

BEGRÜNDUNG

MIT UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB
ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 12

GEMEINDE

ALTFRAUNHOFEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Altfraunhofen
Gemeinde Altfraunhofen
Rathausplatz 1
84169 Altfraunhofen

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

KomPlan
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.: 16-0895_FNP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG.....3
2	VERANLASSUNG.....4
3	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN - PLANUNGSVORGABEN.....5
3.1	Landesentwicklungsprogramm - LEP5
3.2	Regionalplan5
3.3	Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut6
3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP7
3.5	Biotopkartierung Bayern Flachland7
3.6	Artenschutzkartierung7
4	VERKEHR7
5	IMMISSIONSSCHUTZ8
5.1	Straßenverkehrslärm8
5.2	Gewerbelärm8
5.3	Freizeitlärm8
5.4	Geruchsimmissionen8
6	VER- UND ENTSORGUNG9
6.1	Wasserversorgung9
6.2	Schmutzwasserbeseitigung9
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....10
6.4	Grundwasser.....10
6.5	Hochwasser11
6.6	Energieversorgung11
6.7	Regenerative Energienutzung14
6.8	Abfallentsorgung14
6.9	Telekommunikation15
7	ALTLASTEN.....16
8	DENKMALSCHUTZ.....16
8.1	Bodendenkmäler.....16
8.2	Baudenkmäler16
9	BRANDSCHUTZ17
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE18
10.1	Bestandsbeschreibung18
10.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....19
11	UMWELTPRÜFUNG.....19
11.1	Allgemeines19
11.2	Standortalternativen19
11.3	Zusammenfassende Beurteilung20
12	VERFAHRENSHINWEISE.....22

ANHANG

Wohnbedarfsanalyse Gemeinde Altfraunhofen, KomPlan, April 2018

1 VORBEMERKUNG

Der Gemeinderat Altfraunhofen hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 12 fortzuschreiben.

Die Gemeinde Altfraunhofen beabsichtigt, für den südlichen Bereich des Hauptortes Altfraunhofen eine größere Erweiterung der Siedlungsentwicklung für eine zukunftsorientierte Wohnsiedlung zu erschließen, da im Gemeindegebiet nach wie vor eine anhaltend große Nachfrage an Baugrundstücksflächen zu verzeichnen ist.

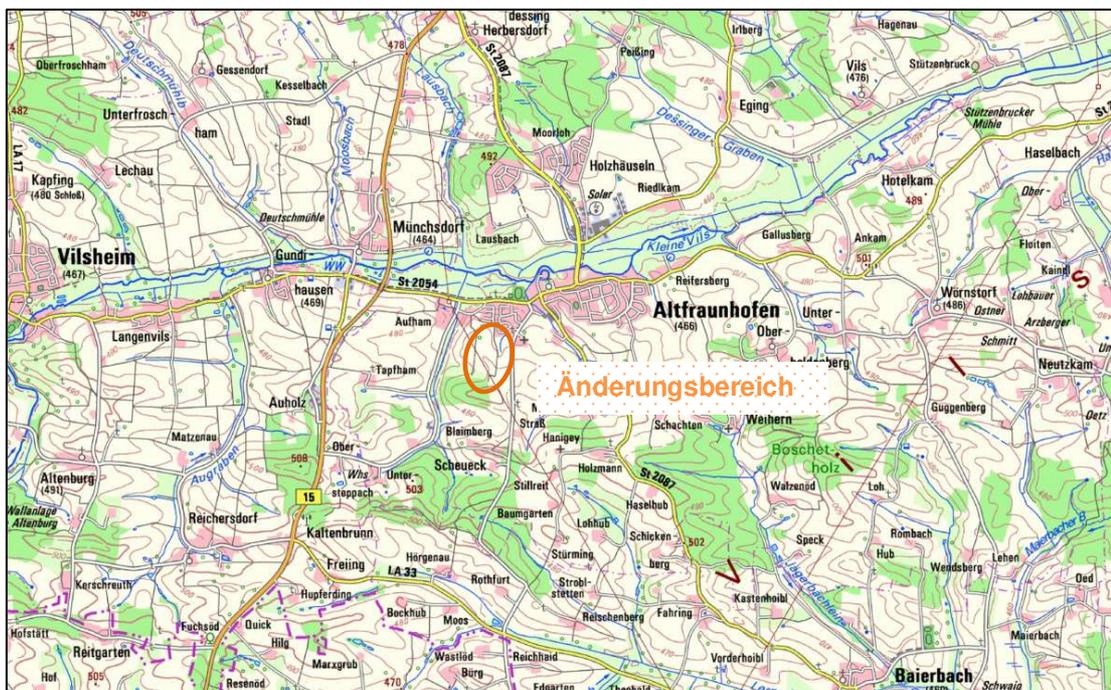
Bei dem gegenwärtigen Umgriff handelt es sich um eine Fläche von ca. 7,6 ha.

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

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

Des Weiteren wird auf die Wohnbedarfsanalyse im Anhang der vorliegenden Begründung verwiesen, die detaillierte Aussagen zur künftigen Siedlungsentwicklung beinhaltet.

Lage im Raum



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung unmaßstäblich)

2 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Altfraunhofen hat beschlossen, für den südlichen Bereich des Hauptortes Altfraunhofen eine größere Erweiterung zu erschließen, da im Gemeindegebiet nach wie vor eine anhaltend rege Nachfrage an Baugrundstücksflächen zu verzeichnen ist.

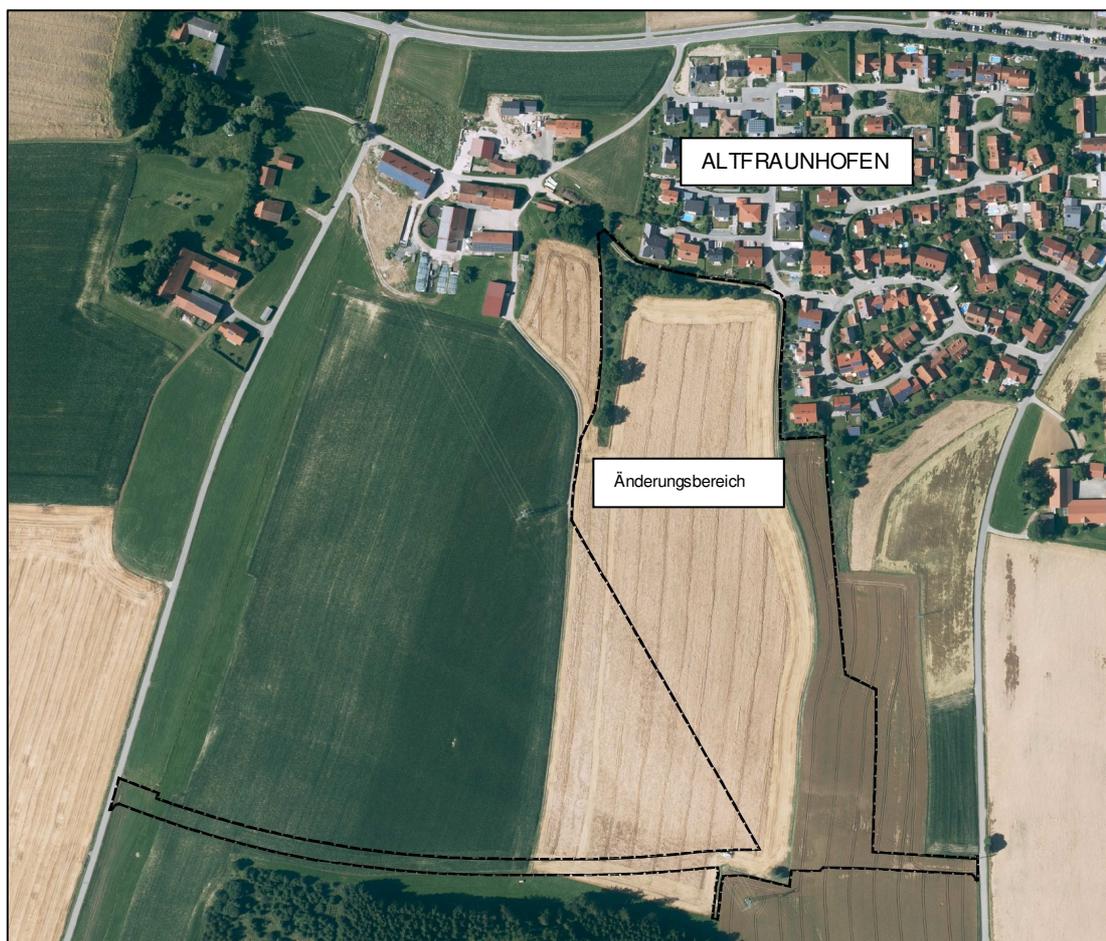
Gegenwärtig verfügt die Gemeinde Altfraunhofen im Siedlungsbereich nahezu über keine Restgrundstücke. Das in 2013 erschlossene Gebiet „Sonnenhang“ ist zwischenzeitlich vollständig erschlossen und vermarktet und die Nachfrage ist weiterhin groß. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, weitere Wohnbauflächen zu akquirieren.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es, für Grundstücksflächen die sich gegenwärtig im Außenbereich befinden, die jedoch im Hinblick des Anbindungsgebotes an vorhandene Wohnbauflächen angrenzen und durch deren bauliche Nutzung geprägt sind, Baurecht zu schaffen. Angemerkt wird zudem, dass ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht zu vermeiden ist, der Standort allerdings aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine klar erkennbare Orientierung zum Hauptort erfährt und keine störende Fernwirkung in den Außenbereich auf Grund großzügiger Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen hervorruft.

Grundsätzlich sind zwar entsprechend den Aussagen und Zielsetzungen der Landesplanung vornehmlich innerörtliche Brachflächen oder Baulücken zu aktivieren. Die Gemeinde Altfraunhofen weist allerdings im gesamten Hauptort keine Flächenpotentiale auf, die diesen Zielsetzungen entsprechen. Ebenso sind keine angebundenen Standorte direkt am Hauptort in Fortführung von vorhandenen Siedlungsentwicklungen verfügbar, so dass auf Alternativstandorte zugegriffen werden muss. Diese Aussagen begründen sich auf umfangreiche Untersuchungen und Recherchen im Vorfeld des Verfahrens. Auf die im Anhang der Begründung befindliche Wohnbedarfsanalyse wird in diesem Kontext insbesondere verwiesen.

Der vorliegende Planungsbereich stellt dabei den ersten Abschnitt einer zukünftig möglichen, großflächigeren Erweiterung des Hauptortes in diesem Bereich dar.

Lageplan mit Luftbilddarstellung und Änderungsbereich



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

3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN - PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm - LEP

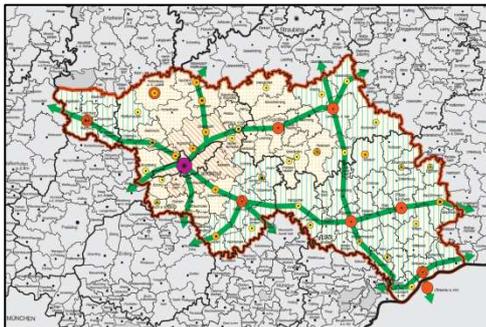
Das LEP enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert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

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

Einschlägig für die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie an die Grundsätze der Raumordnung, die es zu berücksichtigen gilt, sind nach dem LEP die Ziele und Grundsätze (nach 3.1 - 3.3), die eine Verringerung des Flächenverbrauchs zugunsten der Mobilisierung von Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen sowie leerstehender Bausubstanz und eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vorsehen. Die Behandlung dieser Ziele und Grundsätze erfolgt ausführlich in der Wohnbedarfsanalyse der Gemeinde Altfraunhofen, die im Anhang der vorliegenden Begründung beigefügt ist und auf die an dieser Stelle explizit verwiesen wird.

3.2 Regionalplan

Raumstruktur



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

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

Karte 2 - Siedlung und Versorgung

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

Karte 3 – Landschaft und Erholung

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

3.3 Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut

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

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

Arten und Lebensräume

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

Boden

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

Wasser

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

Klima und Luft

Der Geltungsbereich hat eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine Inversionsgefährdung ist in den nördlichen Teilbereichen aufgrund der Nähe zum Vilstal noch vorhanden, eine besondere Kaltluftgefährdung besteht jedoch nicht.

Kaltlufttransport- oder Sammelwege bestehen ebenso wenig wie Frischlufttransportwege, die sich auf das Tal der Kleinen Vils beschränken.

Landschaftsbild und Erlebbarkeit

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 29, Hügelland um Velden, vorwiegend ackerbaulich genutzte Agrarlandschaft mit Streusiedlung, in Teilbereichen strukturreicher; zahlreiche, verstreut liegende, kleinflächige Forstbestände.

Die Bewertung der Eigenart ist ebenso wie die der Reliefdynamik mittel.

Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP

Für den Änderungsbereich werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

Ziele Trockenstandorte

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

Ziele Feuchtgebiete

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Änderungsbereich.

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

Ziele Gewässer

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

3.5 Biotopkartierung Bayern Flachland

Innerhalb des Planungsbereiches selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, in der Umgebung ist folgendes kartierte Biotop verzeichnet, das jedoch in keinem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang steht:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7538-0165-001	Hecken, naturnah Gewässer-Begleitgehölze, linear	Ufervegetation und Baumhecken nordöstlich Blaimberg

3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4 VERKEHR

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über mehrere Straßen. Von Süden kann das Planungsgebiet über die neu geplante Ost-West-Verbindung zwischen der Wambacher Straße und dem Aufhauer Grabens sowie von Norden über die Florianstraße erschlossen werden.

Eine weitere wichtige Verkehrsachse, welche bis zur Grenze des Geltungsbereiches Richtung Osten ausgebildet wird, kann bei einer späteren Erweiterung auf halber Strecke zusätzlich an die Wambacher Straße angebunden werden.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

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

5.1 Straßenverkehrslärm

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

5.2 Gewerbelärm

Gewerbegebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

5.3 Freizeitlärm

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

5.4 Geruchsimmissionen

Östlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Anwesen. Aufgrund der Entfernung (ca. 200 m) ist jedoch nicht mit negativen Auswirkungen durch Geruchsemissionen zu rechnen, zumal keine Massentierhaltung besteht. Mit zeitlich bedingten Immissionen durch die Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss jedoch gerechnet werden, diese sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

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

Nach Neuberechnung der Druckverhältnisse im Geltungsbereich wird grundsätzlich zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung, mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen/ Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

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

Die Trinkwasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung werden sichergestellt. Dazu sind Umbaumaßnahmen notwendig welche im Zuge der Erschließungsplanung rechtzeitig mit dem Wasserzweckverband abgestimmt werden.

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

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden.

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt einerseits über einen neuen Schmutzwasserkanal mit Anbindung an die bestehende Ortskanalisation im Norden des geplanten Baugebietes mit Weiterleitung über Aufham zum Aufhamer Graben. Das Wasser wird von dort in den Kanal entlang der Staatsstraße 2054 weiter in die gemeindlichen Kläranlage im Osten des Hauptortes Altfraunhofen geleitet und dort gereinigt.

Andererseits soll das anfallende Schmutzwasser, welches nicht über den Norden abgeleitet werden kann, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gesammelt und von dort in die bestehende Ortskanalisation an der Wambacher Straße weitergeleitet werden.

Das Planungskonzept ist dabei so ausgelegt, dass eine Entwässerung im freien Gefälle ermöglicht werden kann.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Grundstücksflächen

Die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt über eine neu zu errichtende Regenwasserkanalisation in die zentralen, innerhalb des öffentlichen Grünzuges aufgezogenen und vordimensionierten Regenrückhalteanlagen entlang der Hauptverkehrsachse. Am Nordrand des Siedlungsgebietes ist dann eine Ableitung über eine geplante Verrohrung Richtung Nordwesten zum Aufhamer Graben vorgesehen mit anschließender Ableitung in die nördlich gelegene Vils.

Private Grundstücksflächen

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

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

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

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

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

Bei Bauparzellen, die an in Richtung des neuen Baugebiets geneigten Ackerflächen liegen, ist darauf hinzuweisen, dass auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Erosionsereignisse nicht völlig auszuschließen sind und der bewirtschaftende Landwirt hierfür im Erosionsfall nicht in Haftung genommen werden kann. Hier wären Selbstschutzmaßnahmen zu ergreifen.

6.4 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Die Grundwasser Oberfläche dürfte jedoch aufgrund der topografischen Verhältnisse ausreichend tief liegen. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten muss jedoch bei Erd- und Gründungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen mit zeitlichen Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind im Zuge der Ausführung durch die Bauwerber zu treffen. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gemäß Art. 70 BayWG.

6.5 Hochwasser

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

Der Planungsbereich befindet sich daher nicht innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, jedoch wird das Planungsgebiet im Osten entlang des Grabens beim Spielplatz sowie im Westen entlang des Aufhamer Grabens von wassersensiblen Bereichen tangiert.

6.6 Energieversorgung

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

Zur Versorgung des Gebietes wird eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Standort und Lage der Trafostation sind im Bebauungsplan dargestellt.

Im südöstlichen Teil des Planungsbereiches verläuft eine 20kV-Mittelspannungsfreileitung.

Bei allen Erdbewegungen im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0210/5.2005 erforderlichen Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standicherheit der Masten durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein. Der Abstand zwischen fertiger Fahrbahnoberkante und Leiterseil darf 7,0 m nicht unterschreiten, dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Bei Einsatz von größeren Baugeräten sind die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen.

Für die elektrische Erschließung des Baugebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig. Die Trafostation ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Das Stationsgebäude muss mindestens 1,5 m von der Straße entfernt stehen. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

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

Bahnstromleitungen

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 410 Rosenheim – Landshut der DB Energie GmbH mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Hinweise:

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.

Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich.

Die Standsicherheit der Masten muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen Grabungsarbeiten, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.

Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss jederzeit für Lkw gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).

Die Lkw-Zufahrt ist im Bebauungsplan darzustellen und als solche auszuweisen.

Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Bei landwirtschaftlichen Arbeiten ist die DIN VDE 0105 Teil 115 einzuhalten.

Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den die DB Energie die Zustimmung zur Bebauung gibt, von der 110-kV-Bahnstromleitung eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage, und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der **Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten** und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DB Immobilien als Eingangsstelle für eine erforderliche weitere Beteiligung der DB Energie GmbH fungiert.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedingungen und Auflagen werden vorbehalten.

Erdgas

Es wird beabsichtigt, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen.

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

Bereits bestehende Gasleitungen sind dem Plan in der Begründung zum Bebauungs-/ Grünordnungsplan *Koanzfeld* zu entnehmen.

Es wird gebeten, zu beachten:

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

Für Rückfragen steht Herr Schleinkofer unter der 08122/9779-16 zur Verfügung.

6.7 Regenerative Energienutzung

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

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

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

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

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

6.8 Abfallentsorgung

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

6.9 Telekommunikation

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

Deutschen Telekom AG, T-Com
TI NL/ PTI22Süd
Siemensstraße 20
84030 Landshut

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

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

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

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Entlang der Wambacher Straße verlaufen Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Begründung zum Bebauungs-/ Grünordnungsplan *Koanzfeld*). Es wird gebeten, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt folgendes sicherzustellen:

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

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

7 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld westlich vom Geltungsbereich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7538-0256	Altfraunhofen	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.

Es wird darauf hingewiesen, 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).

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 ist der Homepage zu entnehmen:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern.)

8.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 250 m östlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-74-114-3	Altfraunhofen	Kapelle einer Hofanlage, an Nebengebäude angegliedert, kleiner massiver Satteldachbau mit östlich vorgesetztem Dachreiter, vor 1836; mit Ausstattung.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis nicht zu erwarten.

9 BRANDSCHUTZ

Bei der Aufstellung von Bauleitplanungen sind die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Gemäß Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils kann nach Neuberechnung der Löschwasserversorgung die geforderte Löschwassermenge von 13,33 l/s, gemäß DVGW W 405, nicht im gesamten Baugebiet gewährleistet werden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Erhöhung der Löschwassermenge gemäß DVGW W 405 werden im Zuge der Erschließungsplanung rechtzeitig mit dem Wasserzweckverband abgestimmt.

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. Flächen für die Feuerwehr (DIN14090).
- Bei Sackgassen muss der Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sein (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über-oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 l/s über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird (entspricht dem normalen Fließdruck 26,3 l/s).
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Abbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Weitere Forderungen, die an Hand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

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

Geologie/ Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (1: 500.000) durch Löss, Lösslehm, Decklehm, z.T. Fließerde vorwiegend Schluff bzw. Lehm geprägt.

Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) im Betrachtungsraum fast ausschließlich Braunerden aus Sandlehm bis Schluffton, bzw. aus Lehm über Lehm bis Tonschluff gebildet.

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

Vegetationsbestand

Es erfolgte im Mai 2017 eine Bestandserfassung. Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Ackerrandstreifen sind schmal und stellen sich als Altgrassäume dar.

Südlich grenzt der Geltungsbereich an einen Waldsaum, im Norden und Nordwesten befindet sich eine Grünzäsur mit mächtigen Eschen und Eichen, welche vollkommen erhalten bleibt. Im nordöstlichen angrenzenden Baugebiet sind einzelne Ziersträucher und kleinstwüchsige Zierbäume und ein paar Obstbäume gepflanzt. Ansonsten befinden sich nur im südlichen Teilbereich am Rande einer Ackerfläche zwei junge Linden.

Kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Planungsbereiches sind durch die Planung für das Betrachtungsfeld Schutzgut Pflanze keine lokal bis landesweit bedeutsamen Pflanzenarten betroffen.

Der Geltungsbereich hat nach dem LEK aktuell eine überwiegend geringe Lebensraumqualität, das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume ist ebenfalls überwiegend gering. Es sind weder regional noch landesweit bedeutsame Artenvorkommen vorhanden, so dass dem Betrachtungsraum eine allgemeine Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen zukommt.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der anzusetzende Kompensationsfaktor ergibt sich aus vorgegebenen Spannen, aus denen er in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen für den vorliegenden Planungsfall bestimmt wird und bei Abschlägen vom Höchstfaktor einer Begründung bedarf.

Ein Eingriff findet im Bereich der Neuausweisung von Wohnbauflächen, Erschließung und Grünflächen statt, die Bereitstellung der hierfür benötigten Kompensationsflächen und -maßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan/ Grünordnungsplan *Koanzfeld* dargestellt.

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

11 UMWELTPRÜFUNG

11.1 Allgemeines

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

Auf Grundlage der Abschichtung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB kann die Umweltprüfung im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes über Deckblatt Nr. 12 weitgehend auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Koanzfeld* sind, da dieser eine erheblich größere Planungsschärfe aufzeigt. Ergänzt werden die Aussagen zur Umweltprüfung hinsichtlich der Standortalternativenprüfung.

11.2 Standortalternativen

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

In der Gemeinde Altfraunhofen besteht eine anhaltend große Nachfrage an Wohnbauflächen, so dass die Gemeinde bestrebt ist, ortsnahe und infrastrukturell günstig gelegene Wohnstandorte weiterzuentwickeln. In diesem Kontext und hinsichtlich einer Alternativenprüfung wird auf die im Anhang zur vorliegenden Begründung beigefügten Wohnbedarfsanalyse der Gemeinde Altfraunhofen verwiesen. In ihr werden die Entwicklungspotentiale für die kommenden Jahre aufgezeigt und die Anforderungen der Alternativenprüfung ausführlich abgehandelt.

Im Frühjahr 2017 hat die Gemeinde Altfraunhofen die Neuaufstellung eines Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen, der dann über die Wohnbedarfsanalyse hinaus die gemeindliche Entwicklung bis 2035 aufzeigt.

11.3 Zusammenfassende Beurteilung

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Erhöhte Lärm- und Staubeentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen
- Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anlieger (Luftschadstoffe, Lärm)
- Verlust des vorhandenen Freiraumes
- Entstehung von Abfällen und Abwässern
- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung
- Bereitstellung attraktiver Wohnbereiche
- Anlage von öffentlichen Grünflächen und Grünstrukturen (inkl. Kinderspielplatz)
- Entwicklung von Naherholungsbereichen und Wegeverbindungen

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (ohne besondere Bedeutung)
- geringfügige Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und Lichtquellen
- Verbesserung der Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt durch Schaffung von Gehölzstrukturen
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung
- Verbesserung der Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt durch Schaffung von Grünzügen und Gehölzstrukturen
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung
- Entstehung von Abwasser
- eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragsbereichen
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages in Oberflächengewässer
- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Leitstrukturen in Form von Baumreihen
- Gestaltung mittels raumwirksamer Grünflächen und Gehölzstrukturen

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung von Bodenfunden an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz

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

12 VERFAHRENSHINWEISE

Für das vorliegende Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 23.05.2017 wurden die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom 02.10.2017 bis 20.10.2017 festgelegt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 12 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Altfraunhofen in der Fassung vom 30.01.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2018 bis 20.04.2018 öffentlich ausgelegt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 02.05.2018.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut
- Deutsche 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

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit den Deckblättern Nr. 01 bis 11 unberührt.

13 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

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

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

GESETZE

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

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

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

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08. 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) ge-ändert worden ist

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHO-LUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist

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

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U) das zu-letzt durch Art. 9a Abs. 12 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssamm-lung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 04.04.2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

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

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

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

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

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

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

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

ANHANG

Wohnbedarfsanalyse Gemeinde Altfraunhofen, KomPlan, April 2018

BAULEITPLANUNG

GEMEINDE ALTFRAUNHOFEN

LANDKREIS LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



WOHNBEDARFSANALYSE

Stand: April 2018

KomPlan – Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 – 84028 Landshut

Fon: 0871 / 974087-0 – Fax: 0871 / 974087-29

Email: info@komplan-landshut.de



Projektnr. : 16-0895_FNP_D

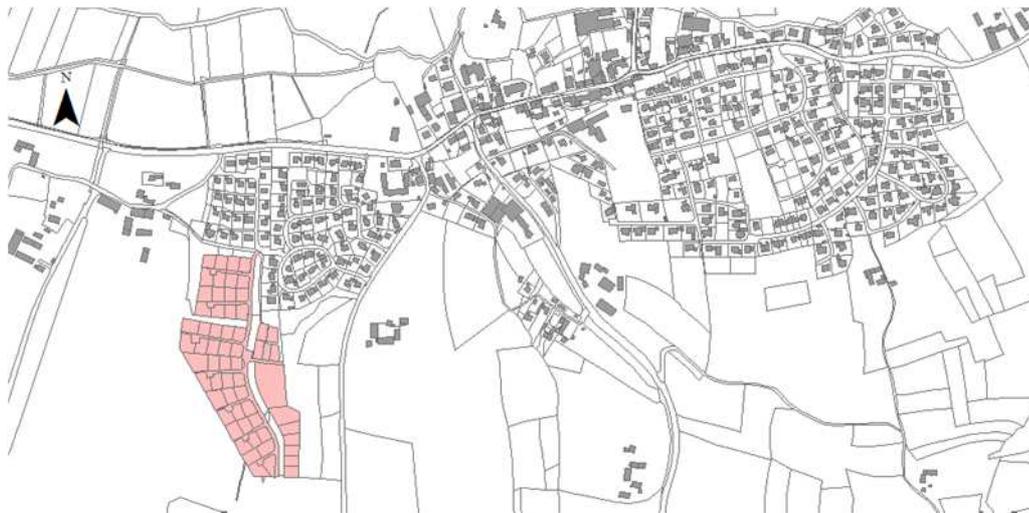
INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG..... 3
2	AUFGABENSTELLUNG..... 7
3	BEDARFSANALYSE 8
3.1	Bevölkerung 8
3.1.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung 8
3.1.2	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung 11
3.1.3	Regionalisierte Bevölkerungsentwicklung 11
3.2	Flächen..... 12
3.2.1	Flächenbestand..... 12
3.2.2	Baulandreserven..... 13
3.2.3	Flächenbedarf 19
4	ZUSAMMENFASSUNG..... 20
5	QUELLENVERZEICHNIS 32

1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Altfraunhofen plant für die Zukunft die örtliche Weiterentwicklung vornehmlich für wohnliche Nutzungen, um in diesem Zusammenhang den aktuell feststellbaren Entwicklungsprognosen, aber auch dem gegenwärtig hohen Interesse an Wohneigentum bzw. Bauland im Gemeindegebiet gerecht zu werden.

Neben den derzeit vorhandenen Flächenpotentialen ist dabei zusätzlich an einer Ausweisung von alternativen Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes gedacht. Konkret handelt es sich um das Allgemeine Wohngebiet *Koanzfeld*, in Fortführung der Florianstraße nach Süden, mit einem Bruttowohnbauland von ca. 4,5 ha.



Quelle: Darstellung KomPlan auf Grundlage ALKIS, ADBV Landshut, unmaßstäblich.

Für diesen Bereich wurde ein Bauleitplanverfahren über die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt 12 eingeleitet. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von der Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung - auf die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie an die Grundsätze der Raumordnung, die es zu berücksichtigen gilt, hingewiesen.

Einschlägig hierfür sind nach dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP) die Ziele und Grundsätze (nach 3.1 - 3.3), die eine Verringerung des Flächenverbrauchs zugunsten der Mobilisierung von Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen sowie leerstehender Bausubstanz und eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vorsehen.

Entsprechend der vorstehend genannten Forderungen der Fachbehörde ist eine transparente Darstellung des tatsächlichen Bedarfs notwendig, welche die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt. Der Bedarf an Neuausweisungen ergibt sich aus der Differenz zwischen dieser Bedarfsprognose und den vorhandenen Flächenpotentialen.

Lage im Raum

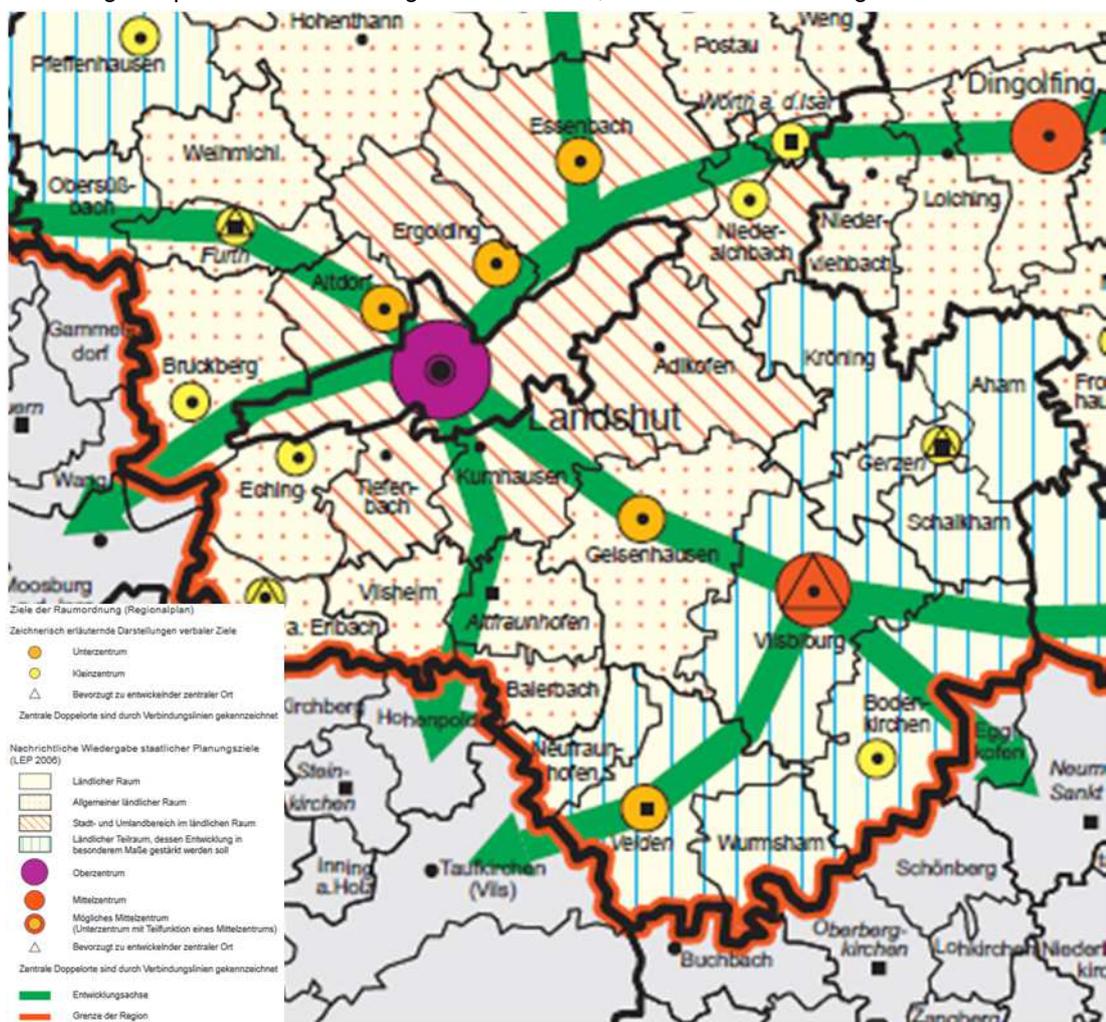
Die unten aufgeführte Abbildung zeigt die geographische Lage der Gemeinde Altfraunhofen und deren Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz in Gestalt der Bundesstraßen B15 und B388 sowie der A92. Sie verdeutlicht zudem die kurzen Distanzen zu den Oberzentren Landshut und Freising, wie auch zur Metropolregion München und dem Flughafen Franz-Josef-Strauß.



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung unmaßstäblich).

Regionalplan

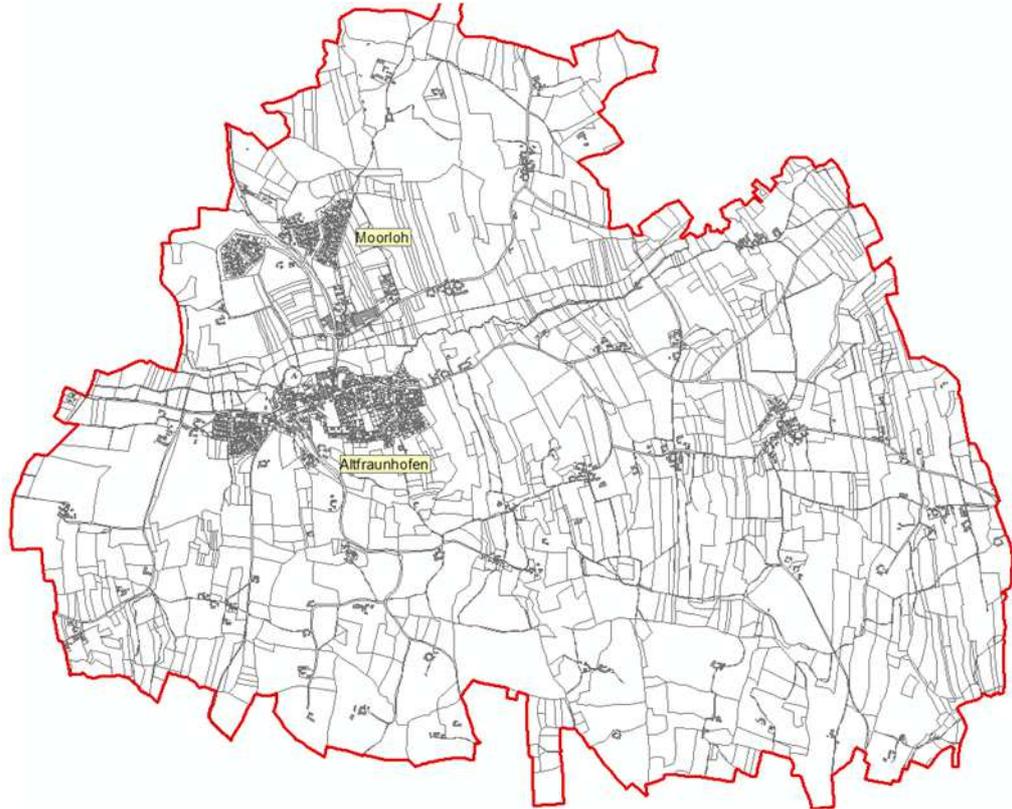
Hinsichtlich detaillierter Aussagen zum Regionalplan und seinen Auswirkungen auf die Bauleitplanung wird auf die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Koanzfeld“, Punkt 4.3.2, verwiesen. Für die vorliegende Wohnbedarfsanalyse von Bedeutung ist die unmittelbare Lage der Gemeinde Altfraunhofen an der Entwicklungsachse Bundesstraße B15 vom Oberzentrum Landshut nach Rosenheim im Süden. Bedeutsam ist auch die räumliche Nähe zur Entwicklungsachse Bundesstraße B299 mit dem Unterzentrum Geisenhausen und dem Mittelzentrum Vilsbiburg. Entwicklungsachsen sind gekennzeichnet durch ihre Lage entlang leistungsfähiger Verkehrsachsen. An ihnen soll sich entsprechend dem Regionalplan die Entwicklung von Wirtschaft, Verkehr und Siedlungen konzentrieren.



Quelle: Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan 13 – Region Landshut.

Gemeindegebiet Altfraunhofen

Die nachstehende Ansicht zeigt das Gemeindegebiet Altfraunhofen. Deutlich heben sich die Siedlungsschwerpunkte – Hauptort Altfraunhofen und Ortsteil Moorloh – ab.



Quelle: Darstellung Komplan (unmaßstäblich) auf Grundlage ALKIS, ADBV Landshut.

2 AUFGABENSTELLUNG

Ziel und Aufgabe der vorliegenden Bedarfsanalyse ist es, eine Aussage bzw. Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich bestehender und zukünftiger Flächenausweisungen für wohnliche Nutzungen zu beurteilen.

Grundlage für diese Untersuchung bilden die Beiträge und Aussagen des Bayerischen Landesamtes für Statistik mit statistischen Datengrundlagen der Gemeinde Altfraunhofen vom April bzw. August 2016, mit einem Prognosezeitraum bis 2028 im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung demografischer Indikatoren. Abgeglichen werden diese Aussagen für die Gemeinde Altfraunhofen mit der Region 13 - Landshut sowie dem Regierungsbezirk Niederbayern. Ebenso werden die strukturellen Entwicklungen der vergangenen 10 Jahre in Augenschein genommen, so dass ein Gesamtzeitraum von rund 20 Jahren betrachtet werden kann. Dies gibt im Inhalt eine verlässliche Aussage über die Entwicklung der Gemeinde und formuliert gleichzeitig Prognosen für die Zukunft.

Schließlich fließt in diese Untersuchung eine konkrete Bestandsaufnahme ein, um die statistischen Angaben mit der tatsächlichen Situation abzugleichen. Hierfür wurde 2017/ 2018 eine flächendeckende Bestandserhebung durchgeführt, die das gemeindliche Potential an Baulücken und Flächenreserven aufzeigt.

Grundsätzlich profitiert die Gemeinde Altfraunhofen für die Zukunft von einer günstigen verkehrlichen Lage sowie wirtschaftlichen Entwicklungen der vergangenen Jahre ebenso, wie den vorhandenen Daseinsgrundfunktionen in der Gemeinde, die eine gute Entwicklung ermöglichen und zulassen.

Die Gemeinde Altfraunhofen befindet sich an der Bundesstraße B15, einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, für die in Zukunft eine stabile Gesamtentwicklung in Hinsicht Wirtschaft, Verkehr und Bevölkerung zu erwarten ist. Über diese Fernstraße ist das Gemeindegebiet auch bestens mit der Metropolregion München und dem Wachstumsraum Landshut verbunden. Ein zusätzlicher Entwicklungsschub könnte in der weiteren Zukunft die Realisierung der geplanten Bundesstraße B15n bewirken, deren Trassenverlauf wohl das Gemeindegebiet tangieren wird.

Insbesondere der prognostizierte Bevölkerungszuwachs für das Untersuchungsgebiet lässt vor dem Hintergrund, dass die benachbarten Kommunen Kumhausen, Geisenhausen und Vilsbiburg der hohen Baulandnachfrage aktuell nicht entsprechen können, eine überdurchschnittliche Entwicklung erwarten. Dass die Abwanderung aus den Nachbargemeinden bereits spürbar ist, bestätigt die aktuell hohe Zahl von 190 Bauanfragen (!) in der Gemeinde. Auch günstigere Baulandpreise als in den Verdichtungsräumen Landshut und München sowie die andauernde Niedrigzinsphase dürften ein zunehmendes und anhaltendes Interesse von Bauwilligen nach sich ziehen. Somit ergibt sich für die Gemeinde Altfraunhofen eine Sondersituation, die gegenwärtig eine überdurchschnittlich hohe Bevölkerungsentwicklung nach sich zieht

und die Gemeinde Altfraunhofen deshalb veranlasst, auch auf Grund der gegebenen Flächenverfügbarkeit, mit dem Baugebiet *Koanzfeld* entsprechenden Wohnraum / Bauland bereitzustellen. Auf die folgende weitere Analyse wird verwiesen.

3 BEDARFSANALYSE

3.1. Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung innerhalb einer Gemeinde in einem untersuchten Zeitfenster ist grundsätzlich abhängig von den Faktoren natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz zwischen Geborenen und Gestorbenen) und räumliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz zwischen Zuzügen und Wegzügen).

3.1.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Seit Beginn der statistischen Bevölkerungserfassung im Jahr 1840 ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Altfraunhofen tendenziell und gerade in den jüngeren Jahren stetig ansteigend.

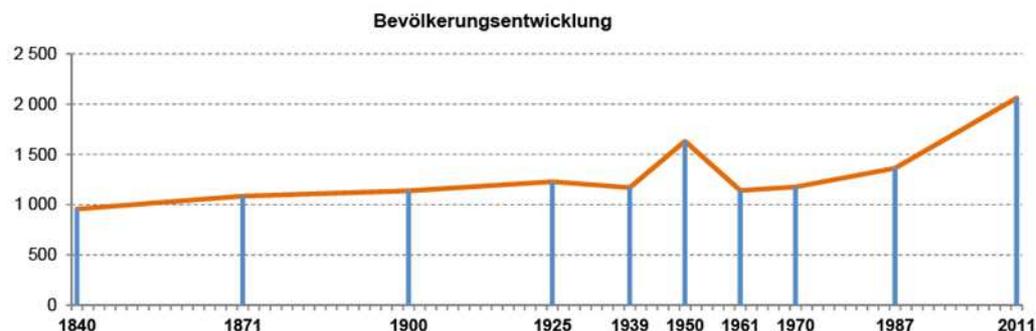
Seit 1970 sinkt die Geburtenrate und fällt zumeist unter die Sterberate. Trotzdem wächst die Bevölkerung kontinuierlich an, weil eine Wanderbewegung von den Städten in die Umlandgemeinden einsetzt. Dieser als Suburbanisierung genannte Vorgang ist eine bis zum heutigen Zeitpunkt anhaltende typische Entwicklung für Gemeinden im Einzugsbereich größerer Städte.

JAHR	BEVÖLKERUNG AM 31. DEZEMBER ...		
	INSGESAMT	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR ¹⁾	
		ANZAHL	%
2005	2.067	30	1,5
2006	2.071	4	0,2
2007	2.051	-20	-1,0
2008	2.057	6	0,3
2009	2.002	-55	-2,7
2010	2.027	25	1,2
2011	2.114	87	4,3
2012	2.141	27	1,3
2013	2.163	22	1,0
2014	2.206	43	2,0
2015 ²⁾	2.323	117	5,0
2016 ²⁾	2.382	59	2,5

¹⁾ einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen

²⁾ Angaben der Gemeinde Altfraunhofen

Quelle: Statistik kommunal 2015 – Gemeinde Altfraunhofen.



Quelle: Statistik kommunal 2015 – Gemeinde Altfraunhofen.

Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht

Hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur stellt die altersmäßige Zusammensetzung der Bevölkerung einen wichtigen Einflussfaktor der Bevölkerungsentwicklung dar, da er Grenzen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung vorgibt.

Es lassen sich relativ hohe Anteile in der Altersgruppe der 30 bis 40-jährigen erkennen, was auf die Wanderungsgewinne bei jüngeren Ehepaaren zurückzuführen ist und das wiederum den steigenden Anteil der unter 6-jährigen erklärt. Auffallend ist auf der anderen Seite auch eine deutliche Zunahme der über 50-jährigen.

Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2014			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	94	6,9	45	6,6	115	5,6	55	5,5	129	5,8	66	6,2
6 bis unter 15	129	9,5	65	9,6	246	11,9	107	10,6	235	10,7	109	10,2
15 bis unter 18	88	6,5	46	6,8	61	3,0	28	2,8	90	4,1	38	3,5
18 bis unter 25	134	9,8	59	8,7	186	8,1	78	7,8	164	7,4	68	6,3
25 bis unter 30	110	8,1	58	8,6	100	4,8	53	5,3	98	4,4	43	4,0
30 bis unter 40	225	16,5	106	15,6	238	11,5	122	12,1	283	12,8	146	13,6
40 bis unter 50	181	13,3	86	12,7	403	19,5	195	19,4	379	17,2	192	17,9
50 bis unter 65	228	16,7	111	16,4	419	20,3	197	19,6	474	21,5	212	19,8
65 oder mehr	174	12,8	102	15,0	314	15,2	170	16,9	354	16,0	198	18,5
insgesamt	1 363	100,0	678	100,0	2 062	100,0	1 005	100,0	2 206	100,0	1 072	100,0

Quelle: Statistik kommunal 2015 – Gemeinde Altfraunhofen.

Die „Überalterung“ der Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren verstärken, wenn die Babyboom-Jahrgänge (Geburtsjahrgänge etwa Ende der 1950er bis Ende der 1960er Jahre) die Altersgrenze von 65 Jahren erreichen. Dies unterstreichen die nachstehend aufgeführten Indikatoren deutlich.

Durchschnittsalter in Jahren	2014	41,6
	2028	45,3
Jugendquotient	2014	37,2
	2028	34,7
Altenquotient	2014	26,2
	2028	41,9

Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Altfraunhofen.

So steigt der Altenquotient – Anzahl der 65-jährigen oder Älteren je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren – von 26,2 % im Jahr 2014 auf 41,9 % im Jahr 2028. Während der Jugendquotient – Anzahl der 0- bis 19-jährigen je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren – von 37,2 % im Jahr 2014 auf 34,7 % im Jahr 2028 sinkt.

Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass der Anteil der nicht mehr erwerbsfähigen Bevölkerung im Vergleich zur erwerbsfähigen Bevölkerung steigt. Die Kommunen sind gefordert, sich dieser Entwicklung und den einhergehenden Herausforderungen zu stellen. Um eine Auslastung ihrer sozialen (Schulen, Kindergärten, etc.) und technischen Infrastruktur (Abwasserentsorgung, etc.) im Sinne der Nachhaltigkeit auch für die Zukunft gewährleisten zu können, ist eine ausgewogene Altersstruktur im Wohnort unabdingbar. Daher ist auch die Gemeinde Altfraunhofen bestrebt über ein attraktives Angebot an Bauland gerade junge Menschen im erwerbstätigen Alter zu gewinnen und der Überalterung ihrer Bürgerschaft entgegenzuwirken.

Im Zuge der Neuausweisung der Wohngebietsflächen *Moorloh-Ost* und *Koanzfeld* in der Gemeinde Altfraunhofen ist mit einem erhöhten Bedarf an sozialer Infrastruktur zu rechnen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass durch die Baugebietsausweisungen der Bedarf kurz- und langfristig steigen kann. Dies hat die Gemeinde im Blick und der Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen ist im Gemeindegebiet langfristig mit dem Kinderzentrum *St. Nikolaus* im Ortszentrum mit Kindergarten und Kinderkrippe – unweit dem Baugebiet *Koanzfeld* gelegen – und dem *Waldkindergarten* in Moorloh-Sonnenhang sowie, nicht zu vergessen, der ebenfalls in der Ortsmitte befindlichen Grundschule sichergestellt und kann entsprechend dem jeweiligen Bedarf angepasst werden. Auch im Hinblick auf den demografischen Wandel zeigt sich die Gemeinde Altfraunhofen mit dem Alten- und Pflegeheim im Ortszentrum gewappnet.

Bevölkerungsbewegung seit 1960

Die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** ist seit den siebziger Jahren rückläufig. Zurückzuführen ist dies auf ein verändertes generatives Verhalten (Rolle von Ehe, Familie, Frau, Einstellung zu Kindern) sowie auf eine Erhöhung der Lebenserwartung.

Der eingangs erwähnte Bevölkerungszuwachs resultiert demzufolge aus dem Überschuss an Zugezogenen gegenüber Fortgezogenen.

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	32	26,8	11	9,2	55	46,1	69	57,9	7
1970	18	15,2	16	13,5	54	45,7	44	37,3	12
1980	14	10,4	11	8,2	52	38,7	49	36,5	6
1990	18	12,7	15	10,6	64	45,3	57	40,4	10
2000	25	14,3	13	7,4	128	73,2	107	61,2	33
2010	18	8,9	15	7,4	135	66,6	111	54,8	27
2011	15	7,1	16	7,6	186	88,0	110	52,0	75
2012	18	8,4	24	11,2	150	70,1	115	53,7	29
2013	21	9,7	23	10,6	144	66,6	120	55,5	22
2014	21	9,5	36	16,3	182	82,5	124	56,2	43

Quelle: Statistik kommunal 2015 – Gemeinde Altfraunhofen.

3.1.2. Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2028

Für die Gemeinde Altfraunhofen ist bis zum Jahr 2028 ein stetiger Anstieg der Bevölkerung auf 2.600 Einwohner prognostiziert. Während die Werte für die unter 18-jährigen nur geringfügig ansteigen, kommt es zu einer deutlichen Zunahme der über 65-Jährigen. Die mittlere Bevölkerungsgruppe der 18- bis unter 65-jährigen wird zunächst anwachsen und stagniert bis 2028.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	2 206	454	1 398	354
2015	2 250	450	1 430	370
2016	2 290	450	1 460	380
2017	2 320	440	1 480	410
2018	2 360	440	1 500	420
2019	2 390	440	1 510	440
2020	2 420	440	1 520	460
2021	2 440	440	1 520	490
2022	2 470	440	1 530	500
2023	2 500	450	1 530	520
2024	2 520	450	1 530	540
2025	2 540	450	1 530	560
2026	2 560	460	1 520	580
2027	2 580	460	1 520	590
2028	2 600	460	1 520	620

Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Altfraunhofen.

3.1.3. Regionalisierte Bevölkerungsentwicklung

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung verzeichnet für das Land Bayern bis 2035 einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl von 5,4 %. Für den Regierungsbezirk Niederbayern wird für den gleichen Zeitraum ein Anstieg von 4,8 % erwartet. Das Durchschnittsalter wird dabei auf Landesebene um 2,5 Jahre von derzeit 43,6 Jahre auf 46,1 Jahre ansteigen. Von dieser Tendenz wird auch der Regierungsbezirk Niederbayern betroffen sein. Für den Landkreis Landshut wird eine noch stärkere Einwohnerzunahme erwartet. Hier geht man von einem Zuwachs von 7,5 bis 12,5 % aus.

3.2. Flächen

3.2.1. Flächenbestand

Gebäude- und Wohnungsbestand seit 2011

Zum 31.12.2011 waren in der Gemeinde Altfraunhofen insgesamt 874 Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden vorhanden. Kennzeichnend für die vorherrschende Bauform ist die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude. Nur rund 3,6 % der Wohngebäude haben mehr als zwei Wohnungen, rund 14 % haben zwei Wohnungen und rund 82,3 % sind Einfamilienhäuser. Vergleicht man dies mit den Erhebungen für das Jahr 2014, zeigt sich in absoluten Zahlen eine Zunahme bei den Einfamilienhäusern von nunmehr 576 gegenüber 545 im Jahr 2011.

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2011		2012		2013		2014	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	662	100,0	666	100,0	677	100,0	695	100,0
davon mit 1 Wohnung	545	82,3	548	82,3	559	82,6	576	82,9
2 Wohnungen	93	14,0	94	14,1	94	13,9	95	13,7
3 oder mehr Wohnungen	24	3,6	24	3,6	24	3,5	24	3,5
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	841	100,0	846	100,0	857	100,0	876	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	186	22,1	188	22,2	188	21,9	190	21,7
3 oder mehr Wohnungen	110	13,1	110	13,0	110	12,8	110	12,6
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	874	100,0	879	100,0	890	100,0	909	100,0
davon mit								
1 Raum	8	0,9	8	0,9	8	0,9	8	0,9
2 Räumen	34	3,9	34	3,9	34	3,8	34	3,7
3 Räumen	69	7,9	69	7,8	69	7,8	69	7,6
4 Räumen	98	11,2	99	11,3	99	11,1	100	11,0
5 Räumen	180	20,6	182	20,7	183	20,6	189	20,8
6 Räumen	172	19,7	173	19,7	177	19,9	183	20,1
7 oder mehr Räumen	313	35,8	314	35,7	320	36,0	326	35,9
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	114 978	x	115 721	x	117 640	x	120 539	x
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	131,6	x	131,7	x	132,2	x	132,6	x
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5 267	x	5 296	x	5 371	x	5 485	x
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	6,0	x	6,0	x	6,0	x	6,0	x

¹⁾ Einschließlich Wohnheime. - ²⁾ Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.

Quelle: Statistik kommunal 2015 – Gemeinde Altfraunhofen.

Baugenehmigungen¹⁾ seit 2007

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ²⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ³⁾	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ²⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2007	8	7	87,5	1	12,5	—	—	9	1	11,1	—	—	8	88,9
2008	2	2	100,0	—	—	—	—	2	—	—	—	—	2	100,0
2009	6	6	100,0	—	—	—	—	6	—	—	2	-33,3	8	133,3
2010	9	7	77,8	2	22,2	—	—	11	—	—	2	18,2	9	81,8
2011	10	9	90,0	1	10,0	—	—	11	1	9,1	—	—	10	90,9
2012	3	3	100,0	—	—	—	—	4	—	—	1	25,0	3	75,0
2013	21	19	90,5	2	9,5	—	—	26	—	—	5	19,2	21	80,8
2014	18	17	94,4	1	5,6	—	—	19	—	—	3	15,8	16	84,2

¹⁾ Einschließlich Genehmigungsverfahren. - ²⁾ Einschließlich Wohnheime. - ³⁾ Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Quelle: Statistik kommunal 2015 – Gemeinde Altfraunhofen.

Baufertigstellungen ¹⁾ seit 2007

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ²⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ³⁾	davon mit ... Räumen						
		1		2		3 oder mehr ²⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr		
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2007	7	6	85,7	1	14,3	—	—	9	—	1	11,1	3	33,3	7	77,8
2008	7	7	100,0	—	—	—	—	7	—	—	—	—	—	7	100,0
2009	2	2	100,0	—	—	—	—	2	—	—	—	—	—	2	100,0
2010	6	4	66,7	2	33,3	—	—	8	—	—	—	—	—	8	100,0
2011	10	9	90,0	1	10,0	—	—	11	1	9,1	—	—	—	10	90,9
2012	5	5	100,0	—	—	—	—	6	—	—	1	16,7	—	5	83,3
2013	11	11	100,0	—	—	—	—	11	—	—	—	—	—	11	100,0
2014	18	17	94,4	1	5,6	—	—	19	—	—	1	5,3	—	18	94,7

¹⁾ Einschließlich Genehmigungsverfahren. - ²⁾ Einschließlich Wohnheime. - ³⁾ Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Quelle: Statistik kommunal 2015 – Gemeinde Altfraunhofen.

3.2.2. Baulandreserven

Ermittlung der vorhandenen Baulandpotentiale - WA

Bei einer Einwohnerzahl (Jahr 2014) von 2.206 Personen in 909 Wohnungen ergibt sich eine Personenanzahl von 2,4 Einwohnern pro Wohnung.

Gleichzeitig erfolgt ein Ansatz von 1,2 Wohneinheiten pro Grundstück, da sich der Bedarf in erster Linie in Richtung Einfamilienhäuser (Jahr 2014 ca. 82,9 %) entwickelt.

Bei den Baulandpotentialen wird eine Bebauungsdichte von 14 Grundstücken pro Hektar Bruttowohnbauland angesetzt.

Ermittlung der Einwohner nach Brachflächen

Innerhalb des Hauptortes Altfraunhofen, wie auch des Ortsteiles Moorloh, sind keine zusammenhängenden Brachflächen vorhanden.

Ermittlung der Einwohner nach Baulücken

ANZAHL BAULÜCKEN	ANSATZ
Anzahl der Baulücken	41 Grundstücke [Altfraunhofen: 22 Moorloh: 19]
Grundstücke (G)	20% Mobilisierbarkeit bei 41 Baulücken = 8 G
Wohnungen (W)	8 G x 1,2 W/G = 10 W
Einwohner (E)	10 W x 2,4 E/W = 24 E

Ermittlung der Einwohner nach Flächenreserven im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Hauptort Altfraunhofen

FLÄCHENRESERVEN	ANSATZ
Grundstücke (G)	43 G [Westlich Veldener Straße 10 G Am Sandfeld 15 G Veldener Straße 15 12 G Bäckendorf 6 G]
Wohnungen (W)	43 G x 1,2 W/G = 52 W
Einwohner (E)	52 W x 2,4 E/W = 125 E

Ermittlung der Einwohner nach Flächenreserven im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Ortsteil Moorloh

FLÄCHENRESERVEN	ANSATZ
Grundstücke (G)	88 G [Moorloh-Nord 27 G Moorloh-Ost 42 G* Sonnenhang BA II 20 G]
Wohnungen (W) [Moorloh-Nord Sonnenhang BA II]	47 G x 1,2 W/G = 56 W
Einwohner (E) [Moorloh-Nord Sonnenhang BA II]	56 W x 2,4 E/W = 134 E
Einwohner (E) [Moorloh-Ost]	154 E
<i>Summe der Einwohner</i>	288 E

*Mit Bezugnahme auf den Bebauungsplan *Moorloh-Ost* können für dieses Gebiet folgende Eingangswerte zu Grunde gelegt werden:

- 41 Parzellen mit Einzelhausbebauung
- 1 Parzelle mit mehrgeschossigem Wohnungsbau mit neun bzw. sechs Wohnungen.

Einwohnerberechnung:

- 41 G x 1,2 W/G = 49 W x 2,4 E/W = 118 E
- 15 W x 2,4 E/W = 36 E

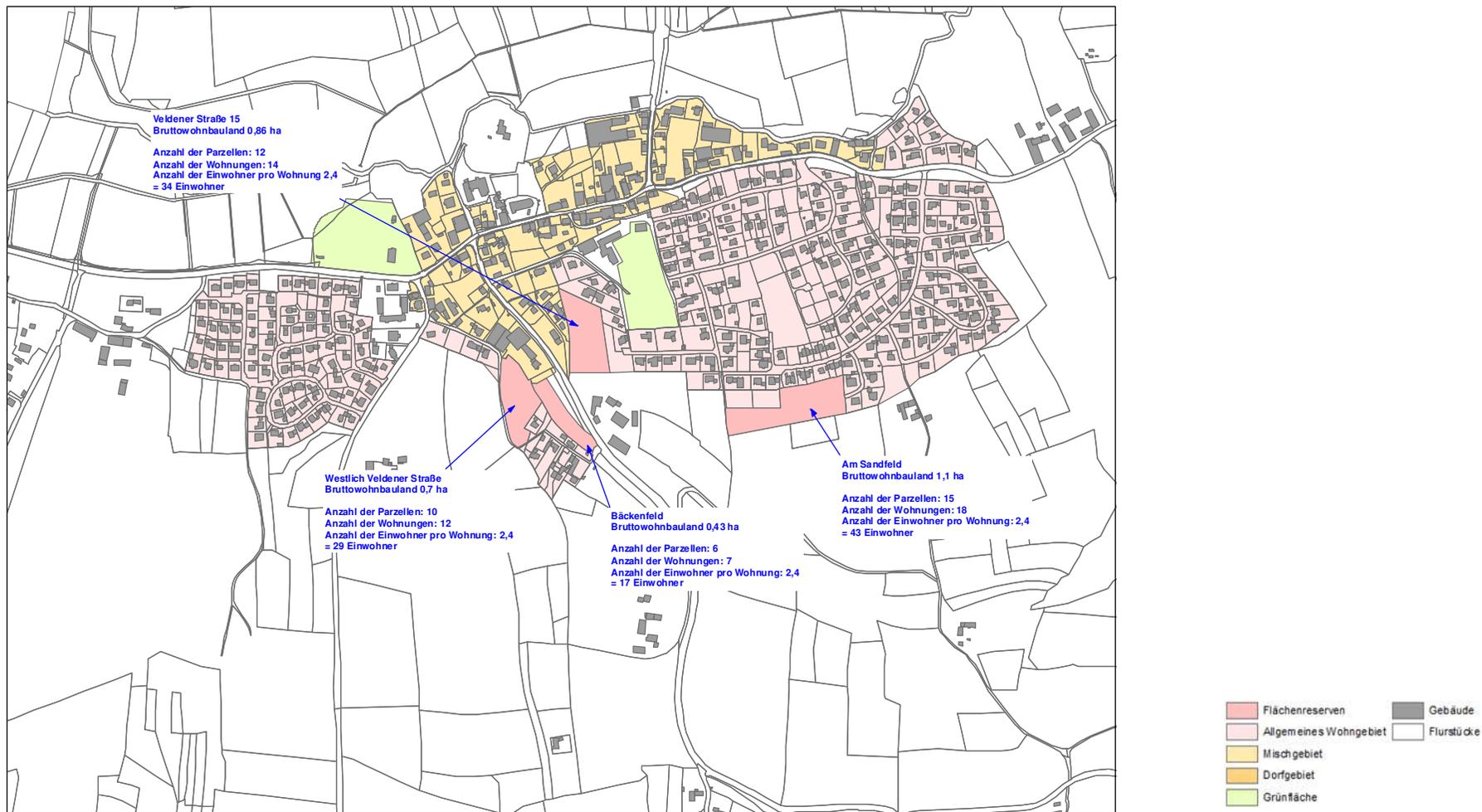
Somit ergibt sich für den Bereich *Moorloh-Ost* in der Summe ein Wohnangebot für 154 E.

Ergebnis - Baulandreserven

Insgesamt stehen im gesamten Gemeindegebiet Altfraunhofen somit gegenwärtig **Baulandreserven** für **437 Einwohner** zur Verfügung. Dieser Wert setzt sich aus 24 Einwohnern durch die Bebauung von Baulücken und 413 Einwohner (125 Einwohner Hauptort Altfraunhofen und 288 Einwohner Ortsteil Moorloh) aus den aktuell vorhandenen Baulandreserven zusammen.

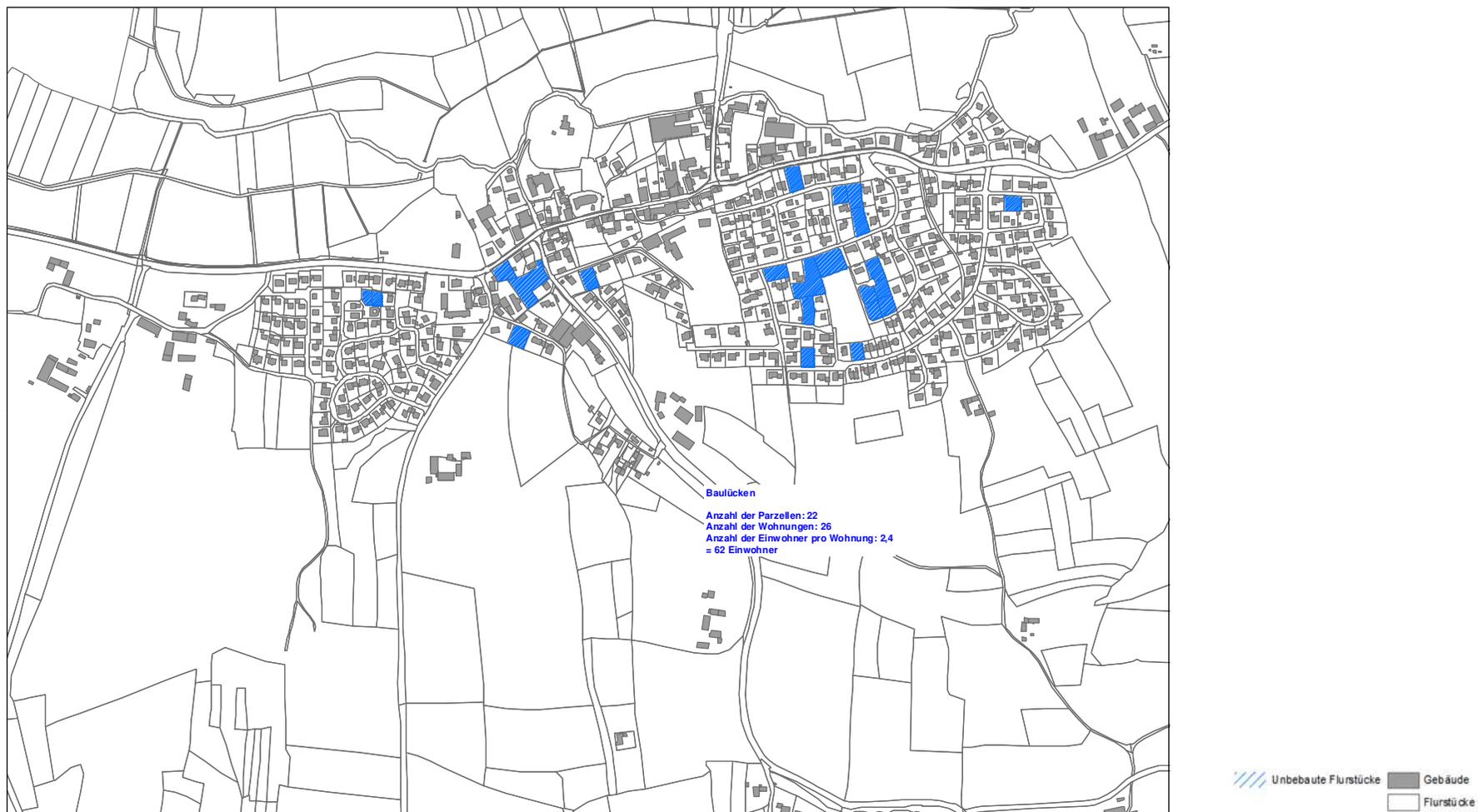
Die grafische Verdeutlichung ist nachfolgenden Bestandskarten, untergliedert in den Hauptort Altfraunhofen sowie den Ortsteil Moorloh zu entnehmen.

Flächenreserven nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Hauptort Altfraunhofen



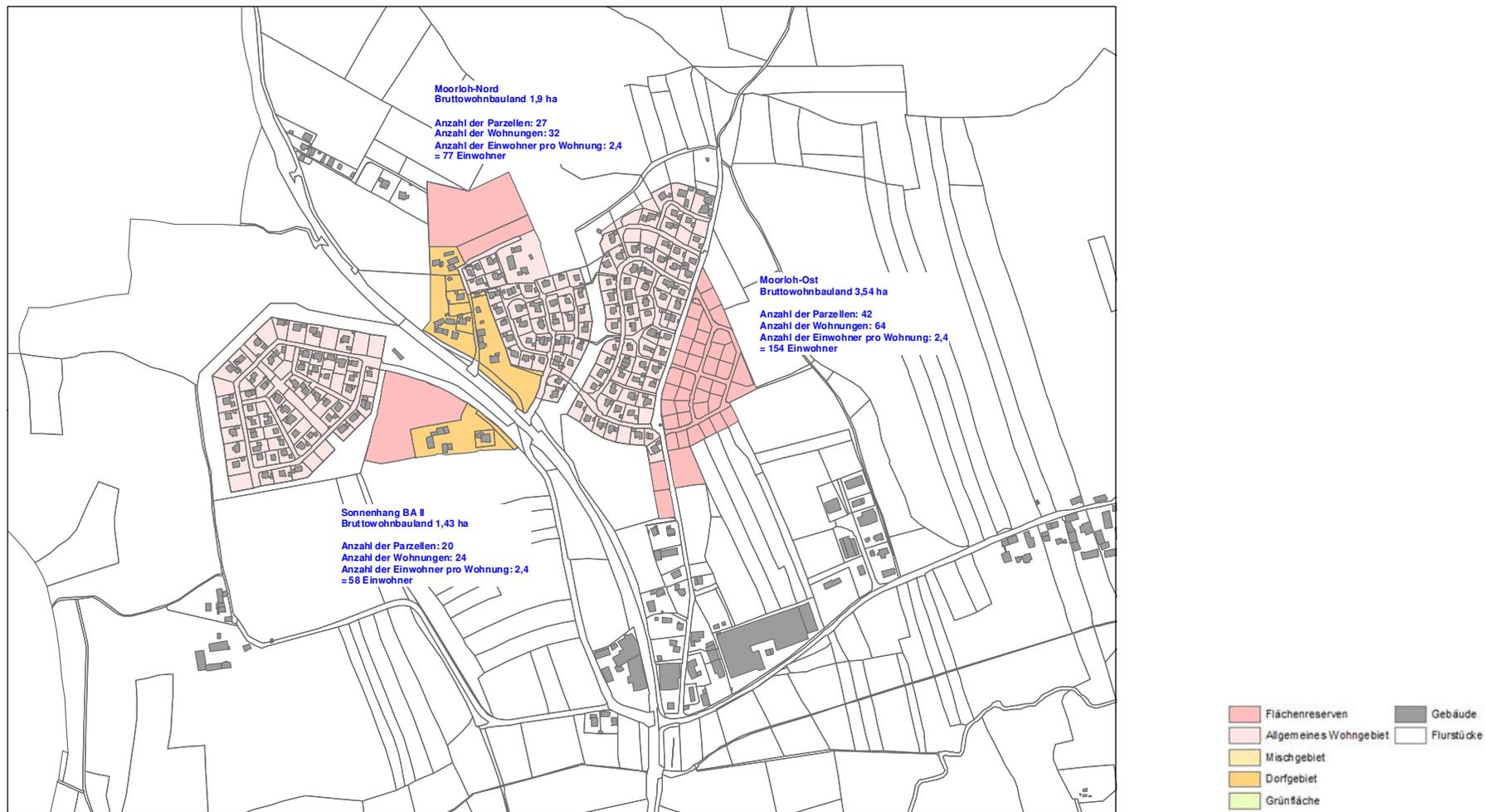
Quelle: Auswertung Flächennutzungsplan Gemeinde Altfraunhofen – Darstellung KomPlan auf Grundlage ALKIS, ADBV Landshut, unmaßstäblich.

Baulücken im Hauptort Altfraunhofen



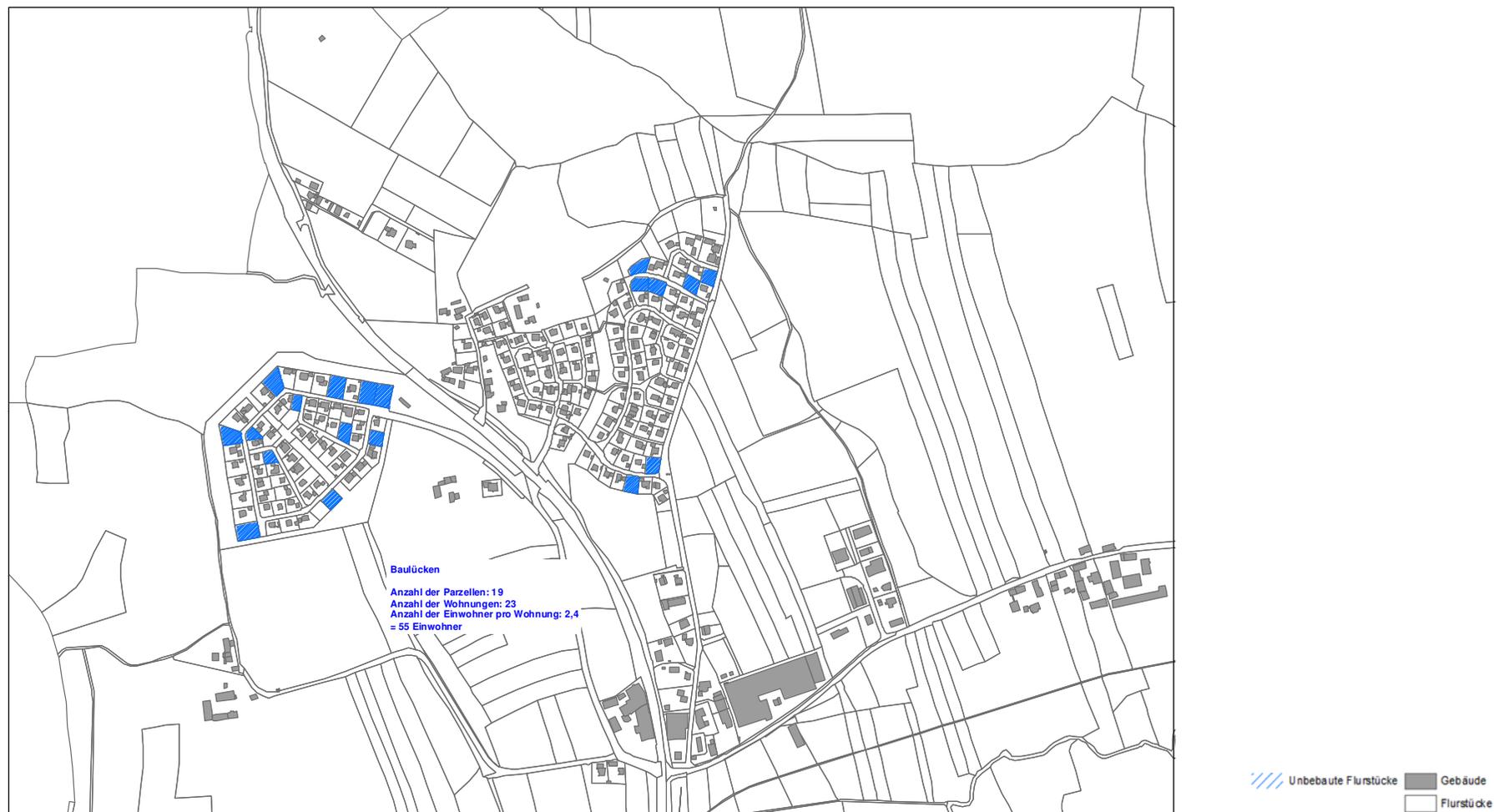
Quelle: Auswertung EWO-Daten Gemeinde Altfraunhofen – Darstellung KomPlan auf Grundlage ALKIS, ADBV Landshut, unmaßstäblich.

Flächenreserven nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Ortsteil Moorloh



Quelle: Auswertung Flächennutzungsplan Gemeinde Altfraunhofen – Darstellung KomPlan auf Grundlage ALKIS, ADBV Landshut, unmaßstäblich.

Baulücken im Ortsteil Moorloh



Quelle: Auswertung EWO-Daten Gemeinde Altfraunhofen – Darstellung KomPlan auf Grundlage ALKIS, ADBV Landshut, unmaßstäblich.

3.2.3. Flächenbedarf

Der für die Gemeinde Altfraunhofen zu erwartende Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung des Wohnungsbestandes und aus der Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße hin zu Kleinhaushalten.

Zum Jahresende 2016 betrug die Anzahl der Einwohner 2.382 (Angabe Gemeinde Altfraunhofen). Im Vergleich dazu geht der Demografie-Spiegel von 2.290 Einwohner aus und rechnet für die kommenden Jahre bis 2028 mit einer Zunahme der Bevölkerung auf 2.600 Personen, d. h. es ist mit einem **Einwohnerzuwachs** von bis zu **310 Personen** bzw. 13,5 % zu kalkulieren. Legt man die Zahlen der Gemeinde zu Grunde (2.382), käme man mit einem Einwohnerzuwachs von 13,5 % auf eine Bevölkerung von 2.704 Personen im Jahr 2028. Dies würde einen **Einwohnerzuwachs** von **322 Personen** bedeuten. Dieser Bevölkerungszuwachs wird auch im Folgenden bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs zugrunde gelegt.

In den ermittelten Baulücken können laut vorgenannten Prognosen im Zeitraum bis 2028 voraussichtlich ca. 24 Einwohner (bei acht mobilisierten Baulücken; s. a. Tabelle „Ermittlung der Einwohner nach Baulücken“ unter Punkt 3.2.2, S. 13) untergebracht werden, was einen verbleibenden Flächenmehrbedarf für weitere 298 Einwohner (Einwohnerzuwachs 322 Personen abzgl. der Baulücken für 24 Einwohner) bedingt.

Zum Ansatz kommen dabei entsprechend den statistischen Daten, die schon unter Ziffer 3.2.2 herangezogen wurden, 2,4 Einwohner pro Wohneinheit, 1,2 Wohneinheiten pro Grundstück und eine Bebauungsdichte von 14 Grundstücken pro Hektar Bruttowohnbauland.

Ermittlung des Flächenbedarfs nach prognostizierten Einwohnern

FLÄCHENRESERVEN	ANSATZ I (Grundlage Demografie-Spiegel)	ANSATZ II (Grundlage Angaben Gemeinde)
Einwohner (E)	310 E	322 E
Wohnungen (W)	310 E : 2,4 E/W = 129 W	322 E : 2,4 E/W = 134 W
Grundstücke (G)	129 W : 1,2 W/ G = 107 G	134 W : 1,2 W/ G = 112 G
Flächenbedarf	107 G : 14 G/ ha = 7,6 ha	112 G : 14 Grundstücke/ ha = 8 ha

Legt man ANSATZ I zugrunde, stehen dem prognostizierten zusätzlichen **Flächenbedarf** von ca. **7,6 ha** für **310 Einwohner** aktuell **Flächenreserven** für **437 Einwohner** (s. a. Punkt 3.2.2 Baulandreserven, S. 14) gegenüber, was einem Flächenüberschuss von ca. **3,14 ha** (44 Grundstücke) entspricht.

Geht man von den Zahlen der Gemeinde Altfraunhofen aus (ANSATZ II), so erhöht sich der Überschuss bei zugrunde gelegten Flächenreserven für 437 Einwohnern und den prognostizierten Einwohnerzahlen von 322 entsprechend. In diesem Fall umfasst der Überschuss 40 Grundstücke mit einem Flächenangebot von 2,86 ha. Vergleicht man den prognostizierten Zuwachs von 2.290 Einwohnern für das Jahr 2016 mit der tatsächlichen Einwohnerzahl von 2.382, lässt sich daraus ableiten, dass

1. die tendenzielle Zunahme der Bevölkerung richtig prognostiziert wurde und
2. die Prognose von der tatsächlichen Entwicklung noch übertroffen wurde.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Im Ergebnis wird, basierend auf den vorgenannten Beurteilungskriterien, folgende zusammenfassende Beurteilung für die Gemeinde Altfraunhofen prognostiziert:

Bevölkerungsentwicklung

Nach Abgleich der Daten hinsichtlich der vorhandenen und zukünftig prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, ist in einem Zeitraum von 12 Jahren (bis 2028), mit einer Zunahme um 322 Personen auf eine Gesamteinwohnerzahl von 2.704 Personen zu rechnen. Dies entspricht einer Bevölkerungsentwicklung von zusätzlichen 13,5 %.

Flächenbedarf

Basierend auf den Einwohnerzahlen ergeben sich vornehmlich für die wohnlichen Siedlungsentwicklungen im gesamten Gemeindegebiet folgende Auswirkungen bzw. Erfordernisse:

Im gesamten Gemeindegebiet, ist ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen für 322 Einwohner und ca. 8 ha erforderlich. Demgegenüber stehen ausgewiesene Flächenreserven – inklusive 20 % der vorhandenen Baulücken – von zusammen ca. 10,6 ha und 437 Einwohner zur Verfügung, so dass der aktuelle Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Altfraunhofen eine Überdeckung an wohnbaulichen Entwicklungsflächen ausweist.

Abschließende fachliche Beurteilung

Hinsichtlich der vorgenannten statistischen Daten bzw. rechnerisch ermittelten Werte, ergibt sich aus fachlicher Sicht in Bezug auf die ortsplanerischen Gesichtspunkte für die Gemeinde Altfraunhofen folgende Beurteilung:

Entsprechend den Gesichtspunkten der Raumordnung und Landesplanung, verfügt die Gemeinde Altfraunhofen gegenwärtig über ein ausreichend dimensioniertes Flächenpotential an ausgewiesenem Bauland. Tatsächlich steht den Erfordernissen des zukünftig errechneten Bedarfs eine „**Überdeckung**“ von **ca. 2,6 ha** (Flächenbedarf 8 ha <> Flächenreserven inkl. Baulücken 10,6 ha) gegenüber.

Die rein rechnerisch prognostizierten Werte müssen allerdings nicht den Abschluss der gemeindlichen Entwicklung bedeuten, sondern veranlassen die Kommune auch im Hinblick auf die Auslastung vorhandener kommunaler Einrichtungen wie Kinderbetreuung, Schulen, Sporteinrichtungen etc. zum Handeln, auch in der Diskussion um eine nachhaltige Entwicklung.

Insbesondere die Altersstruktur wird dabei in Zukunft eine maßgebliche Rolle spielen. Auf eine ausgewogene Altersstruktur ist dabei besonders Wert zu legen. Dies bedeutet vorwiegend den nachkommenden Generationen die Möglichkeit der Ansiedlung zu geben und, falls erforderlich, über Zuwanderungen ein mögliches Defizit auszugleichen.

Zudem wird die Entwicklung der Bevölkerung einer Gemeinde von unterschiedlichen Einflussfaktoren bestimmt, die sich auch auf die wirtschaftliche Entwicklung beziehen. Auch hier herrschen im Gemeindegebiet günstige Bedingungen vor und lassen Potential für die Zukunft erwarten.

Weiterhin wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Flächenbedarf für die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung unterschiedlichen Faktoren und Schwankungen unterliegt, die abhängig von Grundstücksgröße, Baudichte, Haushaltsgröße und Einwohner dimensioniert sein können. So können bei alternativ strukturierten Siedlungsgebieten deutlich mehr oder weniger Einwohner pro Hektar Bauland entstehen, abhängig, ob in einem Siedlungsgebiet Einfamilienhäuser oder zusätzlicher Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.

Nach Einschätzung der Entwicklung für Altfraunhofen, kann man allerdings grundsätzlich wie in vielen Regionen im Freistaat davon ausgehen, dass eine klare Tendenz Richtung Einfamilienhausbau zu erkennen ist und gleichbedeutend aber auch der Anteil an Einzelhaushalten steigt. Somit können grundsätzlich die in der Beurteilung angesetzten Werte als realistisch betrachtet werden.

Abweichungen und Unterschiede in der Baustruktur werden sich allerdings nicht konkret abschätzen lassen und bleiben daher gewissen Schwankungen unterworfen.

Im Ergebnis werden für die Gemeinde Altfraunhofen somit folgende alternative Beurteilungen als Handlungsempfehlung formuliert:

A) Keine zusätzlichen Flächenausweisungen

Beschränkung der Baulandpotentiale auf den aktuellen Ist-Zustand im Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Hierbei können ausschließlich die vorhandenen Ausweisungen in den einzelnen Ortsteilen umgesetzt werden.

B) Zusätzliche Flächenausweisungen mit Rücknahme

Bei dieser Alternative werden zusätzliche Flächenausweisungen getroffen und gleichzeitig auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung dahingehend reagiert, dass hierdurch eine Flächenumverteilung erfolgt und das Gesamtpotential an Ausweisungen nicht wesentlich verändert wird.

C) Zusätzliche Flächenausweisungen ohne Rücknahme

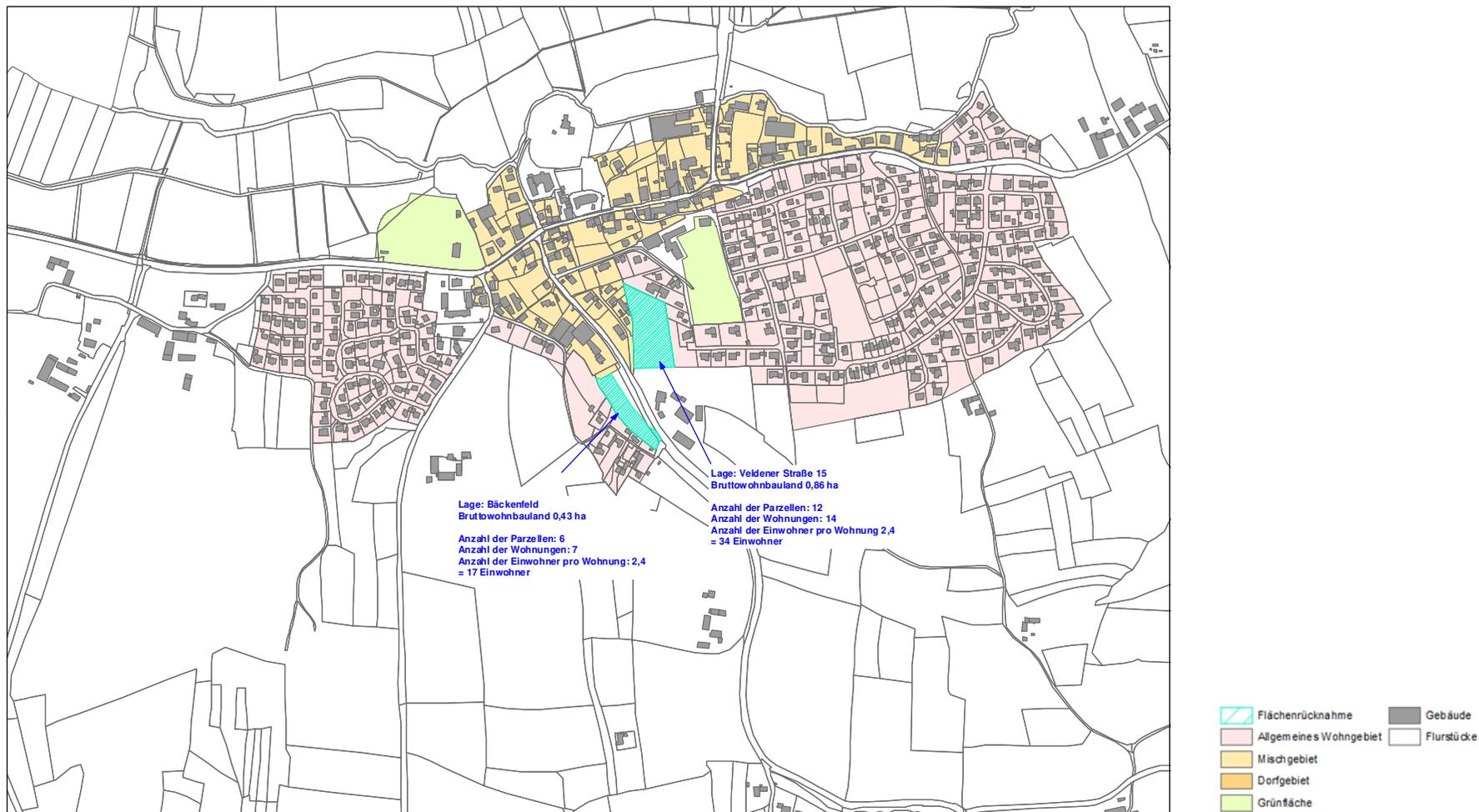
Hier werden ergänzend zu den noch vorhandenen Flächenpotentialen von insgesamt 4,6 ha zusätzliche Ausweisungen getroffen. Begründet wird diese Vorgehensweise, um mehr Alternativflächen zur Verfügung stellen zu können und dadurch weniger Abhängigkeit durch die vorhandenen Flächen zu erzielen.

Angemerkt wird ergänzend zu diesen Empfehlungen, dass aus fachlicher Sicht der Alternative B der Vorzug zu geben ist, da hier ein problemloses Genehmigungsverfahren bei der Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu erwarten ist. Verbunden ist bei dieser Variante gleichzeitig eine Umverteilung von Bauflächenausweisungen und bedeutet, in Ortsteilen mit weniger Entwicklungspotential und Standorten ohne zu erwartende Abgabebereitschaft von Grundstücken, Ausweisungen zurückzunehmen – wie im Hauptort im Bereich *Bäckenfeld / Veldener Straße* bzw. im Ortsteil Moorloh im Norden – und gleichzeitig an Standorten mit mehr Potential, vornehmlich am Hauptort – mit dem Baugebiet *Koanzfeld / Koanzfeld-Erweiterung* –, oder dem unmittelbar angrenzenden Ortsteil Moorloh – *Moorloh-Ost, Moorloh-Erweiterung Süd, Sonnenhang II* –, erweiterte oder neue Ausweisungen zu treffen. Auf eine entsprechende Lage, einer vorhandenen und wirtschaftlichen Infrastruktur sowie einer potentiellen Abgabebereitschaft von Grundstücksflächen, sollte dabei gleichzeitig besonders Wert gelegt werden.

FLÄCHENRÜCKNAHMEN	ANSATZ
Flächenreserven	3,19 ha [Hauptort Altfraunhofen: Bäckefeld 0,43 ha Veldener Straße 15 0,86 ha] [Ortsteil Moorloh: Moorloh-Nord 1,9 ha]
Grundstücke (G)	14 G/ ha Bruttowohnbauland: 3,19 ha x 14 G/ ha = 45 G
Wohnungen (W)	45 G x 1,2 W/ G= 54 W
Einwohner (E)	54 W x 2,4 E/W = 130 E

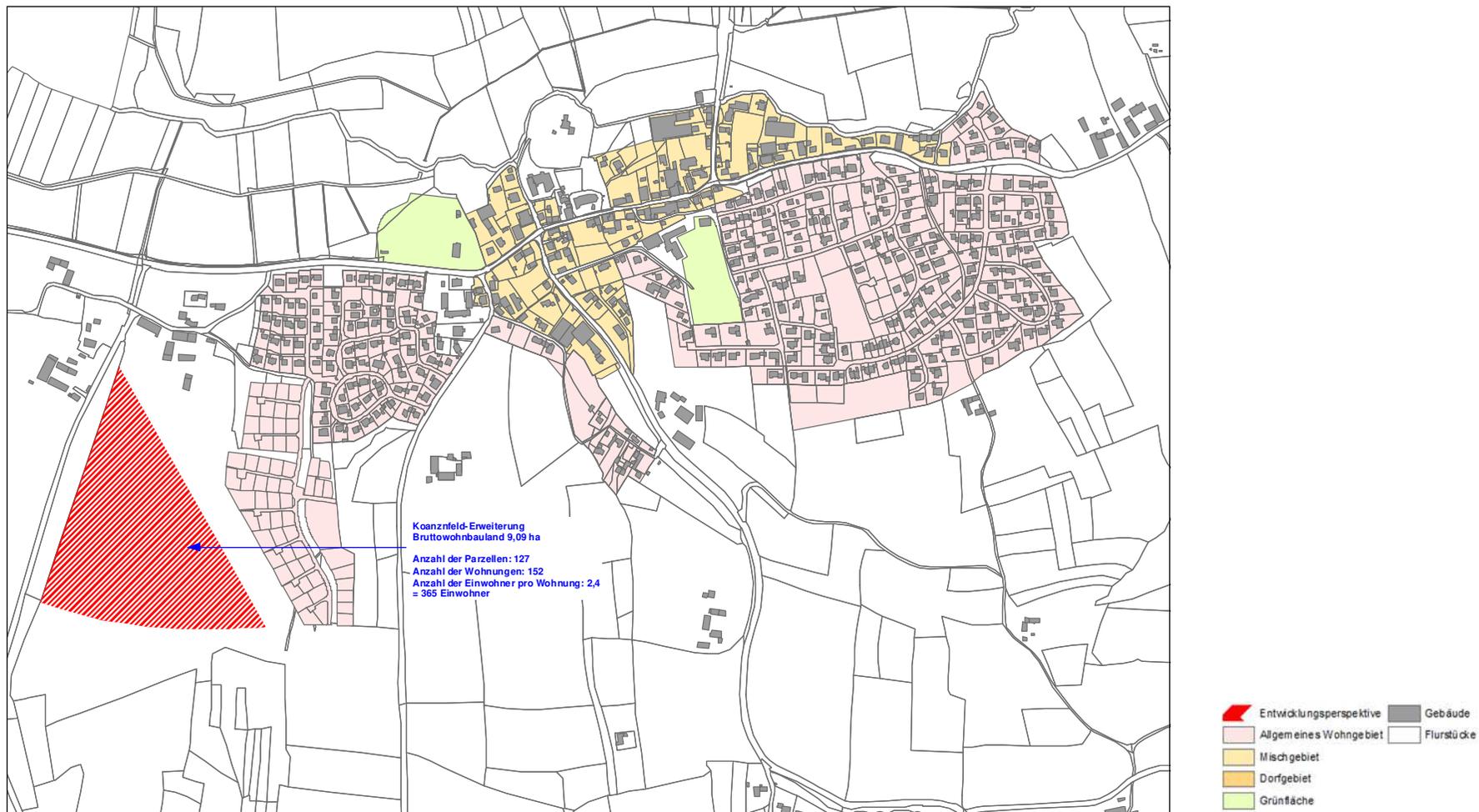
In den nachfolgenden Graphiken werden in Bezug auf die ermittelten Einwohnerzahlen und dem daraus resultierenden Flächenbedarf, Vorschläge zur künftigen Entwicklung im Gemeindegebiet Altfraunhofen aufgezeigt. Diese basieren auf einer Flächenumverteilung im Hauptort Altfraunhofen sowie dem Ortsteil Moorloh und sollen im Ergebnis das erforderliche Baulandpotential für die Zukunft abdecken.

Flächenrücknahmen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Hauptort Altfraunhofen



Quelle: Auswertung Flächennutzungsplan Gemeinde Altfraunhofen – Darstellung KomPlan, unmaßstäblich.

Entwicklungsperspektive im Hauptort Altfraunhofen



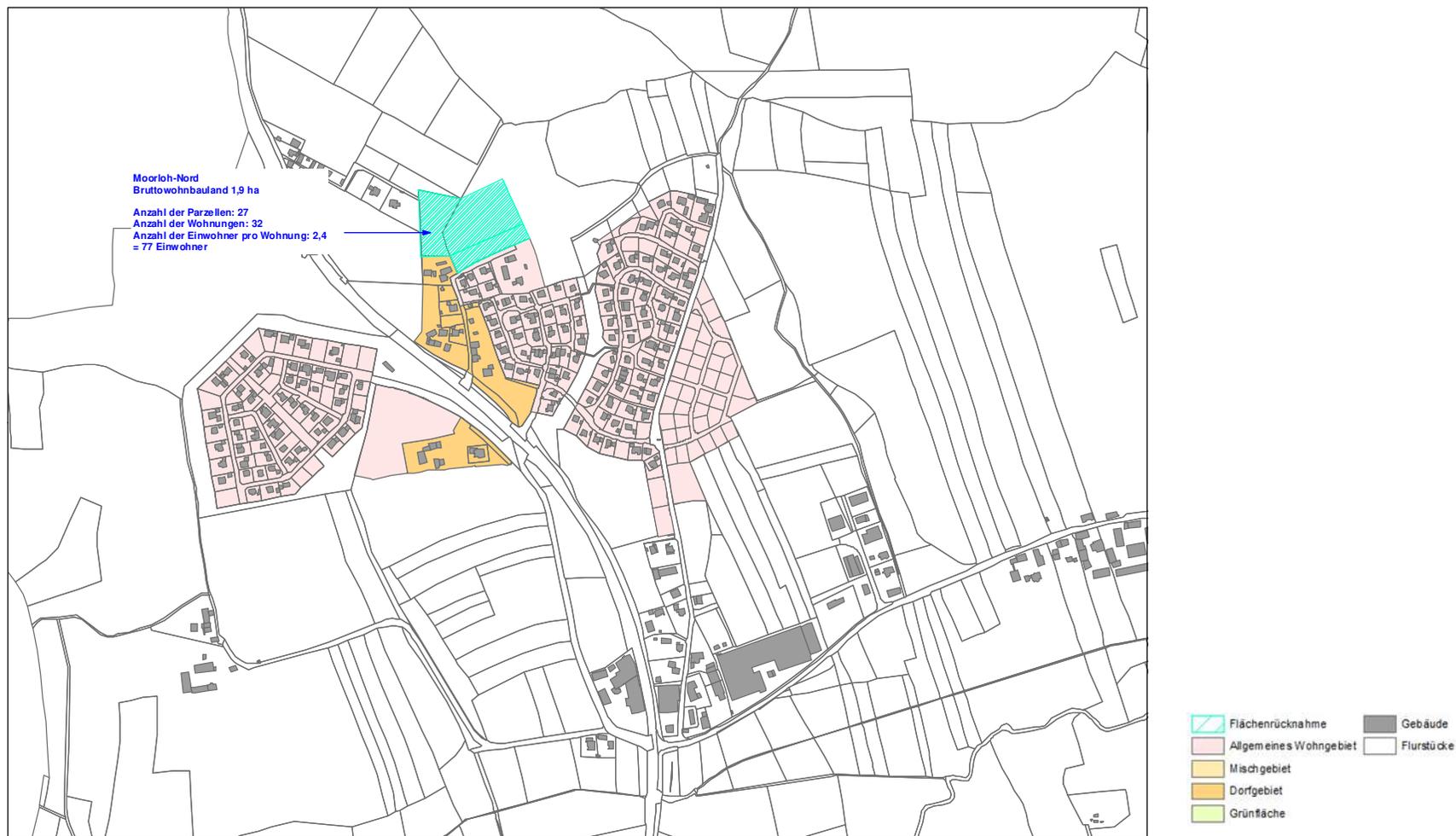
Quelle: Auswertung Flächennutzungsplan Gemeinde Altfraunhofen – Darstellung KomPlan, unmaßstäblich.

Für den Hauptort wird hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung am südwestlichen Ortsrand eine Flächenumverteilung empfohlen. Hier stehen gegenwärtig gemäß Flächennutzungsplan auf zwei Teilflächen insgesamt ca. 1,29 ha Wohnbauflächen (Bäckenfeld ca. 0,43 ha und Veldener Straße ca. 0,86 ha) als Erweiterung der Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Entsprechend der graphischen Darstellung wird für die künftige Entwicklung in diesem Bereich eine Reduzierung der Ausweisungen vorgeschlagen.

Die sonstigen Ausweisungen und Entwicklungen im Hauptort können hingegen uneingeschränkt aufrechterhalten werden und ermöglichen der Kommune längerfristig städtebaulich sinnvolle Entwicklungen, die sich allerdings vornehmlich auf gewisse Arrondierungen von Bauflächen beschränken.

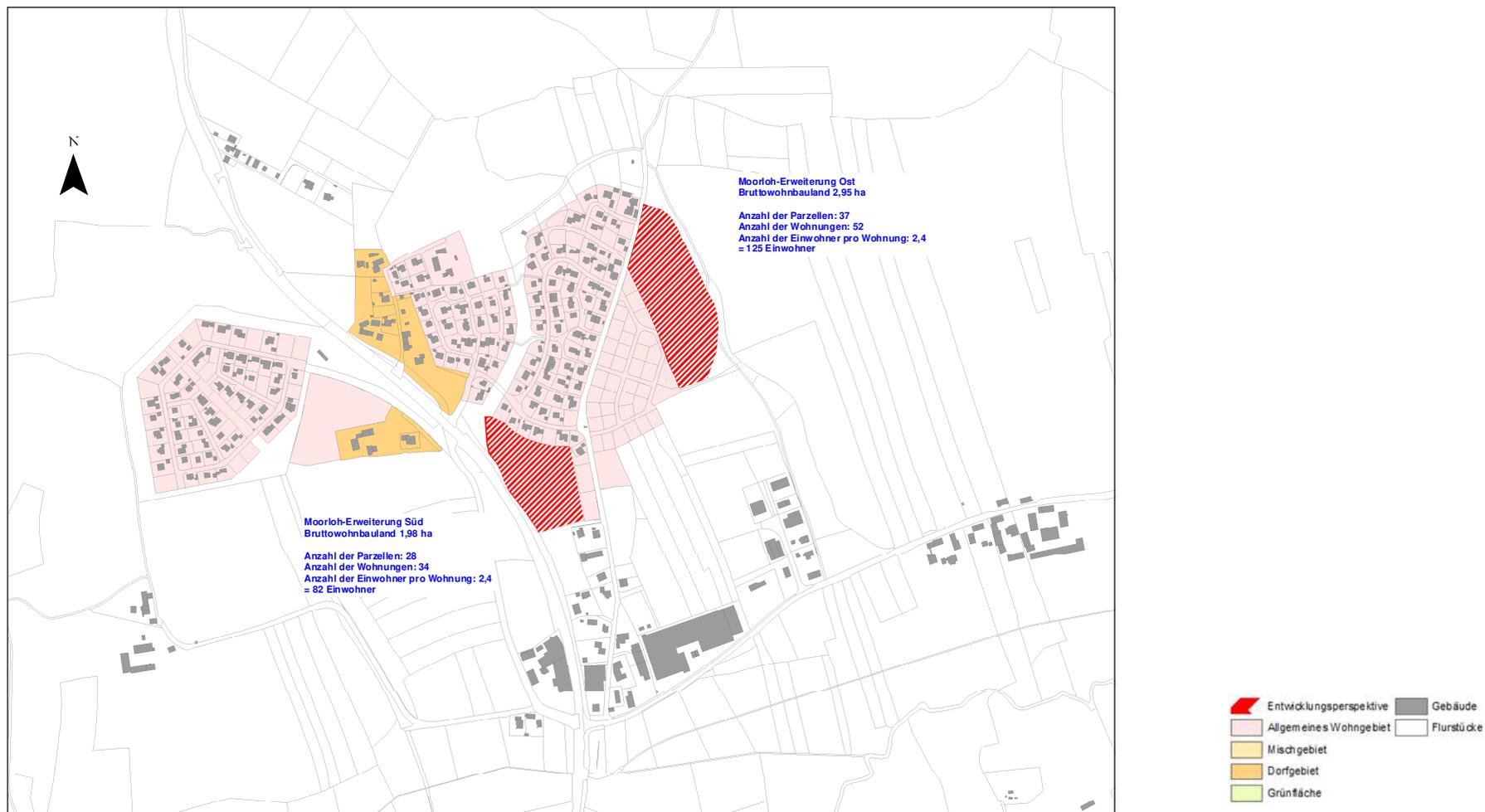
Eine langfristige Entwicklungsperspektive wird im Südwesten – *Koanzfeld-Erweiterung* – gesehen. Hier könnten auf 9,09 ha Bruttowohnbauland Wohnraum für 365 Einwohner geschaffen werden.

Flächenrücknahme im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Ortsteil Moorloh



Quelle: Auswertung Flächennutzungsplan Gemeinde Altfraunhofen – Darstellung KomPlan, unmaßstäblich.

Entwicklungsperspektive im Ortsteil Moorloh



Quelle: Auswertung Flächennutzungsplan Gemeinde Altfraunhofen – Darstellung KomPlan, unmaßstäblich.

Der Ortsteil Moorloh im Nordwesten des Gemeindegebietes hat das größte Entwicklungspotential. Hier können Richtung Osten (Moorloh-Erweiterung Ost), Süden (Moorloh-Erweiterung Süd) und Westen (Sonnenhang II) zusammenhängende Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden, die städtebaulich eine sinnvolle und verträgliche Ortsgestaltung ermöglichen. Gleichzeitig erfolgt eine Vernetzung vorhandener Siedlungsansätze sowie eine Rücknahme von Flächenausweisungen im Norden, Richtung Holzhäuseln. Die Vils bildet eine ausgedehnte Zäsur zwischen dem Ortsteil Moorloh und dem Hauptort Altfraunhofen. Gleichzeitig können allerdings günstige Voraussetzungen der gesamten Infrastruktur ausgeschöpft und so im Ergebnis für diesen Ortsteil zusätzlich bis zu rund 4,9 ha Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, so dass hier langfristig ein Wohnraum für 199 Einwohner entstehen könnte.

Ergebnis

Für die künftige Entwicklung, basierend auf den vorangegangenen Einwohner- und Flächenermittlungen, steht hinsichtlich wohnlicher Nutzungen somit auch weiterhin ein ausgewogenes Flächenverhältnis zur Verfügung. Aufgrund der vorgeschlagenen Umverteilung, steht im Ergebnis ein Entwicklungspotential von insgesamt ca. 11,9 ha (Zusammenfassende Übersicht auf Seite 30) zur Verfügung.

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

- Die im Hauptort Altfraunhofen und dem Teilort Moorloh ermittelten Baulücken befinden sich durchweg in privatem Besitz. Sie spielen bei der Bedarfsanalyse nur eine untergeordnete Rolle, da sie für den Wohnungsmarkt gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.
- Weder im Hauptort Altfraunhofen, noch im Ortsteil Moorloh sind zusammenhängende Brachflächen vorhanden, so dass die Gemeinde Altfraunhofen auf eine weitere wohnbauliche Entwicklung an den jeweiligen Außenrändern angewiesen ist. Es stehen derzeit auch keine Alternativflächen zur Verfügung.
- Das Gemeindegebiet profitiert von seiner Lage an der Bundesstraße B15 und der Nähe zum Flughafen und zur Metropolregion München. Die vergleichsweise moderaten Baulandpreise im Verbund mit einem leistungsfähigen Verkehrsnetz und relativ kurzen Distanzen machen das Gemeindegebiet für die genannten hochpreisigen Regionen als Wohnstandort äußerst attraktiv. Zudem sind die Wohnraumknappheit und der Mangel an überbaubaren Grundstücken im Raum München allgemein bekannt. Die genannten Gründe werden den Nachfragedruck im gut erreichbaren und günstigeren Umland entsprechend erhöhen.
- Wohnraumknappheit und aktuell nicht ausreichend vorhandene Baugrundstücke kennzeichnen auch die Lage in der nahe gelegenen Stadt Landshut, die einem hohen Zuzugsdruck unterliegt und die Nachfrage daher auch im Umland gestillt werden muss.
- Die Gemeinde Altfraunhofen ist aktuell in der Lage Bauland auszuweisen, im Gegensatz zu einigen Nachbargemeinden. Auch hier ist die Gemeinde Altfraunhofen gegenwärtig durch Wanderungsgewinne Nutznießer.

- Aktuell liegen bei der Gemeinde 190 Anfragen nach Baugrundstücken vor. Die hohe Zahl bestätigt den Handlungsbedarf der Gemeinde Altfraunhofen, Bauland in ausreichendem Umfang bereitzustellen.
- Die Prognose des Demografie-Spiegels sagt für die Gemeinde Altfraunhofen eine Bevölkerungszunahme voraus. Die tatsächlichen Zahlen belegen dies und übertreffen die Vorhersage noch, so dass für die Zukunft sogar noch von einer höheren Bevölkerungszunahme als prognostiziert auszugehen ist.
- Die Gemeinde ist mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen bestrebt, der zunehmenden Überalterung ihrer Bürgerschaft entgegenzuwirken, indem sie dadurch jüngere Bürger zu gewinnen versucht. Damit soll auch eine homogene Altersstruktur erreicht werden und nicht zuletzt auch die soziale und technische Infrastruktur im Bestand nachhaltig gesichert werden.
- Auf landes- wie auch auf bundespolitischer Ebene wird der fehlende Wohnraum diskutiert und werden Kommunen dazu animiert, Wohnbauflächen zu mobilisieren.

Zusammenfassende Übersicht:

	Einwohner nach Baulücken	24 E	
+	<u>Einwohner nach Flächenreserven</u>	<u>413 E</u>	
=	Baulandreserven	437 E	~10,6 ha
-	<u>Flächenrücknahme</u>	<u>130 E</u>	<u>~ 3,2 ha</u>
	<i>verbleiben</i>		<i>~ 7,4 ha</i>
+	<u>Neuausweisung Koanzfeld</u>	<u>273 E</u>	<u>~ 4,5 ha</u>
=	<i>Entwicklungspotential</i>		<i>~11,9 ha</i>
<>	Prognostizierter Flächenbedarf	322 E	~ 8,0 ha
=	Flächenüberschuss		~ 3,9 ha

Somit steht ein rechnerisch ermittelter Flächenüberschuss von 3,9 ha zu Buche, der damit annähernd der Neuausweisung des Baugebietes *Koanzfeld* entspricht.

Warum bedarf es dann überhaupt der Ausweisung des Baugebietes?

Die Übersicht zeigt auf der anderen Seite nahezu ein Gleichgewicht zwischen dem Flächenangebot von 7,4 ha und dem prognostizierten Flächenbedarf von ca. 8,0 ha. Die bauliche Entwicklung in der Vergangenheit war von einer außerordentlichen Dynamik geprägt. Baugebiete waren äußerst schnell belegt. Auch die aktuelle Situation mit vielen vorliegenden Bauanfragen zeigt, dass die Dynamik nicht an Schwung verloren hat. Das Gegenteil ist der Fall, die Gemeinde Altfraunhofen verzeichnet eine überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme. Die Gemeinde reagiert daher mit der Neuausweisung des Baugebietes *Koanzfeld* Situationsbedingt angemessen, rechtzeitig und vorausschauend in die Zukunft.

Tendenziell erscheint es zudem sinnvoll, einen gewissen Anteil an sogenannten Alternativflächen in die zukünftigen Planungsüberlegungen der Gemeinde einzubeziehen. Dies ist allerdings abhängig von den jeweiligen Grundstücksverhältnissen und der damit

verbundenen Abgabebereitschaft. In jedem Fall ist der Kommune hier ein gewisser Spielraum zuzugestehen.

Zusätzliche Standorte im Außenbereich oder anderen Ortsteilen sind aufgrund der Struktur in Altfraunhofen gegenwärtig nicht angedacht und zudem aus fachlichen Gesichtspunkten nicht zu empfehlen.

Im Jahr 2017 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Altfraunhofen die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Dieser befindet sich derzeit in der Bearbeitung und wird künftig die gemeindliche Entwicklung bis 2035 aufzeigen.

5 QUELLENVERZEICHNIS

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035. Fürth 2016

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken Bayerns. Fürth 2016

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Fürth 2016

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG: Statistik kommunal 2015 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Altfraunhofen. München 2016

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN - LEP: Landes- und Raumordnerische Entwicklung für Bayern 2013

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT: Regionalplan, Region 13 Landshut 2017

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ALTFRAUNHOFEN