visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Aufwertung des Landschaftsbildes durch visuelle Leitstrukturen in Form von Baumreihen	anlagenbedingt	+
Gestaltung mittels raumwirksamer und zäsierender Grünflächen und Gehölzstrukturen	anlagenbedingt	++

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz	baubedingt	+ -

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

Ergebnis

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes *Koanznfeld* 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
<p>Einwender 1</p> <ul style="list-style-type: none"> erhebliche Bedenken bzgl. Zufahrt zum Siedlungsgebiet Koanznfeld, Straße bei der Ausfahrt vom Kindergartenparkplatz erhebliche Gefahrenstelle 	<ul style="list-style-type: none"> Inwieweit die Straßenverkehrssicherheit außerhalb des Geltungsbereiches nachgebessert werden muss, wird die Gemeinde auf Ebene der Erschließungsplanung genauer betrachten und gegebenenfalls Abhilfe schaffen. Dies kann allerdings nicht auf Ebene dieses Bauleitplanverfahrens abschließend gelöst werden. In jedem Fall kann der zusätzlich anfallende Verkehr durch die in der Planung aufgezeigten Erschließung als leistungsfähig und gesichert betrachtet werden. Die anfallenden Verkehrsströme lassen sich hier auf verschiedene Anbindungsstellen verteilen und gewährleisten somit in jedem Fall eine verträgliche Verkehrserschließung.

**BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Einwender 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Widerspruch gegen Zufahrt zum Baugebiet Koanzfeld; Zufahrt bzw. Ausfahrt liegt an einer äußerst unübersichtlichen Stelle, Anliegerverkehr und Durchgangsverkehr in der Wambacher Straße wird deutlich ansteigen, Schadstoffbelastung und der Verkehrslärm für die Anwohner der Wambacher Straße einschließlich Kindergarten und Kinderkrippe werden zunehmen, bei Kindergarten und Kinderkrippe ist die Gefährdung der Eltern und Kinder durch die chaotische Verkehrs- und Parksituation bereits jetzt hoch und wird durch das erhöhte Verkehrsaufkommen unverantwortlich verschärft, durch mehr Verkehr hat auch die Engstelle bei der Schreinerei Dax ein höheres Gefahrenpotential. 	<ul style="list-style-type: none"> Inwieweit die Straßenverkehrssicherheit außerhalb des Geltungsbereiches nachgebessert werden muss, wird die Gemeinde auf Ebene der Erschließungsplanung genauer betrachten und gegebenenfalls Abhilfe schaffen. Dies kann allerdings nicht auf Ebene dieses Bauleitplanverfahrens abschließend gelöst werden. In jedem Fall kann der zusätzlich anfallende Verkehr durch die in der Planung aufgezeigten Erschließung als leistungsfähig und gesichert betrachtet werden. Die anfallenden Verkehrsströme lassen sich hier auf verschiedene Anbindungsstellen verteilen und gewährleisten somit in jedem Fall eine verträgliche Verkehrserschließung.
<p>Bayerischer Bauernverband</p> <ul style="list-style-type: none"> Östlich des Gebietes gelegene Fläche ist im Bebauungsplan als "WA mögliche Erweiterung" bezeichnet; dies wird von den betroffenen Landwirten entschieden abgelehnt. Es wird deshalb von uns gefordert, diesbezüglich die Planung abzuändern. 	<ul style="list-style-type: none"> Die östlich angrenzenden Gebiete, welche informell als mögliche Erweiterung von Allgemeinen Wohngebieten bezeichnet wurden, wurden aus der Plandarstellung herausgenommen.
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</p> <ul style="list-style-type: none"> In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-2-7538-0256 - Siedlung und Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt. Dies erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde. Details werden hier im Zuge der Erschließungsplanung umgesetzt. Die aufgeführten Hinweise bezüglich der Bodendenkmäler und der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art 7.1 BayDSchG wurden in der Begründung und in den textlichen Hinweisen ergänzt und redaktionell angepasst.
<p>BUND Naturschutz – Kreisgruppe Landshut</p> <ul style="list-style-type: none"> Planung bedeutet gravierenden Eingriff in das Landschaftsbild und städtebauliche Fehlentwicklung. 	<ul style="list-style-type: none"> Planung grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche. Prägende Gehölzstrukturen bleiben erhalten; zusätzlich großzügige Durchgrünung sowie üppige Ortsrandeingrünung vorgesehen. Verweis auf Wohnbedarfsanalyse, die den Bedarf aufzeigt. Alternativstandorte auch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht vorhanden.
<p>Deutsche Bahn Energie GmbH</p> <ul style="list-style-type: none"> Hinweise bzgl. der vorhandenen Leitungen hinsichtlich der Schutzstreifen, Baumpflanzungen, Abgrabungen etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Die formulierten Hinweise wurden redaktionell in der Begründung ergänzt und werden im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.
<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</p> <ul style="list-style-type: none"> Hinweise bzgl. Bahnstromleitung 	<ul style="list-style-type: none"> Die formulierten Hinweise wurden redaktionell in der Begründung ergänzt und werden 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>Landratsamt Landshut, Untere Bauaufsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu Nr. 3 und 4.2 der textlichen Festsetzungen: Hier wird zu Vermeidung von Wiederholungen auf die Stellungnahme des Sachgebiets 44 verwiesen. • Pflanzgebot ist nicht festsetzbar • Prüfungs- und Begründungspflicht des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist nicht erkennbar abgearbeitet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ziffer 3-Bauweise der textlichen Festsetzungen wurde entsprechend umformuliert. Eine Aussage zur Grenzbebauung entfällt. Ziffer 4.2-Abstandsflächen wurde gemäß den Empfehlungen der Fachstelle umformuliert. • Die hier relevanten Festsetzungen wurden entsprechend angepasst. • Die Begründung wurde entsprechend der erbrachten Aufgaben und Leistungen angepasst und redaktionell ergänzt, um dies zu verdeutlichen.
<p>Landratsamt Landshut, Abt. Kreisbau / SG 44</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einwände zu Nr. 3 und 4.2 • Hinweise zu Punkt 2.2.2 der textlichen Festsetzungen, sowie zu planlichen Festsetzungen (Stellplätze) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ziffer 3-Bauweise der textlichen Festsetzungen wurde entsprechend umformuliert. Eine Aussage zur Grenzbebauung entfällt. Ziffer 4.2-Abstandsflächen wurde gemäß den Empfehlungen der Fachstelle umformuliert. • Ziffer 2.2.2-Wohngebäude wurde entsprechend angepasst. Das Planzeichen für Stellplätze wurde entsprechend umformuliert.
<p>Landratsamt Landshut, Abt. Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezugnehmend auf die immissionsschutzfachliche Beurteilung des Bebauungsplans „Am Pfarrfeld III“ ist der Abstand zur landwirtschaftlichen Tierhaltung (80 GV) ausreichend. Die Werte der 26. BImSchV sind einzuhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Abstand zur landwirtschaftlichen Tierhaltung ist ausreichend.
<p>Landratsamt Landshut, Abt. Naturschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1. Ausgleichsflächen: Die mit der Planung vorgelegte Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird anerkannt. Inhalte zu den Kompensationsflächen sollten ergänzt bzw. zu überarbeitet werden. • 2. Artenschutz: Artenschutz ist unter Punkt 4.4 der Begründung nicht ausreichend gewürdigt. Anhand der Artenlisten des Landesamtes für Umweltschutz ist über eine Abschichtung eine Relevanzprüfung durchzuführen. Das Vorkommen von Bodenbrütern wie Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel ist aufgrund der hier vorhandenen Ackerlebensräume mit Feldrainen grundsätzlich möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Hinweise und Anregungen zu den Ausgleichsflächen sowie zum Artenschutz wurden im Plan und in der Begründung redaktionell ergänzt und angepasst.
<p>Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Aufgrund der großen Dimensionierung Bedarfsnachweis erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zum Entwurfsverfahren wurde die erforderliche Bedarfsanalyse beigelegt. Vorhandene Flächenpotentiale wurden aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entnommen.
<p>Regionaler Planungsverband – Region 13 Landshut:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planung im Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm. Bedarfsnachweis erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zum Entwurfsverfahren wurde die erforderliche Bedarfsanalyse beigelegt. Vorhandene Flächenpotentiale wurden aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entnommen.
<p>Zweckverband–Wasserversorgung ISAR – VILS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweise zur Löschwasserversorgung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Begründung wurde in den Aussagen zur Wasserversorgung entsprechend ergänzt bzw. geändert.

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>Einwender 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zufahrt und Erschließung über Wambacher Straße wird kritisch gesehen. • Flächenfraß und Zersiedelung soll gestoppt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sichtdreiecke wurden eingetragen, Verkehrsströme werden verteilt und gewährleisten verträgliche Verkehrserschließung. • Auf die hohe Nachfrage nach Bauland und den Nachweis der Erforderlichkeit durch die Wohnbedarfsanalyse wird verwiesen.
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen flächensparende Bauweisen prüfen. • Hinweis auf Erosionsgefahr bei einzelnen Bau-parzellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Standortalternative gegeben. Flächensparende Bauweisen werden in Teilbereichen berücksichtigt, jedoch Nachfrage nach Einzelbauweisen groß. • Hinweis zur Erosionsgefahr wurde in die Begründung aufgenommen.
<p>Bayerischer Bauernverband:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befindet sich ein Schweinemastbetrieb mit Ferkelaufzucht. Geruchsbeeinträchtigungen sowie durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung auftretender Lärm oder Staub sind von den Bauwerbern zu dulden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde wird die Bauwerber auf die Situation aufmerksam machen, damit ein einvernehmliches Miteinander gestaltet werden kann.
<p>BUND Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ortsstruktur wird negativ verändert. • Eingriff in Landschaftsbild gravierend. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verweis auf Wohnbedarfsanalyse, die den Bedarf aufzeigt. Alternativstandorte auch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht vorhanden. • Prägende Gehölzstrukturen bleiben erhalten; zusätzlich großzügige Durchgrünung sowie üppige Ortsrandeingrünung vorgesehen.
<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweise bzgl. Bahnstromleitung 	<ul style="list-style-type: none"> • Die formulierten Hinweise wurden redaktionell in der Begründung ergänzt und werden im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.
<p>Deutsche Bahn Energie GmbH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweise bzgl. der vorhandenen Leitungen hinsichtlich der Schutzstreifen, Baumpflanzungen, Abgrabungen etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die formulierten Hinweise wurden bereits redaktionell in der Begründung ergänzt und werden im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.
<p>Landratsamt Landshut, Untere Bauaufsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu Nr. 4.2 (Abstandsflächen) der Textlichen Festsetzungen: Unter Nr. 4.2.1 ist Satz 2 und 4.2.2 ist komplett zu streichen, Hinweise zu Formulierung bzgl. zugelassene Außenwände • Hier sollen innerhalb eines Bebauungsplans zwei unterschiedliche Abstandsflächensysteme festgesetzt werden. Dies könnte zu Problemen bei der Umsetzung führen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die hier getroffene Festsetzung blieb erhalten, um die Anwendung des Abstandsflächenrechts im vorliegenden Baugebiet zweifelsfrei zu definieren. Es erfolgt lediglich eine Umformulierung hinsichtlich der zugelassenen Außenwände, wie von der Fachstelle empfohlen. • Die Regelung der unterschiedlichen Abstandsflächen wurde aufrechterhalten, um Problemen bei der Umsetzung der unterschiedlichen baustrukturellen Entwicklung vorzubeugen.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Landratsamt Landshut, Abt. Kreisbau / SG 44 <ul style="list-style-type: none"> • Bezüglich der Festsetzungen zu den Abstandsflächen wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die Stellungnahme des SG 40 verwiesen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die hier getroffene Festsetzung blieb erhalten, um die Anwendung des Abstandsflächenrechts im vorliegenden Baugebiet zweifelsfrei zu definieren. Es erfolgt lediglich eine Umformulierung hinsichtlich der zugelassenen Außenwände, wie von der Fachstelle empfohlen. Die Regelung der unterschiedlichen Abstandsflächen wurde aufrechterhalten, um Problemen bei der Umsetzung der unterschiedlichen baustrukturellen Entwicklung vorzubeugen.
Landratsamt Landshut, Abt. Naturschutz <ul style="list-style-type: none"> • 1. Artenschutz: Ergänzungen in den textlichen Hinweisen bzgl. Artenschutz erforderlich • 2. Hinweise zu Umsetzung und Meldung der Kompensationsflächen • 3. Hinweise zu Textlichen Festsetzungen - Gehölzlisten 	<ul style="list-style-type: none"> • Der textliche Hinweis zum Artenschutz wurde ergänzt. • Die Hinweise zu den Kompensationsflächen wurden ergänzt und in die Begründung mit aufgenommen. • Die Gehölzlisten wurden entsprechend angepasst.
Landratsamt Landshut, Abt. Gesundheitsamt <ul style="list-style-type: none"> • Die hygienisch relevanten Punkte wie z. B. eine einwandfreie Trinkwasserversorgung, die Entsorgung des Abwassers, sowie die Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll sind sicherzustellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die aufgeführten Hinweise werden von der Gemeinde sichergestellt und auf Ebene der Erschließungsplanung umgesetzt.
Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung: <ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsanalyse weist Mängel auf und verfälscht Gesamtergebnis. • Bauverpflichtung für neues Baugebiet erforderlich. • Ergänzende Ausführungen zum Thema soziale Infrastruktur in der Begründung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsanalyse wurde entsprechend nachgebessert • Bauverpflichtung wurde verankert. • Es wurden entsprechend ergänzende Aussagen in der Begründung getroffen.
Zweckverband–Wasserversorgung ISAR – VILS <ul style="list-style-type: none"> • Hinweise zum Ortsnetz und zur Wasserversorgung zum Brandschutz. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Begründung wurde in den Aussagen zur Wasserversorgung und zum Brandschutz entsprechend ergänzt bzw. geändert.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Die vorliegende Planung stellt das Ergebnis im Vorfeld erarbeiteter Planungsvarianten dar, die in Zusammenarbeit bzw. in Abstimmung mit den Fachbehörden sowie der Gemeinde Altfraunhofen erarbeitet wurden.

Aufgezeigt werden hier zwei Konzepte, die sich im Wesentlichen hinsichtlich der Erschließung und der Ausweisung von Bauflächen unterscheiden:

Konzept 1 – Februar 2017



KomPlan

Quelle:

Konzept 2 – September 2017



Quelle: KomPlan

Ergebnis:

Im Vorentwurf wurden entsprechend Konzept 2 weitere Flächen hinzugenommen. Dazu zählt insbesondere die West-Ost-Verbindung im Süden des Baugebietes, welche das neue Baugebiet zusätzlich an Ortsstraßen außerhalb des Hauptorts anschließt und so zusätzlich zu der Erschließung im Norden Erschließungsmöglichkeiten schafft und der Verkehr von außen abgewickelt werden kann. Die Nutzungsstruktur wurde an verschiedene Nutzergruppen angepasst. Die zum Vorentwurf aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit herausgenommenen Flächen im Nordwesten wurden zwischenzeitlich in die Planung integriert.