



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan „Im Osten von Reichenkirchen“
Zusammenfassende Erklärung

10. Dezember 2019

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals geändert. Am 15. Januar 2019 hat der Gemeinderat Fraunberg beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Reichenkirchen aufzustellen. Die Fläche zwischen den Straßen Kirchplatz und Holzstraße lag bisher im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Laut § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben über den Bestand aufgezeigt, sondern darüber hinaus detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Somit konnte bereits im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit des Änderungsbereichs berücksichtigt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Verfahrensfortschritt ergänzt und fortgeschrieben. Die folgende Tabelle zeigt, wie die Belange der einzelnen Schutzgüter im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

Mensch	- Abstand zu Tierhaltungen zur Vermeidung von Lärm- und Geruchsbelästigungen;
Tiere und Pflanzen	- Grundsätzliche Beachtung des Vermeidungsgebotes durch Überplanung von Flächen mit verhältnismäßig geringer Bedeutung für Natur und Landschaft; - Verzicht auf Planung in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder existierenden Biotopen; - Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen; - Vergrößerung der Grünflächen durch Verlegung von Stellplätzen in eine Tiefgarage; - Gründächer für größere Garagengebäude vorgeschrieben; - Privilegierung von Tiefgaragen, die mindestens 60 cm stark mit Substrat oder Erde überdeckt sind, dadurch umfassende Bepflanzung möglich;
Fläche	- Standort an bestehende Erschließung angebunden; - Flächensparende Siedlung durch Geschosswohnungsbau in Teilen des Baugebiets;
Boden	- Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Erschließung; der Erschließungsaufwand ist damit gering;
Wasser	- Freihaltung der Überschwemmungsgebiete; - Keine Planung in Trinkwasserschutzgebieten; - Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Ableitung zum Niedermühlgraben; - Privilegierung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, etc.; dadurch Verringerung der Abflussgeschwindigkeit, Erhöhung des Verdunstungsanteils;
Luft und Klima	- Die enge Anbindung an die bestehende Siedlung und Versorgungsanlagen vermeidet das andernfalls bei der Herstellung umfangreicher Erschließungen entstehende Kohlendioxid; - Die im Baugebiet zu pflanzenden Bäume binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid aus der Atmosphäre. - Die Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen. - Die Niederschlagswasserrückhaltung verringert die Auswirkungen von Starkniederschlägen.
Landschaft	- Durch die enge Angliederung der Fläche an den bestehenden Ortsrand werden Störungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden;
Kultur- und Sachgüter	- Bodendenkmäler sind in der Begründung aufgeführt, zur Beachtung bei weiteren Planungen; - Im Übrigen keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern;

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Formelle Beteiligungsschritte fanden in Form von zwei öffentlichen Auslegungen mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die nachfolgenden Tabellen geben einen stichpunktartigen Überblick über die Entscheidungsergebnisse. Die Stellungnahmen sind zusammengefasst oder verkürzt wiedergegeben.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 7. Februar 2019 (Vorentwurf)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im April/Mai 2019 durchgeführt.

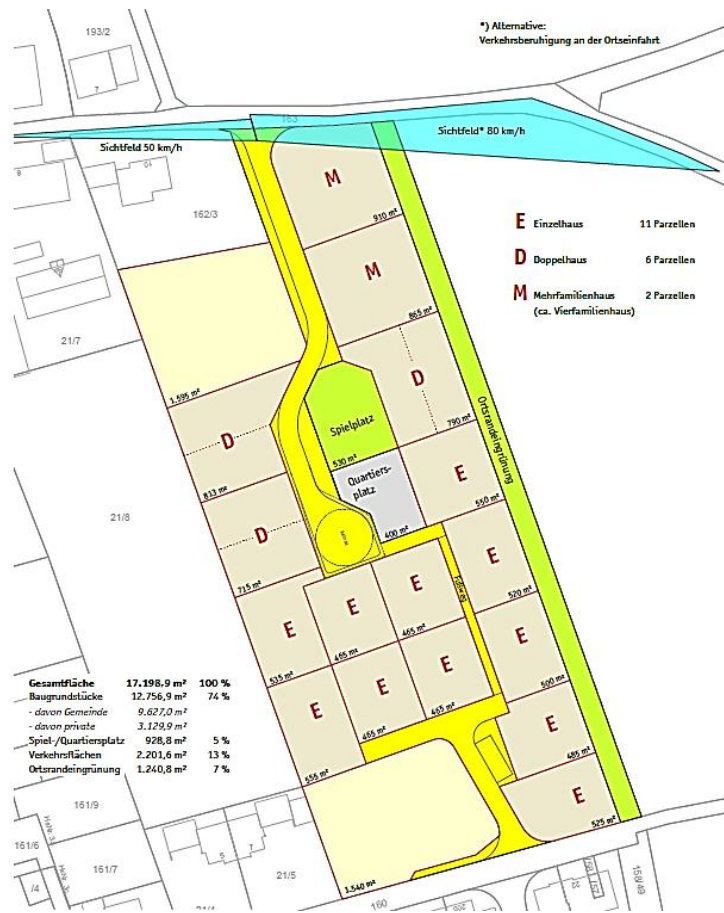
<i>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut</i> - Hinweise zur Erschließung - Informationen zu bestehenden Anlagen	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</i> - Hinweise auf denkmalrechtliche Vorschriften	keine Planänderung; die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Wasserwirtschaftsamt München</i> - Anregung zur Abstimmung einer Kläranlagenerweiterung	keine Planänderung; die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Hinweis auf tierhaltenden Betrieb - Hinweis auf Mindestabstände von Bäumen - Anregung zur flächensparenden Bauweise	Planänderung: es werden ausreichende Abstände für Bäume eingeplant. Ergänzung von Hinweisen in der Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2 Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweise zu Emissionen eines tierhaltenden Betriebs - Anregung zur Ausweisung eines Dorfgebiets	keine Planänderung Ergänzung von Hinweisen in der Begründung
<i>Landratsamt Erding, FB 41, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz</i> - Bedenken zur GRZ-Festsetzung - Anregung einer Bemaßung der Baugrenzen - Hinweise zu Klimaschutzmaßnahmen - Anregung eines beschleunigten Verfahrens	Planänderung: Bemaßung von Baugrenzen; Beschreibung von Klimaschutzmaßnahmen in der Begründung
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Hinweise zum abwehrenden Brandschutz - Hinweise auf Gefahren von Lithium-Ionen-Akkus	keine Planänderung Ergänzung von Hinweisen in der Begründung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 30. Juli 2019 (Entwurf)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im September/Oktober 2019 durchgeführt.

<i>Wasserwirtschaftsamt München</i> - Hinweis auf notwendige Kläranlagenerweiterung bei weiteren Baugebieten	keine Planänderung der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Anregung zur Erreichbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen - Anregung zur Pflege von Ausgleichsmaßnahmen	keine Planänderung Ergänzung von Hinweisen in der Begründung
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftlichen Betrieb	keine Planänderung gutachterliche Überprüfung der Geruchsemissionen; Ergänzung der Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2 Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweise zu Emissionen eines tierhaltenden Betriebs - Anregung zur Änderung der Begründung und Aufnahme von Hinweisen	keine Planänderung gutachterliche Überprüfung der Geruchsemissionen; Ergänzung der Begründung
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Informationen und Hinweise zur Löschwasserversorgung und zur Anlage von Verkehrsflächen	keine Planänderung die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
<i>Einwender 1</i> - Bedenken zur Einschränkung seines tierhaltenden Betriebs	keine Planänderung; gutachterliche Überprüfung der Geruchsemissionen; Ergänzung der Begründung

3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten



Der Standort des Wohngebiets ist im Flächennutzungsplan vorgegeben – dazu wurden im Bebauungsplanverfahren keine Alternativen untersucht. Bei der Ausarbeitung des Entwurfs wurde auch eine Alternative betrachtet, bei der keine Durchgangsstraße, sondern zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen vorgesehen waren. Die beiden Straßen waren nur über einen Fuß- und Radweg verbunden. In der weiteren Planung wurde diese Variante wegen Nachteilen bei der Erschließung der Baugrundstücke nicht weiter verfolgt.

Im ersten Bebauungsplanentwurf wurde angenommen, dass das Regenwasser im Planungsgebiet versickert werden kann. Untersuchungen im Rahmen der Erschließungsplanung haben gezeigt, dass der Boden nicht ausreichend versickerungsfähig ist. Das Niederschlagswasser wird deshalb nicht vor Ort versickert.

Im ersten Bebauungsplanentwurf waren an Stelle der Parzelle 1 zwei kleinere Mehrfamilienhausparzellen vorgesehen (siehe Abbildung). Für alle Mehrfamilienhäuser waren die Stellplätze oberirdisch an die öffentlichen Verkehrsflächen angelagert geplant. Um auf den Parzellen 1 und 2 eine hofartige Gebäudestruktur zu ermöglichen, wurden diese Parzellen zusammengefasst. Zur Verbesserung des Wohnumfelds und zur Erhöhung der Wohnungszahl wurde für diese Mehrfamilienhausanlage eine Tiefgarage eingeplant.

