

# **Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 9**

## **Versorgungszentrum östlich der St 2111**

### **Markt Frontenhausen**

#### **VORENTWURF**

## **Begründung**

**Regierungsbezirk**      **Niederbayern**

**Landkreis**            **Dingolfing-Landau**

**Gemeinde**            **Markt Frontenhausen**  
vertreten durch  
Gaby Seisenberger, 1. Bürgermeisterin  
  
Marienplatz 3  
84160 Frontenhausen  
Telefon 08732 . 9201 - 0  
Telefax 08732 . 9201 - 50  
bauamt@markt-frontenhausen.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**  
                              **LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA**  
  
**PAPIERERSTRASSE 16   84034 LANDSHUT**  
**Tel. 0871/273936**  
**e-mail:                kerling-linke@t-online.de**



**Bearbeitung**            Dipl. Ing. Marion Linke  
                              B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 28. September 2026

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                                                                                       |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Anlass der Planung .....</b>                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Lage und Größe des Planungsgebietes.....</b>                                                       | <b>3</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe .....</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Übergeordnete Planungen .....</b>                                                                  | <b>5</b>  |
| 4.1        | Vorgaben der Landesplanung – LEP – .....                                                              | 5         |
| 4.2        | Vorgaben der Regionalplanung .....                                                                    | 6         |
| 4.3        | weitere übergeordnete Planungsvorgaben .....                                                          | 6         |
| 4.4        | Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen.....                                   | 6         |
| 4.5        | Landschaftsplan. ....                                                                                 | 7         |
| <b>5.</b>  | <b>Ausgangssituation .....</b>                                                                        | <b>8</b>  |
| <b>6.</b>  | <b>Planungsinhalte – Deckblatt Nr. 9 .....</b>                                                        | <b>9</b>  |
| 6.1        | Grundzüge der städtebaulichen Konzeption .....                                                        | 9         |
| 6.2        | Erschließung .....                                                                                    | 9         |
| 6.3        | Gliedernde Grünflächen .....                                                                          | 10        |
| <b>7.</b>  | <b>Umweltbericht nach § 2a<br/>und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB .....</b> | <b>10</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....</b>                                                        | <b>11</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Ver- und Entsorgung.....</b>                                                                       | <b>11</b> |
| <b>10.</b> | <b>Immissionsschutz .....</b>                                                                         | <b>12</b> |
| <b>11.</b> | <b>Denkmalpflege.....</b>                                                                             | <b>12</b> |
| <b>12.</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>                                                                | <b>12</b> |
| <b>13.</b> | <b>Flächenbilanzen Planung Deckblatt Nr. 9.....</b>                                                   | <b>13</b> |
| <b>■</b>   | <b>Rechtsgrundlagen.....</b>                                                                          | <b>14</b> |

---

## Anlagen

- |   |                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| ■ | <b>Umweltbericht</b> nach § 2a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 9 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Versorgungszentrum östlich der St 2111“ .....                                                                                | 35 Seiten   |
|   | mit                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|   | Skizze Bestandssituation .....                                                                                                                                                                                                                                       | M 1 : 2.000 |
| ■ | Ergebnisdokumentation der Feldvogel-Kartierung 2026 mit Bewertung, Bauvorhaben Fl.Nr. 3504, Gemeinde u. Gemarkung Frontenhausen, Landkreis Dingolfing-Landau – Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, Umwelt-Planungsbüro, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham, 23.07.2026 ..... | 6 Seiten    |
-

## 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Markt Frontenhausen beabsichtigt die Ausweisung eines **Versorgungszentrum östlich der Staatsstraße St 2111** auf 4,83 ha, hier ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO in Kombination mit einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO am östlichen Ortsrand des Hauptortes in Richtung der Nachbargemeinde Marklkofen. Hierdurch wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. In den vorhandenen rechtskräftigen Gewerbe- und Mischgebieten der Gemeinde sind keine Sondergebiets- bzw. Gewerbeflächen im benötigten Umfang mehr verfügbar.

Das Planungsgebiet wird derzeit als **Ackerfläche** genutzt, die sich nach Osten hin fortsetzt. Die Geländeoberfläche fällt leicht nach Norden hin ab. Im Umfeld liegen zwei Staatsstraße, gewerbliche Nutzungen, ein Industriegebiet sowie Wohnnutzungen. Die Vils mit begleitenden Grünflächen fließt in 300 m Entfernung im Norden. Die **Gemeindegrenze zur Gemeinde Marklkofen** verläuft im Nordteil in ca. 100 m Entfernung, hier getrennt durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Südosten des geplanten Baugebietes liegt die Gemeindegrenze direkt auf der Abgrenzung des Geltungsbereichs. Vor allem unterhalb der nördlichen Hälfte des Planungsgebiets besteht ein Bodendenkmal.

Mit deckungsgleichem Geltungsbereich wird ein Bebauungs- und Grünordnungsplan im Parallelverfahren aufgestellt. Die Größe des **Geltungsbereichs beträgt 4,83 ha**. Die **Planung** beinhaltet **1,80 ha Gewerbeflächen (GE)** sowie **1,86 ha Sondergebietsflächen (SO)**. Hinzu kommen 1,04 ha Grünflächen (0,93 gliedernde, abschirmende, ortsrandgestaltende und landschaftstypische Grünfläche sowie 0,11 ha gliedernde Grünflächen im Siedlungsbereich), und 0,13 ha Verkehrsflächen.

Die Erschließung des geplanten Sondergebietes erfolgt über die neu geplante rund 60 m lange öffentliche Zufahrtsstraße, die im Norden in die Staatsstraße St 2083 – hier Frontenhausener Straße – mündet. Diese wird durch einen Rad- und Fußweg begleitet. Im Süden der SO-Fläche wird diese durch eine weitere Erschließungsachse, die im Westen an die Staatsstraße St 2111 anschließt, geteilt. Auf Flächennutzungsplan-Ebene ist zwischen den Erschließungswege des SO keine unmittelbare Verbindung vorgesehen. Das GE im Süden wird wiederum separat von Süden her über die Ludwig-Girnghuber-Straße erschlossen, die bereits besteht.

Mit der vorliegenden Planung werden bei der überplanten „Fläche für die Landwirtschaft“ Böden mit teils überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit überplant. Hierzu erfolgt eine gesonderte Auseinandersetzung in Kapitel 4.4.

Insbesondere im Hinblick auf die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet und das Ermöglichen wohnortnaher Arbeitsplätze beabsichtigt die Gemeinde die vorliegende Bauleitplanung.

## 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Frontenhausen liegt im Vilstal. Die Große Vils in ca. 300 m Entfernung prägt als Leitstrukturen das Gemeindegebiet und durchzieht die landwirtschaftlich intensiv genutzten, hügeligen Landschaftsraum und begrenzt die beiden Siedlungsschwerpunkte von Frontenhausen und der Nachbargemeinde Marklkofen im Norden.

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als Ackerfläche dar, die mit geringem Gefälle nach Norden hin abfällt (von etwa 412,5 müNN im Süden auf unter 410 müNN am Nordrand an der St 2083).

Der Geltungsbereich umfasst 4,83 ha. Das Gelände fällt geringfügig Richtung Norden hin ab. Das Planungsgebiet beinhaltet eine Teilfläche der Fl.Nr. 3504, Gemarkung und Gemeinde Frontenhausen.

Der Geltungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und als Acker genutzt. Die Geländeoberfläche fällt leicht nach Norden hin ab. Im Umfeld liegen zwei Staatsstraße, gewerbliche Nutzungen, ein Industriegebiet sowie Wohnnutzungen. Die Vils mit begleitenden Grünflächen fließt in 300 m Entfernung im Norden. Die **Gemeindegrenze zur Gemeinde Marklkofen** verläuft im Nordteil in ca. 100 m Entfernung, hier getrennt durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Südosten des geplanten Baugebietes liegt die Gemeindegrenze direkt auf der Abgrenzung des Geltungsbereichs.

### 3. Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe

Die allgemeinen Anforderungen an Bauleitpläne sind in Form von Planungsleitsätzen für die Bauleitplanung im Baugesetzbuch vorgegeben. Im § 1 Abs. 5 BauGB werden Leitsätze für die Planung beschrieben: Bauleitpläne sollen

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Die Anzahl der Einwohner im Markt Frontenhausen ist laut der Statistik kommunal 2025 von 4.418 Einwohnern im Jahr 2011 auf 4.821 Einwohnern im Jahr 2024 gestiegen, d.h. um 9,12 %. Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungsentwicklung im Markt Frontenhausen von 2024 bis 2038 um durchschnittlich 2,5 bis unter 7,5% ansteigen.

Seit den 70er Jahren hat sich die Bevölkerungszahl deutlich erhöht (Einwohner 1970: knapp über 3.000). Zu- und Fortzug sind in den Jahren 2000 bis 2015 zahlenmäßig in etwa gleich, seit 2015 überwiegen die Zugezogenen. Die Sterberate ist dagegen seit 1970 höher als die Geburtenrate, nur im Jahr 2010 nahezu gleich hoch.

Der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre entspringt daher den Zugezogenen.

Derzeit sind 0,9% der Gemeindefläche Frontenhausen durch Industrie- und Gewerbeflächen belegt. 86,7 % sind Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen). Im Vergleich zum Landkreis Dingolfing- Landau und dem Regierungsbezirk Niederbayern liegt Frontenhausen damit in den Industrie- und Gewerbeflächen unter dem Durchschnitt. Im Landkreis sind 1,7 % der Flächen durch Industrie- und Gewerbeflächen gebunden, die Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen) betragen 85,8 %. Im Regierungsbezirk sind es 1,3 % der Flächen durch Industrie- und Gewerbeflächen und 86,7 % Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen).

Quellen: Statistik kommunal 2025, Markt Frontenhausen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Dezember 2025  
Statistik kommunal 2024, Landkreis Dingolfing Landau, Bayerisches Landesamt für Statistik, Mai 2025  
Statistik kommunal 2024, Regierungsbezirk Niederbayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Mai 2025  
Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinden Niederbayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Mai 2026

Nach aktuellem Stand wollen drei Betriebe aus dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen ins neu geplante Versorgungszentrum übersiedeln (EDEKA, Müller und Penny). Die Nachnutzung dieser Bestandsgebäude, die sich im Eigentum Dritter befinden, kann hierbei nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sein. Verhandlungen mit den zukünftigen Betreibern der gewerblichen Nutzungen laufen derzeit bereits und sind in die vorliegende Planung – insbesondere auch in Hinblick auf die Betriebsbeschreibungen für den Schallschutz – mit eingebracht.

Weiterhin werden darüber hinaus folgende Gesichtspunkte in der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Festsetzung von mind. 20 % Grünflächenanteil in den privaten Grundstücksflächen),
- sowie weitere Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung,
- Orts- und Landschaftsbild (gliedernde Grünflächen v. a. als Rahmen entlang der Staatsstraßen im Norden und Westen sowie Ortsrandeingerünung im Osten),
- noch halbwegs fußläufige Erreichbarkeit zu den Siedlungsschwerpunkten sowohl in Frontenhausen (ca. 1,7 km) als auch in der Nachbargemeinde Marklkofen (ca. 800 m),
- Gewerbeflächen im Westen, Einzelhandel im Norden, Wohnbauflächen im Osten mit südlich angrenzendem Grünzug und großflächiges Industriegebiet im Südosten unmittelbar angrenzend,
- verkehrsgünstige Lage.

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Ortsentwicklung in angebundener Lage dar und ermöglicht durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei-Café und einem eingeschränkten Gewerbegebiet eine nicht unbedeutende Stärkung der Gemeinde in wirtschaftlicher Hinsicht und als attraktiver Wohnstandort.

Zudem zeigt die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren einen Zuwachs an Einwohner sowohl im Landkreis als auch der Markt Frontenhausen, siehe oben.

Die vorhandene **infrastrukturelle Anbindung** des Planungsgebietes stellt einen wesentlichen Standortvorteil bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen an diesem Standort dar.

Ein großes Anliegen der Gemeinde Markt Frontenhausen stellt die Ansiedlung bzw. die Bereitstellung von Flächen für regionale, mittelständische Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe dar.

Durch die direkte Lage an der St 2350 und St 2111 können die Schwerlastverkehre außerhalb von Siedlungsbereichen bzw. Ortsdurchfahrten geführt werden.

Unter Beachtung der Grundsätze des sorgsamsten Umgangs mit Boden und Landschaft entwickelte die Marktgemeinde Frontenhausen gegenständliche planerische Leitmotive:

- Die Sonder- und Gewerbegebietsausweisung dient der Strukturhaltung sowie der Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der gezielten Anordnung des ggf. störenden Gewerbes und des Lieferverkehrs an den Ortsrand,
- der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- der - zuletzt durch Gewerbesteuerzuflüsse - einhergehenden wirtschaftlichen Sicherung der Gemeinde selbst,
- den örtlichen und ortsnahen Gewerbebetrieben durch zur Verfügung Stellung bezahlbarer Gewerbegrundstücke zur Existenzgründung

und entspricht somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Zugleich wird dem Anbindegebot gemäß Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms LEP 2023 Rechnung getragen. Der Standort ist als städtebaulich integriert anzusehen.

#### **4. Übergeordnete Planungen**

##### **4.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP –**

Die Gemeinde Frontenhausen zählt zum **Allgemeinen ländlichen Raum**. Das relativ nahe gelegene Dingolfing ist als Oberzentrum ausgewiesen. Im Süden grenzt mit der Gemeinde Gankofen jedoch ein Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) an. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Vilsbiburg.

Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum 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 LEP 2023 (Punkt 5.1) wird u.a. folgender Grundsatz aufgeführt: *„Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“* Hierzu wird in einer Fußnote erläutert: *„Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (vgl. auch Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).“*

Allgemein heißt es im LEP unter Punkt 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

*„(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

*(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“*

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist eine möglichst landschaftsschonende Entwicklung. Durch die Lage zwischen Wohnbebauung bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche im Osten, bestehendem Gewerbegebiet und Staatsstraße im Westen, Staatsstraße im Norden, Industriegebiet im Südosten und Leitungstrassen ist eine Vorbelastung der Landschaft gegeben. Die öffentlichen Erschließungsflächen werden auf ein Mindestmaß reduziert. Der Standort ist hierbei aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und den

Synergien im Zusammenhang mit den bestehenden Infrastrukturen und dem Gewerbegebiet „Am Kreisverkehr“ gut geeignet und trägt dem sog. Anbindegebot LEP 2023 (Grundsatz 3.3) Rechnung.

#### 4.2 Vorgaben der Regionalplanung

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 07.03.2024) werden folgende Zielsetzungen ausgewiesen: Nach dem Regionalplan der Region Landshut (13), liegt die Fläche in keiner Vorrang- oder Vorbehaltsfläche.

Gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ befindet sich im Umfeld das **landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 23 Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräumen**. Dieses ost-west-verlaufende Band erstreckt sich v. a. im Vilstal. Es liegt beginnt etwa 80 m nördlich.

Der **Regionale Grünzug** „Regionaler Grünzug 10 – Vilstaler“ verläuft nördlich entlang der Vils, ebenfalls etwas weniger als 100 m entfernt.

Das Vorranggebiet für Bodenschätze Vorranggebiet für Bodenschätze - Lehm Marklkofen LE41 beginnt gemäß Karte B IV Rohstoffgewinnung vom 17.12.2016 etwa 300 m südlich.

#### 4.3 weitere übergeordnete Planungsvorgaben

Etwa 90 m nördlich liegt das **FFH-Gebiet 7440-371 „Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“** (europäisches Schutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete). Die Staatsstraße St 2111 und Wohngebäude liegen zwischen dem FFH-Gebiet und dem Planungsgebiet.

Das Naturschutzgebiet mit der Bezeichnung **NSG-00220.01 „Vilstal bei Marklkofen“** überschneidet sich in Teilen mit diesem und beginnt etwa 700 m nordöstlich. In der **Wiesenbrüterkulissen-Darstellung** im Bayernatlas werden das genannte FFH-Gebiet und das Naturschutzgebiet aufgezeigt. Diese sind über 1,5 km entfernt.

An der Vils im Norden außerhalb besteht ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es beginnt etwa 85 m vom Planungsgebiet entfernt. Die Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> beginnen ebenfalls etwa 85 m entfernt. Das Planungsgebiet befindet sich laut Bayernatlas (Karte Wassersensible Bereiche) vollständig in einem wassersensiblen Bereich.

Diese Belange werden auch im Rahmen des Umweltberichts, der Teil dieser Begründung ist, entsprechend gewürdigt.

#### 4.4 Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Größe des **Geltungsbereichs** beträgt 4,83 ha. Hierbei werden vollflächig „Fläche für die Landwirtschaft“ auf Fl.Nr. 3504 überplant. Die Ackerböden weisen auf der gesamten Fläche eine deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl Durchschnitt 58) befindliche Ertragsfähigkeit mit **Ackerzahlen von 69** auf. 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. Seitens des Marktes Frontenhausen können hierzu folgende Aussagen getroffen werden:

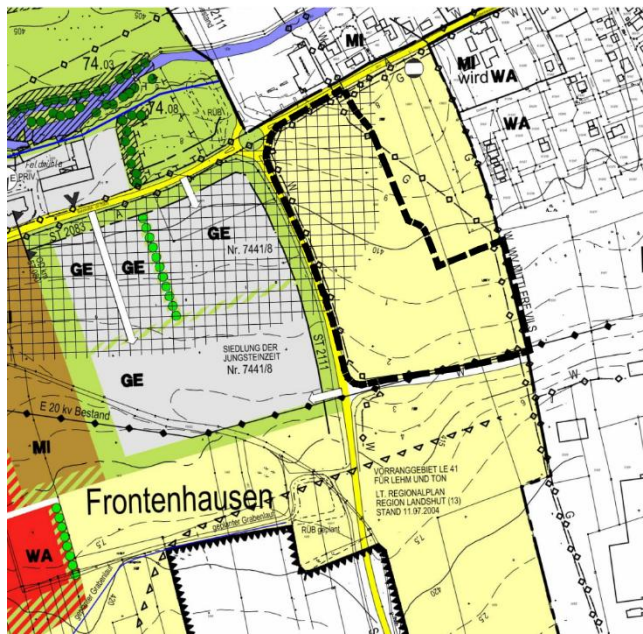
- eine weitere Innenverdichtung in den Siedlungsschwerpunkten von Frontenhausen ist nicht möglich. Unbebaute Flächen im Innenbereich sind nur sehr untergeordnet vorhanden und der Gemeinde derzeit nicht zugänglich. Zudem sind keine ausreichend großen und verträglichen Flächen innerorts verfügbar, die für derartige gewerbliche Nutzungen geeignet wären. Standorte an der Bahnhofstraße wurden diesbezüglich geprüft. Hier ist auch der Trennungsgrundsatz mit ausreichendem Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe- / Sondergebiet als Planungsvorgabe heranzuziehen.
- auch sind keine leerstehenden Gewerbeflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs vorhanden, siehe auch Kapitel 7.1 des Umweltberichts,
- große Bereiche des Gemeindegebiets sind für die Ausweisung eines Sonder- bzw. Gewerbegebietes ungeeignet (Vorgaben der Regionalplanung, Konflikte mit Wohnnutzung, vgl. auch Umweltbericht, Kapitel 7.1),

- aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Planung entsprechend den Darstellungen des Gesamtkonzeptes die städtebaulich verträglichste Art der Ausweisung von einem Versorgungszentrum bzw. gewerblichem Bauland im Gemeindegebiet des Marktes Frontenhausen, die derzeit umsetzbar ist (siehe auch Kapitel 3).

#### 4.5 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt im Markt Frontenhausen nicht vor.

### 5. Ausgangssituation



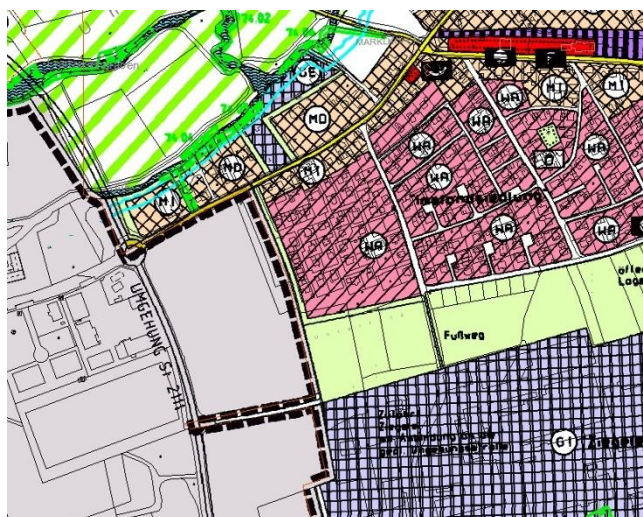
der Auszug Flächennutzungsplan Deckblatt Nr.6, o.M.

Die Darstellungen des seit dem 15.04.1992 wirksamen **Flächennutzungsplanes des Marktes Frontenhausen**, inklusive des **Deckblatts Nr. 6**, wirksam seit 05.04.2007, Planverfasser Deckblatt: Linke + Kerling Landschaftsarchitekten BDLA, Papiererstraße 16, 84034 Landshut, sind der Abbildung links zu entnehmen. Der Flächennutzungsplan enthält für das überplante Gebiets die Aussage, dass eine Fläche für die Landwirtschaft besteht (hellgelbe Darstellung). Das Gelände fällt leicht nach Norden hin ab. Eine unterirdische Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitung, hier Gasleitung, verläuft durch das Gebiet im Osten (schwarze Musterlinie). Eine Versorgungsanlage für Gas (Symbol im Norden), zu dem die Leitungen führen, ist außerhalb verzeichnet. Im Westen und Osten grenzen Hauptverkehrswege an, hier die Staatsstraße St 2111 und St 2083 (gelbe Darstellung).

Das Gebiet grenzt im Südosten an das Gebiet Gemeinde Marklkofen an. An der Grenze ist eine oberirdische Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitung, hier Hochspannungsfreileitung, eingezeichnet (schwarze Musterlinie, gefüllt). Westlich des Planungsgebiets ist ein Gewerbegebiet zu sehen (graue Darstellung). Daran grenzt wiederum im Westen ein Mischgebiet MI (braune Darstellung).

Die Vils ist im Norden sichtbar. Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. a. Skizze Bestandssituation M 1 : 2.000 als Anlage zum Umweltbericht).

Auf die Vegetationsstrukturen wird im Kapitel 3.1 des Umweltberichtes näher eingegangen.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Marklkofen, o.M.

Die Darstellungen des seit 2001 wirksamen **Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Marklkofen**, Planverfasser COPLAN AG, Consultants – Architekten, Ingenieure – Karl Rolle Str. 43, 84307 Eggenfelden, sind der Abbildung links zu entnehmen. Das Gebiet grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet im Südosten an. Das Planungsgebiet ist ausgegraut dargestellt.

Nördlich des Planungsgebiets grenzt an die Staatsstraße ein Mischgebiet MI an, das in ein Mischgebiet MD übergeht. Ein weiteres MI liegt im Nordosten. Im Osten liegt ein Allgemeines Wohngebiet WA, an das südlich eine Grünfläche anschließt. Diese Grünfläche zieht sich nach Osten hin und grenzt das Industriegebiet GI im Südosten vom WA ab.

## **6. Planungsinhalte – Deckblatt Nr. 9**

### **6.1 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**

Die Gemeinde Markt Frontenhausen beabsichtigt die Ausweisung eines **Versorgungszentrum östlich der Staatsstraße St 2111** auf 4,83 ha, hier ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO in Kombination mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO am östlichen Ortsrand des Hauptortes in Richtung der Nachbargemeinde Marklkofen. Das geplante Baugebiet südöstlich des Kreisverkehrs am Ortseingang wird mit einem gemeinsamem Erschließungs- und Grünkonzept entwickelt. Die **Erschließung** des geplanten Sondergebietes erfolgt über die neu geplante rund 60 m lange öffentliche Zufahrtsstraße, die im Norden in die Staatsstraße St 2083 – hier Frontenhausener Straße – mündet. Zwischen SO 2 und SO 3 liegt eine private Erschließungsachse, die im Westen an die Staatsstraße St 2111 anschließt. Das GEE1 im Süden wird von Süden her über die Ludwig-Girnghuber-Straße erschlossen. Zwischen dem Sondergebiet und den eingeschränkten Gewerbeflächen ist keine Verbindung für den motorisierten Verkehr vorgesehen, nur Wegeachsen für Fußgänger und Radfahrer.

Zum einen wird ein **Sondergebiet (SO)** dargestellt, welches auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in drei Quartiere SO 1, SO 2 und SO 3 gegliedert wird.

An das 1,86 ha große Sondergebiet im Süden angrenzend, auch im Kontext mit dem im Südosten in Marklkofen beginnenden Industriegebiet (Ziegelei) wird ein 1,8 ha großes **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO geplant. Diese Gewerbeflächen sind im Hinblick auf eine flexible Nutzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewusst nicht unterteilt.

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Grünflächen aus. Sie übernehmen neben Ihrer Gliederungswirkung Funktionen zur Einbindung in die Landschaft durch die Ausbildung eines klar definierten Ortsrandes am Ostrand zur Nachbargemeinde Marklkofen. Auch wird der Talraum der Großen Vils in seinen Funktionen für Hochwasserretention, klimatischen Ausgleich, Biodiversität und als Erholungsraum nicht berührt und freigehalten.

Die Anzahl der Einwohner im Markt Frontenhausen ist laut der Statistik kommunal 2025 von 4418 Einwohnern im Jahr 2011 auf 4821 Einwohnern im Jahr 2024 gestiegen, d.h. um 9,12 %. Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungsentwicklung im Markt Frontenhausen von 2024 bis 2038 um durchschnittlich 2,5 bis unter 7,5% ansteigen.

Derzeit sind 0,9% der Gemeindefläche Frontenhausen durch Industrie- und Gewerbeflächen belegt. 86,7 % sind Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen). Im Vergleich zum Landkreis Dingolfing- Landau und dem Regierungsbezirk Niederbayern liegt Frontenhausen damit in den Industrie- und Gewerbeflächen unter dem Durchschnitt. Im Landkreis sind 1,7 % der Flächen durch Industrie- und Gewerbeflächen gebunden, die Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen) betragen 85,8 %. Im Regierungsbezirk sind es 1,3 % der Flächen durch Industrie- und Gewerbeflächen und 86,7 % Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen).

Quellen: Statistik kommunal 2025, Markt Frontenhausen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Dezember 2025  
Statistik kommunal 2024, Landkreis Dingolfing Landau, Bayerisches Landesamt für Statistik, Mai 2025  
Statistik kommunal 2024, Regierungsbezirk Niederbayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Mai 2025  
Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinden Niederbayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Mai 2026

Wie in Kapitel 3 ausführlich erläutert, weist der Geltungsbereich aufgrund seiner Lagegunst, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie der Vorbelastung durch Leitungen und technische Bauwerke eine besondere Eignung als Versorgungszentrum bzw. Gewerbestandort auf.

### **6.2 Erschließung**

Die vorhandene infrastrukturelle Anbindung des Planungsgebietes stellt einen wesentlichen Standortvorteil bezüglich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen an diesem Standort dar.

Die Erschließung des geplanten Sondergebietes erfolgt über neu angelegte Anschlüsse an die im Norden verlaufende Staatsstraße St 2083 – hier Frontenhausener Straße – sowie die i Staatsstraße St 2111 im Westen. Diese beiden Straßen treffen sich am nordwestlichen Eck des Gebiets in einem Kreisverkehr. Die beiden genannten Staatsstraßen sind die einzigen übergeordneten Straßen, die sich im Gemeindegebiet befinden. Im südlichen Bereich des Gemeindegebiets befinden sich nur gemeindliche

Straßen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist der an die A 92 bei Dingolfing, etwa 13 km nördlich entfernt.

Das geplante Baugebiet südöstlich des Kreisverkehrs am Ortseingang wird mit einem gemeinsamem Erschließungs- und Grünkonzept entwickelt. Die Erschließung des geplanten Sondergebietes erfolgt über die neu geplante rund 60 m lange öffentliche Zufahrtsstraße, die im Norden in die Staatsstraße St 2083 – hier Frontenhausener Straße – mündet. Diese wird durch einen Rad- und Fußweg begleitet. Diese werden auf Flächennutzungsplanebene in weiß dargestellt.

Im Süden der SO-Fläche wird diese durch eine weitere Erschließungsachse, die im Westen an die Staatsstraße St 2111 anschließt, geteilt. Auf Flächennutzungsplan-Ebene ist zwischen den Erschließungswege des SO keine unmittelbare Verbindung vorgesehen.

Das GE im Süden wird wiederum separat von Süden her über die Ludwig-Girnghuber-Straße erschlossen, die bereits besteht. Zwischen dem Sondergebiet und den eingeschränkten Gewerbeflächen ist keine Verbindung für den motorisierten Verkehr vorgesehen, nur Wegeachsen für Fußgänger und Radfahrer (ebenfalls weiße Darstellung).

Auf Bebauungsplanebene werden weitere gewünschte Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer konzeptionell dargestellt sowie eine Fußwegeverbindung nach Osten hin in den begrünten Flächen.

### 6.3 Gliedernde Grünflächen

Die Herstellung eines „grünen Ortseinganges“ und einer Einbindung in die Landschaft sind neben der Schaffung von Gewerbeflächen und Gesichtspunkten zu Klimaschutz und Biodiversität weitere Planungsgrundsätze. Hierfür werden raumwirksame Großbäume am Nordrand und Südwestrand vorgesehen sowie im am Ostrand des Sondergebietes als Ortsrandeingrünung (mit Ausnahme des Ostrandes des GEE, wo Gasleitungen verlaufen) und innerhalb der grünen Zäsuren zwischen den Gewerbe- und Sondergebietsquartieren. Den Ostrand bildet ein etwa 15 m (und mehr) breites Band aus Grünflächen zwischen dem Acker im Osten und den Sondergebietsflächen. Hier werden auf Bebauungsplanebene raumwirksame Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Zielsetzung einer Grünordnungsplanung auf Bebauungsplan-Ebene muss es sein, im Bereich des Sonder- und Gewerbegebietes eine raumwirksame Einbindung der Gebäude in das Umfeld zu erzielen.

## 7. 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 in den Kapiteln detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Standortalternativen im Gemeindegebiet des Marktes Frontenhausen.

Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4.1, 5.1, 7.1 und 10.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. a. Skizze Bestandssituation M 1 : 2.000 als Anlage zum Umweltbericht).

### ■ Ausgleichsbedarf

Die Eingriffsfläche – auch auf Flächennutzungsplan-Ebene zutreffend – entspricht dem Geltungsbereich und umfasst damit 4,83 ha.

Der Eingriff erfolgt in folgende Bestände:

- Asphaltfläche (0 WP), kleinflächig im Süden des Gebiets,
- Pflasterfläche (0 WP), kleinflächig im Norden des Gebiets,
- Acker (2 WP), nahezu die gesamte Fläche des Planungsgebiets,
- Grünland und Straßenbegleitgrün (3 WP), in Randbereichen im Norden und Süden.

Die oben ausführlich erläuterten Ergebnisse werden in der Tabelle 1 unten nochmals zusammengefasst und ergänzt. Für das Sondergebiet wurde ein **Beeinträchtigungsfaktor von 0,6 als Mindestwert** an-

gesetzt wurde. Dies entspricht einer üblichen Grundflächenzahl (GRZ) für ein Mischgebiet. Der **Maximalwert** entsteht durch den Ansatz einer **GRZ von 0,8**, wie diese in Gewerbe- und Industriegebieten charakteristisch ist.

Der **Minimal- als auch der Maximalwert** für das Gewerbegebiet GE im Süden wird mit einer **GRZ von 0,8**, wie diese in Gewerbe- und Industriegebieten charakteristisch ist, angesetzt.

Somit errechnen sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ein minimaler Ausgleichsbedarf von 98.459 WP und ein maximaler Ausgleichsbedarf von 115.838 WP.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf Flächennutzungsplan-Ebene gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ (12/2021)

| Bezeichnung Ausgangs-<br>zustand         | Code lt. BayKompV | Wertpunkte laut<br>Biotopwertliste | Wertpunkte laut ver-<br>einfachter Erfassung | Eingriffsfläche<br>in m² | Beeinträchtigungsfak-<br>tor Mindestwert | Ausgleichsbedarf<br>in WP <b>Mindestwert</b> | Beeinträchtigungsfak-<br>tor Maximalwert | Ausgleichsbedarf<br>in WP <b>Maximalwert</b> |
|------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Asphaltflächen                           | V 11              | 0                                  | 0                                            | 10                       | 0,8                                      | 0                                            | 0,8                                      | 0                                            |
| Pflasterflächen                          | V 11              | 0                                  | 0                                            | 5                        | 0,6                                      | 0                                            | 0,6                                      | 0                                            |
| Acker                                    | A 11              | 2                                  | 3                                            | 28.961                   | 0,6                                      | 52.130                                       | 0,8                                      | 69.506                                       |
| Acker                                    | A 11              | 2                                  | 3                                            | 19.168                   | 0,8                                      | 46.003                                       | 0,8                                      | 46.003                                       |
| Grünland, Straßenbegleit-<br>grün        | G 11              | 3                                  | 3                                            | 4                        | 0,6                                      | 7                                            | 0,8                                      | 10                                           |
| Grünland, Straßenbegleit-<br>grün        | G 11              | 3                                  | 3                                            | 133                      | 0,8                                      | 319                                          | 0,8                                      | 319                                          |
| <b>Ausgleichsbedarf in WP mindestens</b> |                   |                                    |                                              |                          |                                          | <b>98.459</b>                                |                                          |                                              |
| <b>Ausgleichsbedarf in WP maximal</b>    |                   |                                    |                                              |                          |                                          |                                              | <b>115.838</b>                           |                                              |

Festsetzungen der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Diese führen letztendlich zur Festlegung des Beeinträchtigungsfaktors sowie des Planungsfaktors. Ein Planungsfaktor ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht bestimmbar.

Die konkrete Festlegung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### ■ Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht wird in Kapitel 10 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Frontenhausen durch das Deckblatt Nr. 9 **insgesamt als mäßig** und die **geplanten Maßnahmen als umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 9 des Marktes Frontenhausen ach wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen in der Bauleitplanung wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Insgesamt betrachtet, werden **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 durch das Deckblatt Nr. 9 des Marktes Frontenhausen sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

## 8. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Es liegen **keinerlei Fließ- oder Stillgewässer** innerhalb des Geltungsbereichs. **Die Vils**, ein Fließgewässer I. Ordnung, fließt ca. 300 nördlich. An der Vils besteht ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es beginnt etwa 85 m vom Planungsgebiet entfernt. Die Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> beginnen ebenfalls etwa 85 m entfernt. Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Das Planungsgebiet befindet sich laut UmweltAtlas Bayern „Naturgefahren“ vollständig in einem **wassersensiblen Bereich**.

In der **Baugrundvoruntersuchung**, Erschließung Gewerbegebiet Fl.Nr. 3504, Frontenhausen, vom 02.12.2025 der Firma IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, werden folgende Aussagen getroffen:

Kapitel 3.3 des Gutachtens enthält u.a. folgende Aussagen zu den Wasserverhältnissen: Bei den Schürfen 1 und 2 wurde das **Grundwasser 3,80 bzw. 4,00 Meter unter der Geländeoberkante** erkundet. Weitere Aussagen hierzu siehe Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan, Kapitel 4.2.

Im Kapitel 7.8 werden **Möglichkeiten der Versickerung** bewertet. „[...] Die Durchlässigkeit der Bodenschicht 1 liegt außerhalb des nach DWA-A 138 relevanten Versickerungsbereichs. Eine Versickerung in diesem Schichtpaket wird daher vorliegend nicht ausführbar sein.

*Die Durchlässigkeit der Bodenschicht 2 befindet sich innerhalb des relevanten Versickerungsbereichs nach DWA-A 138. Bei einer geplanten Versickerung sind die Versickerungsanlagen daher in dieses Schichtpaket zu führen. [...]“*

Eine noch detailliertere Untersuchung ist bereits beauftragt.

## 9. Ver- und Entsorgung

### ■ Elektrizität

Die Bayernwerk AG versorgt das Gemeindegebiet mit Strom. Es bestehen Leitungen im Nahbereich des Geltungsbereiches.

### ■ Wasserversorgung

Der Markt Frontenhausen wird vom Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils sowie dem Wasserwerk des Marktes Frontenhausen mit Trinkwasser versorgt. Leitungen des Zweckverbandes sind im Geltungsbereich bereits vorhanden. Diese verlaufen am Nord- und Westrand des Planungsgebiets.

Die Wasserversorgung für das geplante „Versorgungszentrum“ wird das Wasserwerk des Marktes Frontenhausen sicherstellen. Dem Zweckverband wurde dies von Seiten des Marktes vorab bereits mitgeteilt.

### ■ Abwasser

Nach Aussage des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils vom 29.04.2026 beträgt die Ausbaugröße der Verbandskläranlage Mittlere Vils 25.000 EW. Die durchschnittliche Belastung der Kläranlage betrug im Jahr 2025 17.000 EW. Die Hauptsammelleitung (Kanal) ist für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ausreichend dimensioniert. Die Kapazität des Hebewerks Aunkofen ist ebenfalls ausreichend um das anfallende Schmutzwasser zu befördern.

Die Ableitung und Reinigung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Versorgungszentrum Frontenhausen ist gesichert.

### ■ Löschwasser

Die als Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist zu ermitteln und zu gewährleisten. Details hierzu werden zum Planstand Entwurf erbracht.

### ■ Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral über den Landkreis geregelt.

## 10. Immissionsschutz

**Tierhaltungen** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der unmittelbaren Umgebung sind keine Tierhaltungen bekannt.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes des Marktes Frontenhausen wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Versorgungszentrum östlich der St2111“ im Markt Frontenhausen, Landkreis Dingolfing-Landau, ersetzt das Gutachten mit derselben Auftragsnummer vom 24.08.2026, Auftragsnummer: 9614.1/2026-JB, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, M.Sc. Dipl.-Ing. (FH) Jonas Bruckner, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster, vom 16.09.2026 erstellt, die der Begründung auf Bebauungsplanebene als Anlage beiliegt.

Das Gutachten kommt auf Seite 4 oben zu folgendem Ergebnis: *„Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und Rechenvorgaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.“*

Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan enthalten. Es werden zulässigen Emissionskontingente für die jeweiligen Quartiere festgelegt. Detaillierte Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel 4.4 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.

## 11. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich liegen keine Baudenkmäler. Das Baudenkmal D-2-79-115-58 „Wohnhaus, syn. Wohngebäude“ liegt im Westen etwa 290 m entfernt. Im Umkreis von 500 m liegen keine weiteren Baudenkmäler.

Das großflächige **Bodendenkmal Nr. D-2-7441-008** „Siedlung allgemein vorgeschichtlicher und neolithischer Zeitstellung, u.a. der Münchshöfener und Altheimer Gruppe sowie der Bronze-, Urnenfelder- und Latènezeit.“, benehmen hergestellt, ragt im Nordwesten ins Planungsgebiet und setzt sich weiter nach Westen fort. Das Bodendenkmal bedeckt knapp 50 % der Fläche des Geltungsbereichs. Die Ausdehnung des Bodendenkmals ist auch mit Planzeichen 14.1 im Bebauungs- und Grünordnungsplan ersichtlich.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine **denkmalrechtliche Erlaubnis** gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 12. Nachrichtliche Übernahmen

### ■ Leitungstrassen

Eine untergeordnete Freileitung mit Holzmasten verläuft am südlichen Rand des Planungsgebiets, siehe Skizze Bestandssituation. Deren Lage wird zum Planstand Entwurf durch die bereits beauftragte Vermessung nochmals konkretisiert.

### ■ Gashochdruckleitung

Es verlaufen **zwei Gashochdruckleitungen** der Energienetze Bayern im Nahbereich (Leitung HD 0804 und ZGH 200 St PN70). Sie queren das Gebiet geringfügig im Norden sowie im Osten, im Bereich des GEe1. Im Nordosten steht hierzu ein Pumpenhäuschen außerhalb. Die Leitungen sind im Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Sie verlaufen jedoch im Norden etwas weiter östlich, als dies auf Flächenutzungsplanebene derzeit verzeichnet ist. Daher wird die Darstellung hier im Deckblatt angepasst. Außerhalb des Planungsgebiets erfolgt keine Korrektur der Lage der Darstellung.

### ■ Anbauverbotszone

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist an den Staatsstraßen keine Bauverbotszone verzeichnet. Sie ist daher auch im vorliegenden Deckblatt nicht dargestellt.

Die anbaufreie Zone mit einer Breite von 20 m wird entlang der St 2111 im Westen und der St 2083 im Norden jeweils im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.

### ■ Altlasten

Für die **Baugrundvoruntersuchung**, Erschließung Gewerbegebiet Fl.Nr. 3504, Frontenhausen, vom 02.12.2025 der Firma IMH Ingenieureurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, wurden insgesamt sechs Baggerschürfen im Jahr 2025 bis gut 4 m Tiefe erstellt. Der untersuchte Bereich entspricht dem Planungsgebiet der Bauleitplanung.

Die der Voruntersuchung beiliegende **Altlastenuntersuchung** ordnet das Material nach LVGBT in Kapitel 8.3 bzw. 8.4 **als Z0-Material ein**, siehe Kapitel 8.3 und 8.4 der Voruntersuchung.

### 13. Flächenbilanzen Deckblatt Nr. 9

Der Umgriff des Deckblatts Nr. 9 ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

|                                                                              | Flächennutzungsplan<br>Deckblatt Nr. 9 |                |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|
|                                                                              | in ha                                  | in %           |
| Gewerbegebiet (GE)                                                           | 1,80                                   | 37,3           |
| Sondergebiet (SO)                                                            | 1,86                                   | 38,5           |
| Straßenverkehrsfläche*                                                       | 0,13                                   | 2,7            |
| gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche | 0,93                                   | 19,2           |
| gliedernde Grünflächen im Siedlungsbereich                                   | 0,11                                   | 2,3            |
| <b>Geltungsbereich</b>                                                       | <b>4,83 ha</b>                         | <b>100,0 %</b> |

\* beinhaltet auch Flächen von Rad- und Fußwegen

## ■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) geändert worden ist.