

# Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Deckblatt Nr. 9 **Allgemeines Wohngebiet „An der Hauptstraße“**

## Entwurf

### Marktgemeinde Altdorf

vertreten durch  
Helmut Maier, 1. Bürgermeister

Dekan-Wagner-Str. 13  
84032 Altdorf

Telefon 0871 . 303-0  
Telefax 0871 . 303-610  
hauptamt@markt-aldorf.de

Planung

M A R I O N   L I N K E  
K L A U S   K E R L I N G  
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N   B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT  
Tel. 0871/27393  
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke  
B. Eng. Florian Zweckl  
B. Eng. David Vogg

20.09.2016, ergänzt 22.12.2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>	<b>3</b>
2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –.....	3
2.2 Lage im Raum .....	3
2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation .....	3
<b>3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....</b>	<b>4</b>
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2 rechtswirksamer Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	4
<b>4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung .....</b>	<b>5</b>
4.1 Planungsauftrag .....	5
4.2 Standortwahl .....	5
4.3 Städtebaulicher Kontext .....	5
<b>5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 9 .....</b>	<b>5</b>
5.1 Neuordnung der Wohnbauflächen .....	5
5.2 Erschließung .....	6
5.3 Landschaftsplanerische Aspekte .....	6
<b>6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....</b>	<b>8</b>
<b>8. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
<b>9. Immissionsschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>10. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>10</b>

### Anlagen

- **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**  
zur Änderung des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 9  
und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Hauptstraße“ 32 Seiten  
mit Anlagen:  
**Skizze Bestandssituation** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1 : 1.000  
**Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 1628**, Gem. Widdersdorf, Gemeinde Bruckberg M 1 : 1.000  
**Geologischer/ Hydrogeologischer Übersichtslageplan** aus dem Geotechnischen Bericht:  
Neubau eines Wohnhauses „An der Hauptstraße“, Altdorf, vom 29.03.2016, IMH Ingenieursgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Str. 40, 94491 Hengersberg  
ohne Maßstab  
**Detaillageplan mit zwei Bohrsondierungen und einer Rammsondierung** aus dem Geotechnischen Bericht: Neubau eines Wohnhauses „An der Hauptstraße“, Altdorf, vom 29.03.2016, IMH Ingenieursgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Str. 40, 94491 Hengersberg  
ohne Maßstab

## 1. Anlass

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan des Marktes Altdorf vom 11.04.2006, Entwurfsverfasser: KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen, Landshut, wird im Osten von Altdorf östlich kleinflächig ein neues Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Hierfür wird das Deckblatt Nr. 9 zum Flächennutzungsplan / Landschaftsplan aufgestellt.

Der **Geltungsbereich** umfasst insgesamt 0,41 ha, davon Allgemeines Wohngebiet mit 0,34 ha Fläche sowie 0,04 ha gliedernde Grünfläche am Ostrand und 0,03 ha Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche) im Nordosteck.

Zeitgleich erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Hauptstraße“. Somit entwickelt sich dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.

## 2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –

Der Geltungsbereich WA „An der Hauptstraße“ befindet sich am Ostrand des Siedlungsgebietes des Marktes Altdorf auf einer nahezu ebenen Fläche. Das Gebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 49/11 und 49/12, Gemarkung Altdorf. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 0,34 ha nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Das bestehende Gelände befindet sich laut Katasterkarte in einer Höhenlage von 410,4 m an der Hauptstraße bis 411,0 müNN.

Im wirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist das Planungsgebiet im Süden zu ca. einem Drittel als Grünland und mittig sowie im Norden zu zwei Drittel als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

### 2.2 Lage im Raum

Altdorf hat seit dem Ende des zweiten Weltkriegs einen kontinuierlichen Aufschwung und auch Einwohnerzuwachs (momentan ca. 12.000) zu verzeichnen. Besonders seit dem Bau der Autobahn A92 in den 80iger Jahren besitzt Altdorf eine hervorragende Verkehrsanbindung an den Ballungsraum München und den Flughafen im Erdinger Moos. Alle wesentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie die verschiedensten Sportmöglichkeiten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kinderkrippen, Kindergärten, Hort, Bücherei und Schulen stehen den Einwohnern zur Verfügung. Im Jahr 1999 wird bei einer Forschungsbohrung auf dem Ziegeleigelände ein Geothermievorkommen entdeckt. Die Bohrung weist, bedingt durch eine geologische Anomalie unter Altdorf, den höchsten in Deutschland bisher gefundenen geothermischen Gradienten auf. Am 16.07.2004 wurde die Gemeinde Altdorf in einem feierlichen Akt zum "Markt" erhoben und trägt seitdem die Bezeichnung "Markt". Die Gemeindeflächen belaufen sich heute auf 23,05 km<sup>2</sup> und die Einwohnerzahl hat sich auf ca. 11.681 erhöht (Stand 01.01.2014, siehe Homepage Markt Altdorf).

Das Planungsgebiet zählt zur Haupteinheit D65 Unterbayerisches Hügelland Isar-Inn-Schotterplatten, hierbei zur naturräumlichen Untereinheit des Unteren Isartals (061). Dies umfasst auch die sehr ertragreichen Ackerflächen der sog. Hochterrasse. Rund 500 m nördlich im Bereich der Nordumfahrung bzw. der hier im Einschnitt geführten Autobahn A 92 verläuft in etwa die Naturraumgrenze zum sog. Tertiär-Hügelland, das hier der naturräumlichen Untereinheit „Hügelland von Further Bach und Pfettlach“ (062-A) zuzurechnen ist. Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-30 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet nach § 32 BNatSchG.

### 2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Hauptstraße, die als Kreisstraße LA 26 klassifiziert ist, begrenzt. Im Westen schließt Wohnbebauung und eine Gaststätte mit zugehörigen privaten Park- und Freiflächen an. Im Außenbereich der Gaststätte (Biergarten) sind zwei raumwirksame Roßkastanien zu finden. Im Osten grenzt eine öffentliche Parkplatzfläche (Kirchen- und Friedhofsparkplatz) an den

Geltungsbereich. Im Geltungsbereich befinden sich nahezu ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Hauptfläche ist als Acker genutzt. Im südlichen Drittel besteht Intensiv-Grünland genutzt mit zwei Obstbaum-Hochstämmen (Apfel, Kirsche). Am Ostrand des Geltungsbereiches besteht auf Fl.Nr. 49/12, Gemarkung Altdorf ein öffentlicher Grünstreifen mit einer ausladend großen, raumwirksamen Esche und weiteren untergeordneten Gehölzen. Außer den einzelnen Gehölzen sind keinerlei gliedernde Strukturen vorhanden. Am Südrand zur Hauptstraße und am Ostrand zum Parkplatz verläuft jeweils ein Maschendrahtzaun. Der Parkplatz ist begrünt, hier sind v. a. Spitz-Ahorn und am Nordrand Stiel-Eichen zu finden.

Die gegenwärtigen Nutzungen, Gehölze und Vegetationstypen sind im Plan Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 dargestellt. Dieser ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

### 3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

#### 3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist den Markt Altdorf als **ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen** aus. Laut dem Grundsatz 2.2.6 (G) soll der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 13.06.2014) werden für das Planungsgebiet keine Zielsetzung ausgewiesen.

Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – enthält zum Planungsgebiet selbst keine Aussagen (Anlage zur Ersten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 24.05.2007). Das nächst liegende Vorranggebiet für Wasser befindet sich nordöstlich von Gstaadach im sog. Klosterholz.

Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das nächste Landschaftliche Vorbehaltsgebiet (Nummer 15) befindet sich, westlich von Altdorf (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am 29.12.2006).

#### 3.2 rechtswirksamer Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan / Landschaftsplan** des Marktes Altdorf vom 11.04.2006 (Entwurfsverfasser: KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen, Landshut) zeigt unmittelbar im Westen grenzt dein Mischgebiet an. Hier besteht eine Wohnbebauung auf Fl.Nrn. 49/4 und 49/9 sowie einer Gastwirtschaft auf Fl.Nr. 49. Weiter westlich der Gstaadacher Straße erstreckt sich ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Südlich der Hauptstraße besteht die Katholische Pfarrkirche Mariä Heimsuchung mit großflächigem Friedhof am östlichen Ortsrand (Hochterrassenkante). Westlich der Kirche grenzt ein Dorfgebiet mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle an und dann ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) Richtung Westen zur Ortsmitte. Den Geltungsbereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan / Landschaftsplan im Norden als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker), und im Südwesten als Mischgebiet, im Süden als Grünland und im Osten als öffentliche Parkfläche dar.

Somit ergeben sich als Ausgangssituation für den Geltungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan 0,24 ha landwirtschaftliche Nutzflächen, 0,04 ha Mischgebiet sowie 0,12 ha Grünland und 0,01 ha öffentliche Parkfläche (= Kirchen-/ Friedhofsparkplatz), die nun in ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** überplant werden.

Der wirksame **Landschaftsplan** stellt für den Geltungsbereich und das Umfeld differenzierte Maßnahmen dar. Östlich und nördlich des Geltungsbereiches ist ein definitives Ende der Siedlungsentwicklung vorgesehen, um die Gefahr der Zersiedelung zu vermeiden. Ebenso wird für den Bereich südlich des Geltungsbereiches an der Hauptstraße eine unzureichende Ortseingangssituation aufgezeigt. Rote Dreiecke weisen auf die „Ortseingangssituation, unzureichend ausgebildet“ hin. Diese soll durch raumwirksame Gehölze verbessert bzw. besser kenntlich gemacht werden.

Für die landwirtschaftlichen Bereiche nördlich des Geltungsbereichs werden eine fehlende Begründung an Straßen und eine unzureichende Vernetzung am Ortsrand verortet. Hier wird eine Anlage von straßen- und wegebegleitender Gehölzstrukturen und Säume sowie die Anlage extensiver Streuobstbestände vorgesehen. Des Weiteren wird ein Fehlen standortgerechter Lebensraumtypen im landwirtschaftlich genutzten Landschaftsausschnitt angemerkt. Hier soll eine Strukturaneicherung der Feldflur (Hecken, Ranken, Raine) erfolgen.

#### 4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

##### 4.1 Planungsauftrag

Die vorliegende Planung wird dem derzeit gegebenen und stetig wachsenden Wohnraumbedarf in Stadt und Landkreis Landshut gerecht. Es erfolgt eine kleinflächige Erweiterung in städtebaulich verträglicher Lage.

Aufgrund der flachen Hangsituation und guten landschaftlichen Anbindung (offene Landschaft im Norden und Osten), der bereits vorhandenen Erschließung und der Nähe zur Ortsmitte von Altdorf bzw. dem Schulzentrum im Südwesten und der Kirche unmittelbar im Süden handelt es sich um einen sehr gut geeigneten Standort für eine Wohnbebauung.

Die Lagegunst und der Bedarf an Wohnraum werden hier höher gewichtet, so dass der Bedarf des Verbrauches hier hoch ertragreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen demgegenüber zurücksteht. Die Planung versucht die durch differenzierte Gebäudestellung und minimierte Erschließungsfläche dem Anspruch eine sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

##### 4.2 Standortwahl

Nachdem das Planungsgebiet bisher nicht im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan enthalten war, sind sämtliche im wirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ausgewiesenen und bisher noch unbebauten Wohnbauflächen im Marktgebiet Altdorf als Standortalternativen zu werten. Diese sind allerdings nunmehr kleinflächig unbebaut (Baulücken). Näheres hierzu siehe auch Umweltbericht Kapitel 6.1.

##### 4.3 Städtebaulicher Kontext

Im vorliegenden Fall erfolgt eine vertretbare Ausnahme vom landesplanerischen Ziel der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung (siehe auch Kapitel 4.1).

Unter Berücksichtigung der Lage in der Lücke zwischen dem Mischgebiet und dem öffentlichen Parkplatz sowie der direkten Anbindung an den Ortskern ist das Planungsgebiet zur Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gut geeignet. Es handelt sich daher beim Baugebiet „An der Hauptstraße“ um eine städtebaulich begründbare Alternative. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Marktgemeinde Altdorf liegt bisher noch kein Baulückenkataster vor. Es stehen derzeit keine Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs (Baulücken) zur Verfügung.

Derzeit verhindert der noch nicht ausreichend gegebene Hochwasserschutz eine Nachverdichtung auf einer Vielzahl an unbebauten Flächen im Innenbereich des Hauptortes Altdorf. Die Überschwemmungsgebiete entlang der Pfettrach (Gewässer II. Ordnung) werden aktuell am gesamten Verlauf im Gemeindegebiet neu berechnet. Entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen sind in Planung.

Im Rahmen der Abwägung wurde festgehalten, dass nach der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan das Planungsgebiet selbst laut Flächennutzungsplan / Landschaftsplan mit Planzeichen „Gefahr der Zersiedelung: Definitives Ende der Siedlungsentwicklung“ gekennzeichnet ist. Aufgrund der Kleinflächigkeit wird eine Bebauung zwischen Parkplatz und Gaststätte noch als verträglich angesehen. Zukünftig ist einer weiteren Siedlungsentwicklung hier jedoch Einhalt zu gebieten. Dem wurde durch eine Verlagerung des Planzeichens Rechnung getragen.

Auf eine Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie deren Nutzung und sich daraus ggf. ergebender Konflikte (Geruch, Lärm und Durchfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge) wird an dieser Stelle hingewiesen.

## 5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 9

### 5.1 Neuordnung der Wohnbauflächen

Im Deckblatt Nr. 9 werden insgesamt rund 0,34 ha neue Wohnbauflächen nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Darstellung der Erschließungsflächen erfolgt auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans. Lage und Erschließung sind derart angeordnet, dass das Siedlungsgefüge von Altdorf nicht negativ beeinträchtigt wird.

Für die städtebauliche Konzeption auf Flächennutzungsplanebene wesentlich sind die Eingrünung des neuen Wohnbaugebietes und eine Einbindung in den Landschaftsraum. Hierfür wesentlich ist eine leistungsfähige Ortsrandeingrünung sowie Grünzäsuren durch gliedernde Grünflächen v. a. zu der öffentlichen Parkplatzfläche im Osten.

### 5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Süden von der Hauptstraße (Kreisstraße LA 26). Durch die Fertigstellung der Nordumfahrung erfolgte hier in den letzten Jahren eine erhebliche Entlastung vom Durchgangsverkehr. Ein in 2016 neu gebauter Rad- und Fußweg nordseitig der Hauptstraße sichert eine gefahrenfreie Verbindung für Fußgänger zur Ortsmitte in 960 m im Südwesten.

Im Zuge der weiterführenden Konkretisierung auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird eine interne private Erschließungsstraße geplant.

### 5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Im wirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan wird für den Geltungsbereich ein Hinweis auf die Gefahr der Zersiedelung gezeigt. Es soll hier ein definitives Ende der Siedlungsentwicklung stattfinden. Im Zuge des Deckblatts Nr. 9 wird dieser Hinweis bewusst weiter nach Nordosten verlegt. Zum einen befindet sich in 130 m nördlichen Abstand eine bestehende großformatige, maßstabssprengende landwirtschaftlich genutzte Halle mit ca. 50 m Gebäudelänge, die dieser Anregung grundsätzlich entgegenwirkt, zum anderen wird die Ausweisung der Wohnbauflächen im Geltungsbereich als sinnvolle Ortsabrundung und Auflösung der Lückensituation zwischen Mischgebiet und öffentlicher Parkfläche gesehen. Es wird eine leistungsfähige Ortsrandeingrünung und eine gliedernde Grünfläche geschaffen, die ein definitives Ende der Siedlungsentwicklung unterstreichen und eine Einbindung in die Landschaft fördern sollen.

Hierbei sind folgende **Planungsgrundsätze** im Sinne eines landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes anzustreben, die insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind:

- Erhalt und Sicherung der bestehenden Abschirmung nach Osten zur öffentlichen Parkfläche, zugleich Aufbau einer raumwirksamen Ortseingangssituation,
- Stärkung der Biotopvernetzungsstruktur (Ranken, Hecken/Biotope) v. a. am Nordrand als Ortsrandeingrünung zur Einbindung in die Landschaft,
- Schaffung einer sinnvollen, internen Erschließung mit einer Reduzierung auf ein minimal nötiges Maß.

Auf der Flächennutzungsplanebene erfolgt hierbei im Zuge des Landschaftsplan-Deckblatts nur eine Darstellung der wesentlichen gliedernden Grünzüge, aber keine Differenzierung der Grünflächen nach privaten und öffentlichen Grünflächen. Auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist dann ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept zu erstellen, um auch der besonderen Gewichtung des Landschaftsbildes in Ortsrandlage Rechnung zu tragen.

## **6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB**

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Markt Altdorf.

Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 5.2, 6.1 und 9.

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 5 das **Fachgutachten zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB. Hier ist die Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien in Kapitel 5.2 vollumfänglich auf Flächennutzungsplanebene übertragbar. Die Kapitel 5.3 bis 5.6 sind hingegen ausschließlich auf die konkrete Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zugeschnitten.

### **Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die Ackerfläche, die einen Großteil des gesamten Geltungsbereichs umfasst, ist in die Kategorie **I oben** einzuordnen, ebenso das intensiv genutzte Grünland.

### **Bewertung Schutzgut Boden**

Da der Boden im Planungsgebiet eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit (Lösslehme) aufweist, ist das Schutzgut für die vorherrschenden Ackerflächen in Kategorie **II oben** einzuordnen. Das Intensiv-Grünland und die Grasfluren (öffentlicher Grünstreifen) als anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs zählen zu Bestandskategorie **II unten**.

### **Bewertung Schutzgut Wasser**

Die Fläche ist als „Gebiet mit sehr hohem, intaktem Grundwasserflurabstand“ und Bereich mit verminderter Versickerungsfähigkeit (Lehme) in Kategorie **I oben** einzuordnen.

### **Bewertung Schutzgut Klima und Luft**

Der bisher unbebaute Geltungsbereich ist als kleinflächige Lücke zwischen heterogener Bebauung und Friedhofsparkplatz ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen als Kategorie **I oben** zu bewerten.

### **Bewertung Schutzgut Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet ist einerseits als einheitliche Ackerfläche zu bezeichnen. Andererseits stellt das Gebiet zumindest im Bereich des Grünlands eine gewisse untergeordnete Ortsrandstruktur dar. Es ist keine Ferneinsehbarkeit gegeben. Der Geltungsbereich entspricht als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft der Kategorie **I oben**. Einzige Ausnahme ist der **öffentliche Grünstreifen im Osten, der mit der raumwirksamen Esche in Kategorie II oben** zählt, da es sich hier um eine eingewachsene Eingrünungsstruktur am Ortsrand handelt. Dieser wird erhalten und ist somit im Folgenden nicht weiter ausdifferenziert.

### **Zusammenschau – Einstufung in Bestandskategorien**

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild:

Für den bezüglich der Schutzgüter weitgehend homogenen Geltungsbereich ergibt sich **eine einheitliche Einstufung in Bestandskategorie I**, mit Ausnahme ist der öffentliche Grünstreifen im Osten, der mit der raumwirksamen Esche in Kategorie II zählt, aber nicht ausgeglichen werden muss (s. u.).

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein **Allgemeines Wohngebiet** in Nachbarschaften auf insgesamt 0,34 ha geplant. Es erfolgt daher die Zuordnung zu **Typ B** für das gesamte Allgemeine Wohngebiet. Am Nordostrand werden ökologische Ausgleichsflächen festgesetzt.

Durch die Überlagerung der Abbildung 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombinationen B I. Hierfür sind folgende Faktorspannen angegeben: B I: 0,2 – 0,5.

Setzt man die oben genannte Faktorspanne an, so ergeben sich für die 0,34 ha Eingriffsfläche folgende Werte 0,2 x 0,34 ha bis zu 0,5 x 0,34 ha. Hieraus errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 0,068 – 0,17 ha auf Flächennutzungsplan- / Landschaftsebene**. Die konkrete Festlegung des Aus-

gleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hier weichen sowohl Flächenansatz als auch Faktor ab (vgl. Umweltbericht Kapitel 5.3 bis 5.6).

In **Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“** ist nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

Die **wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens** liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / hohe Ertragsfähigkeit). Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind als **hoch negativ** zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten. Der wesentliche Grund liegt in der Überbauung / Versiegelung. Ebenfalls wesentliche Auswirkungen sind auf das Schutzgut **Kulturgüter** zu nennen. Neben den im Umfeld vorhandenen Bodendenkmälern ist hier v. a. die Nähe der Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung und die Sicht von Norden auf diese maßgeblich. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind **mäßig negativ** zu werten.

Weitere hier als **gering – mäßig negativ** zu bewertende Auswirkungen sind auf das Schutzgut **Landschaft** zu nennen, hier v. a. die weitere Ausdehnung des Ortes in die Landschaft und den Auswirkungen auf die landschaftliche Eigenart durch eine weitere Nutzungsintensivierung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Standortes keine floristisch bedeutsamen Landschaftselemente. Gefährdete Arten von Fauna und Flora sind nicht nachzuweisen. Der Geltungsbereich stellt einen strukturarmen Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar, der v. a. für Fledermäuse als einen gewissen Wert besitzt. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Vielzahl an Gehölzstrukturen geschaffen, die insbesondere für die Tierwelt in diesem Zusammenhang eine leistungsfähige Vernetzungsstruktur darstellen.

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (Hauptstraße, Nordumfahrung, A 92) sowie die Kirche mit zugehörigem großflächigem Parkplatz, den Gastronomiebetrieb im Westen, v. a. durch Lärm, sowie die großflächige Entwicklung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Umfeld im Westen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.**

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Änderung des **Flächennutzungsplans / Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 9 Allgemeines Wohngebiet „An der Hauptstraße“**, Markt Altdorf, **insgesamt als gering – mäßig** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des **Flächennutzungsplans / Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 9 Allgemeines Wohngebiet „An der Hauptstraße“**, Markt Altdorf, wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen und Festsetzungen in den beiden Bauleitplanungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen** durch die Änderung des **Flächennutzungsplans / Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 9 Allgemeines Wohngebiet „An der Hauptstraße“**, Markt Altdorf, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

## **7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft**

Laut **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG)** beginnen wassersensible Bereiche erst ca. 500 m südlich im Isartal bzw. rund 800 m westlich des Planungsgebietes im Talraum der Pfettrach. Der Bereich der Pfettrach ist im wirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Der **Grundwasserstand** ist nördlich des Planungsgebietes bei 389 müNN, d. h. in etwa 20 m unter Gelände zu erwarten.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG) und **außerhalb amtlicher Überschwemmungsgebiete**.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Wasserzweckverband Isar-Gruppe sichergestellt. Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Privatgrundstück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

### **Elektroversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber E.ON-Bayern, Kundencenter Altdorf.

### **Abwasserbeseitigung**

Im Zuge des in 2016 neu ausgebauten Rad- und Fußweg nordseitig der Hauptstraße wurde der Kanalanschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz für das Planungsgebiet bereits hergestellt.

### **Regenwasserentsorgung**

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Verhältnisse im Untergrund nach Prüfung durch ein Fachbüro möglich. Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in Pflanzflächen (Geländemulden, bewachsener Bodenfilter) oder alternativ in geeigneten baulichen Anlagen (Kies-Rigolen) zu versickern.

### **Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

## **9. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu berücksichtigen. Die ersten Wohn- und Betriebshäuser (im Mischgebiet nordwestlich des Geltungsbereiches) grenzen westlich des Planungsgebietes unmittelbar an.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen**

### **Denkmalschutz**

Im Bereich des Planungsgebietes selbst sind keine Boden- oder Baudenkmäler und Sachgüter verzeichnet. Allerdings eine Vielzahl im näheren Umfeld. Dies ist auch der Lage auf der Hochterrasse geschuldet, die aufgrund der äußerst ertragreichen Böden bereits seit dem Neolithikum Siedlungsspuren aufweist.

In ca. 30 m südlichem Abstand befindet sich das Baudenkmal **Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung** (Nr. D-2-74-113-8), spätgotische Staffelhalle, Blankziegelbau mit Westturm wohl nach 1419 mit dem Chor begonnen, Langhaus bez. 1466 (erneuert), Turm spätromanisch von ältere Vorgängerkirche, barockisiert. Gliederung durch umlaufendes Friesband und Strebepfeiler am Chor, Turm mit Geschoss- und Putzgliederung, barocke Haube mit Laterne, Oberteil nach Kriegszerstörung 1970 nach barockem Vorbild wiederhergestellt. Mit Ausstattung; Friedhofsmauer, spätgotisch, 15. Jh. Bänne hergestellt, nachqualifiziert. Mit dem Bodendenkmal D-2-7438-0427: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung in Altdorf, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen. Bänne nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Direkt nördlich und östlich an den Geltungsbereich anschließend befinden sich Richtung Osten weiterreichende, **großflächige Bodendenkmäler** mit den Nummern:

- D-27438-0110: Siedlung des Neolithikums, u.a. der Linearbandkeramik, der Urnenfelderzeit und des Mittelalters bzw. der Neuzeit. Bänne nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- D-27438-0111: Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit und Siedlung vorgeschichtlicher und frühmittelalterlicher Zeitstellung. Bänne nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- D-27438-0117: Siedlung des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach) und der Münchshöfener Gruppe. Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit. Bestattungsort des Neolithikums (Schnurkeramik und Altheimer Kultur) und der Mittellatènezeit.. Bänne hergestellt, nachqualifiziert.
- D-27438-0108: Siedlung des Neolithikums, u.a der Glockenbecherkultur, der Urnenfelder- und Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit. Bänne nicht hergestellt, nachqualifiziert

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannt **Bodendenkmäler** befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen:

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im weiteren Umfeld sind mehrere Baudenkmäler im Ortskern bekannt. 200 m südlich steht der 5. Burgfriedensstein von 1754, am ehem. Totenweg, heute Nähe Isolde-Kurz-Straße 28 (D-2-74-113-1). 600 m westlich ein **ehem. Wohnstallgebäude**, zweigeschossiger Blockbau mit Satteldach, 1626 (dendro.dat.), Dach und westlicher Scheunenanbau, spätes 19. Jh. (D-2-74-113-22) und 750 m westlich ein **Gasthaus, ehem. Wohnstallhaus eines Hakenhofes**, zweigeschossiger Walmdachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, bez. 1797; barockes Hoftor (D-2-74-113-4).

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.