Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan „Wohngebiet an der Bachhamer Straße“
Begründung

21. Juli 2016

architekturbüro pezold·Wartenberg

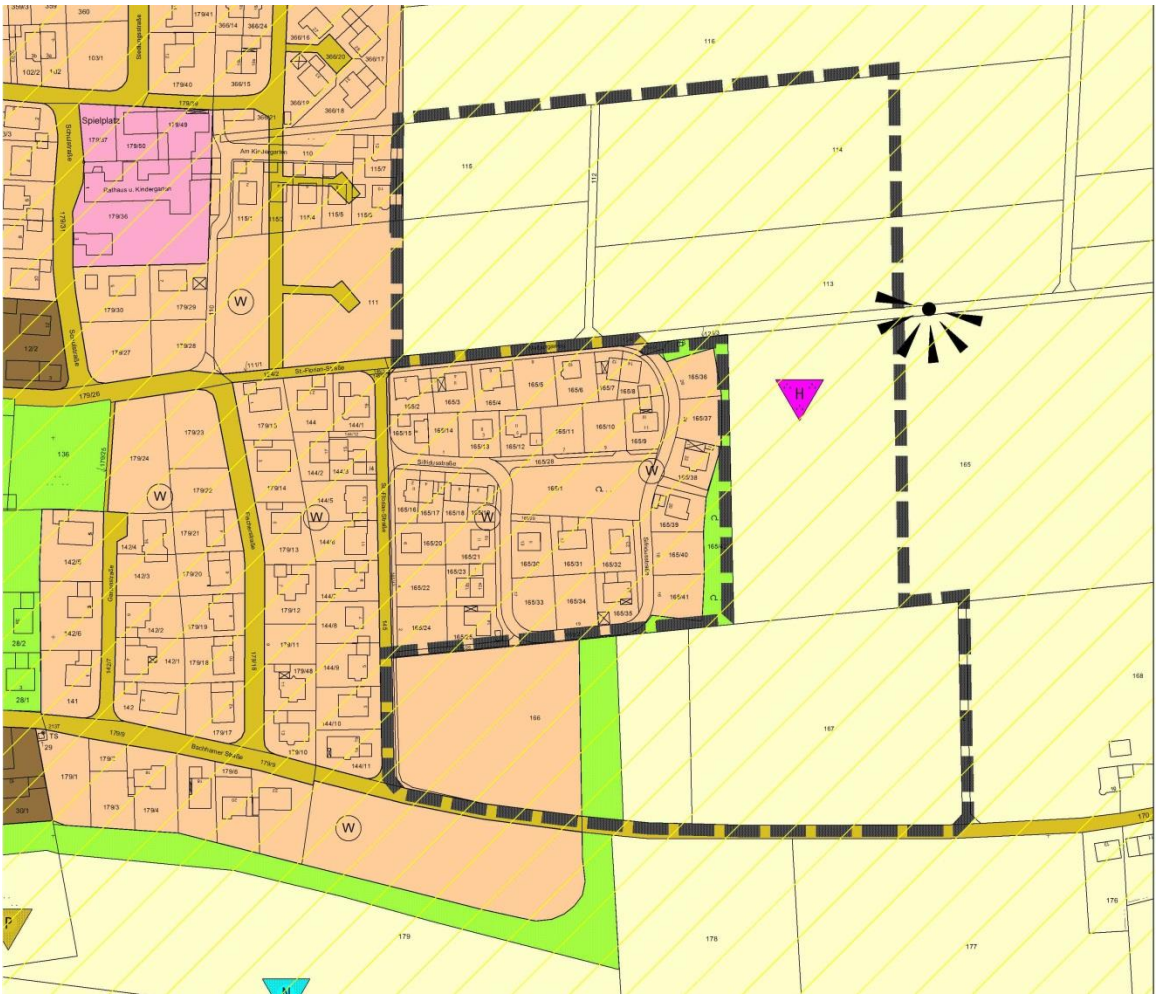
Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 4
1.1 Flächennutzungsplan ... 4
1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung ... 4
2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung ... 5
3 Bedarf ... 5
4 Standort und Alternativen ... 6
5 Städtebauliches Konzept ... 8
5.1 Entwurf ... 8
5.2 Straßen, Stellplätze ... 9
5.3 Versorgung und Entsorgung ... 9
5.4 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen ... 11
5.5 Flächen ... 11
6 Erläuterung von Festsetzungen ... 12
6.1 Wohnungsdichte (Nr. 3.2) ... 12
6.2 Grundflächenzahl (Nr. 4.1) ... 12
6.3 Höhenlage und Höhen (Nr. 4.2 ff) ... 13
6.4 Abgrabungen und Aufschüttungen (Nr. 7.5) ... 14
6.5 Anschlussverbote (Nr. 5.4) ... 15
6.6 Pflanzlisten für die Festsetzungen Nr. 8.2, 8.3 und 8.5 ... 15
7 Umweltbericht ... 16
7.1 Einleitung ... 16
7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 17
7.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ... 23
7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 23
7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 24
7.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung ... 25
7.7 Zusammenfassung ... 25
8 Hinweise ... 26
9 Zusammenfassung ... 29

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher acht rechtswirksame Änderungen (genehmigt am 4. August 2000, am 26. April 2006, am 6. Mai 2011, am 17. Januar 2012, am 23. März 2012, am 4. Mai 2012 und am 7. November 2012). Am 29. April 2014 hat der Gemeinderat Fraunberg die Durchführung einer 13. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung von 3,4 ha Wohnbauflächen in Fraunberg beschlossen. Das Planungsgebiet war im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche, als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt (siehe Abbildung). Die Flächennutzungsplanänderung wurde Anfang 2016 beim Landratsamt Erding zur Genehmigung eingereicht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wohngebiet an der Bachhamer Straße“ beginnt die Gemeinde Fraunberg mit der Realisierung des ersten, südlichen Abschnitts der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche. Dieser erste Abschnitt umfasst ein Viertel der zusätzlichen Wohnbaufläche der 13. Flächennutzungsplanänderung. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan München (RP). Für die Planung sind insbesondere die Raumordnungsziele und -grundsätze zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschlägig:

- LEP 3.2 (Z) – „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die vorliegende Wohngebietsausweisung ist eine Ausnahme in diesem Sinne - Innenentwicklungspotenziale wurden vorab geprüft.

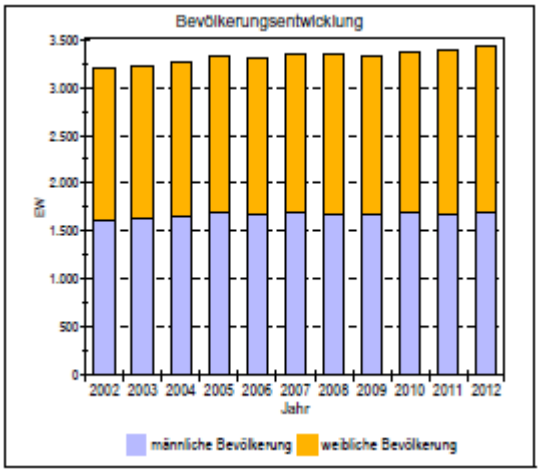
- LEP 3.3 (Z) - „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Die Wohnbaufläche ist an den Ortsteil Fraunberg angebunden.
- LEP 3.3 (G) - „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Wohnbaufläche liegt überwiegend am bestehenden Ortsrand an – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- RP B II G 1.2 „Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.“ Der Grundsatz wird hier beachtet.
- RP B II G 1.3 „Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.“ Diese Vorgabe wird erfüllt (die vorhandene Bebauung in Fraunberg umfasst östlich der Strogen ca. 23 ha).
- RP B II Z 2.1 - „In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.“
- RP B II G 5.1.1 – „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden“. Die Gemeinde Fraunberg bereitet mit dem Wohngebiet eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland vor.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Fraunberg hat in ihrem Flächennutzungsplan die zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt, mit der sie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und der Bevölkerungsentwicklung gerecht werden möchte. Ein Teil der zukünftigen Entwicklung findet in der Umnutzung und im Ersatz vorhandener Bausubstanz statt, die sich gerade in den kleineren Ortsteilen aus strukturellen Veränderungen im landwirtschaftlichen Bereich ergeben. Die Gemeinde regt solche Umwandlungen an und unterstützt sie. Ein anderer Teil der Entwicklung besteht in der ausreichenden Ausweisung von Flächen, die für Wohnzwecke genutzt werden können. Die Gemeinde Fraunberg möchte die Bildung von Wohneigentum in möglichst weiten Kreisen der Bevölkerung fördern und weist dazu ein Wohngebiet aus. Um auch geringer verdienende Personen zu berücksichtigen, soll ein Großteil der Grundstücke im Bonusmodell der Gemeinde zu günstigen Konditionen angeboten werden.

3 Bedarf

Die Gemeinde Fraunberg hat 3.633 Einwohner (Stand 31. Dezember 2014). Im Zeitraum 2002 bis 2012 stieg die Einwohnerzahl um 7 % (jährlich 0,67 %; siehe Abbildung: Gemeindedaten Fraunberg 2013, Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München). Die Gemeinde Fraunberg geht weiterhin von einem gleich starken Einwohnerwachstum aus. Für die nächsten 15 Jahre bedeutet das einen Zuwachs von 10 %, d.h. ca. 360 Einwohner. Die Wohnflächenausweisung der 13. Flächennutzungsplanänderung von zusätzlich 3,44 ha gegenüber den bisherigen Darstellungen entspricht einem Nettowohnbauland von 2,92 ha (Ansatz: die Nettowohnbaufläche beträgt 85 % der Bruttowohnbaufläche).



Der auf Flächennutzungsplanebene angenommene Bedarf wird aktuell durch eine große Nachfrage nach Baugrundstücken bestätigt. Anfang 2016 liegen 49 Anfragen bei der Gemeinde vor.

4 Standort und Alternativen

Die Gemeinde Fraunberg setzt seit mehr als einem Jahrzehnt ein Gemeindeentwicklungskonzept um, bei dem die Nachhaltigkeit und der schonende Umgang mit der Ressource Grund und Boden an erster Stelle stehen. Die folgende Beschreibung ist der Dokumentation des Gemeindeentwicklungskonzepts Fraunberg entnommen. Ziele des Konzeptes sind:

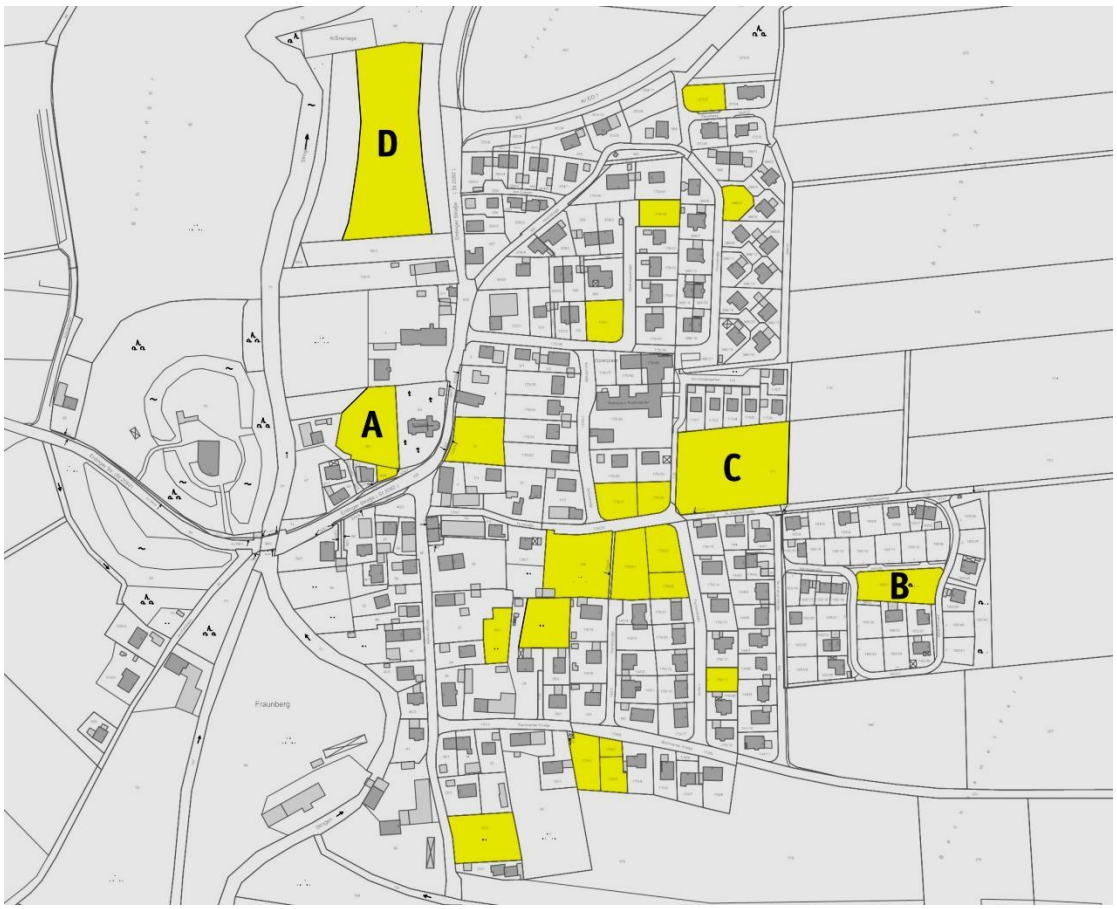
- Ökologisch, soziokulturell und ökonomisch nachhaltige Entwicklung der Gemeinde
- Sicherung der gewachsenen Kulturlandschaft und einer intakten (Land-) Wirtschaft durch nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung
- Stärkung der sozialen Netzwerke im gesamten Gemeindegebiet
- Leitbild: Wohnen und Arbeiten im gesamten Gemeindegebiet
- Erhöhung der Lebensqualität
- Beteiligung der Gemeindebürger und -innen am kommunalen Entwicklungsprozess

Maßnahmen:

- Erarbeitung eines Entwicklungs- und Handlungskonzepts für eine ökologisch, soziokulturell und ökonomisch nachhaltige Entwicklung
- Gründung des Vereins „Gemeindeentwicklung Fraunberg e. V.“, um möglichst vielen Bürgern die Möglichkeit zu bieten, sich am Entwicklungsprozess zu beteiligen, u. a. durch
    - Unterstützung von Maßnahmen, die helfen, das regionale Netzwerk der Gemeinde zu stärken, Förderung regionaler Baukultur und des traditionellen Brauchtums
    - Unterstützung von ländlichen Entwicklungsmaßnahmen, die zur Qualifizierung und Stärkung ortsnaher Dienstleistungen, zur Stärkung von Handwerks- und Kleinbetrieben ebenso wie zur Verbesserung der Marktchancen landwirtschaftlicher Betriebe beitragen
    - Unterstützung von Maßnahmen, die zur Revitalisierung der Hauptorte/Ortskerne und der Siedlungen im Außenbereich der Gemeinde führen
- Änderung des Flächennutzungsplans unter besonderer Berücksichtigung der Kategorie „Kulturlandschaft" durch Eindämmung des Flächenverbrauchs, Zurücknahme der Gewerbegebietsausweisungen und von Wohnbauflächen zugunsten einer angepassten baulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung und Aufbau neuer Wohn- und Wirtschaftsstrukturen im Einklang mit der Landwirtschaft
- Einrichtung einer zentralen Koordinierungsstelle für die Gemeindeentwicklung als Anlaufstelle für die Projektgruppen und für private Initiativen
- Aufbau eines internetbasierten "Gebäude-und Grundstücksmarktes Fraunberg" zur Vermittlung und damit zur Weiternutzung von Gebäuden und Flächen

Im Zuge der zweiten Flächennutzungsplanänderung wurde der Flächenverbrauch in der Gemeinde eingedämmt, Ausweisungen von Gewerbegebieten oder Wohnbauflächen wurden zugunsten einer angepassten baulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung in den Dörfern und Ortschaften zurückgenommen. Neben langfristigen Perspektiven für die Landwirtschaft und einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung der kleinen Ortschaften und Weiler durch zeitgemäße und der Situation angepasste Formen von „Wohnen und Arbeiten" entstehen immer wieder neue Modelle zur besseren Kooperation und Vernetzung verschiedener Stellen.

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft freiwerdende Bausubstanz und Grundstücke werden einer neuen Nutzung zugeführt. Mehrere kleinere Gewerbebetriebe konnten bereits in vorhandener Bausubstanz im Außenbereich untergebracht werden. Aktuell entsteht ein Ortszentrum mit Rathaus auf einer ehemaligen Hofstelle in Fraunberg. Die Gemeinde steht laufend in Verhandlungen mit Eigentümern unbebauter Grundstücke oder freiwerdender Gebäude im Ortsinneren.



Der Gemeinde ist es in den letzten Jahren mit dem Gemeindeentwicklungskonzept und den damit verbundenen organisatorischen Maßnahmen und Verhandlungen gelungen, ein Grundstück innerhalb des Siedlungsbereiches von Fraunberg zur Ausweisung eines Wohngebiets zu erlangen (siehe Abbildung, Fläche C). Dieses Gebiet mit ca. 11 Parzellen wurde vorletztes Jahr erschlossen. Andere Flächen zur Ausweisung eines Wohngebiets – z.B. Flächen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden - sind im Ort derzeit nicht verfügbar:

- Fläche A ist für ein Ortszentrum mit Rathaus vorgesehen.
- Fläche B ist ein Grünanger mit Spielplatz im Wohngebiet Sankt-Florian-Straße.
- Fläche D ist nicht zu Konditionen verfügbar, die eine Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise ermöglicht. Die Gemeinde hat diese Fläche schon vor Jahren in Ihre Planungen einbezogen.
- Die anderen gelb markierten Flächen sind im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf.
  Für einige dieser Flächen wurden bereits Bauanträge eingereicht.
- Die sonstigen, nicht markierten Grundstücke sind bebaut.

Für die weiterhin bestehende und die zukünftige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken stehen in Fraunberg keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung. Für den Bedarf, der nicht durch die oben beschriebenen Nutzungsänderungen abgedeckt werden kann, weist die Gemeinde Fraunberg das vorliegend geplante Wohngebiet am östlichen Ortsrand aus. Parallel dazu werden Wohnsiedlungen im Ortsteil Reichenkirchen entwickelt.

Das Wohngebiet an der Bachhamer Straße erstreckt sich auf landschaftsbildprägende Hänge (siehe auch Umweltbericht). An der gesamten Ost- und Nordseite des Ortes Fraunberg befinden sich landschaftsbildprägende Hänge. Im Süden grenzt der Ort an das Fließgewässernetz, die Talmulde entlang des Bachhamer Grabens. An der Westseite verläuft die Strogen, deren Umfeld als Überschwemmungsgebiet, als FFH-Gebiet und als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen ist. Eine Wohnbauentwicklung westlich der Strogen hält die Gemeinde in einem gewissen Umfang zwar für möglich – eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung wurde im Jahr 2012 allerdings nicht genehmigt (3. FNP-Änderung, Deckblatt D). Weitere Standortalternativen haben sich nicht ergeben.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Entwurf

Das Baugebiet liegt an einem Südhang. Der Höhenunterschied beträgt ungefähr sieben Meter, die mittlere Geländeneigung ca. 7 %. Die Planung sieht 18 Baugrundstücke vor, die entsprechend der Nachfrage hauptsächlich für Einzelhäuser konzipiert sind. Doppelhäuser sind auf den Parzellen 10 und 11 möglich. Die Grundstücksgrößen entsprechen ungefähr denen im angrenzenden Wohngebiet St.-Florian-Straße, das im Jahr 2010 erschlossen wurde:

	Bachhamer Straße	*St.-Florian-Straße*
Gesamtfläche Baugrundstücke	8.919 m²	17.309 m²
Parzellen	18	36
davon Einzelhäuser	14	28
davon Doppelhäuser	4	8
mittlere Parzellengröße	496 m²	481 m²
bei Einzelhäusern	531 m²	524 m²
bei Doppelhäusern	371 m²	330 m²
öffentliche Stellplätze	17	ca. 38

In den Einzelhäusern sind zwei Wohnungen zulässig. Nach der vorgesehenen Parzellierung können im Wohngebiet zwischen 18 und 32 Wohnungen entstehen. Die langfristige Einwohnerdichte liegt damit zwischen 50 und 90 Einwohnern pro Hektar Nettobauland (18 bis 32 Wohnungen x 2,5 Einwohner/Wohnung / 0,9 ha Nettobauland).

Mit der Dachausrichtung (Firstrichtung) und der Beschränkung der Gebäudehöhen (First- und Traufwandhöhe) soll die Bebauung weitgehend dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Anders als in anderen Baugebieten wird keine Höhenlage für den Erdgeschossboden festgesetzt. Das gibt den Bauherren Spielraum zur Ausnutzung der Höhenunterschiede auf ihrem Grundstück (s.u. Erläuterung von Festsetzungen). Als Folge können zwar die Terrassenlagen vom natürlichen Gelände abweichen. Übermäßige Geländeumformungen wird aber durch die Einschränkung von Stützwandhöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen vermieden.

Das Wohngebiet wird mit einem Fuß- und Radweg mit dem benachbarten Wohngebiet St.-Florianstraße verbunden. Dort gibt es einen großen Spielanger, der mitgenutzt werden kann. Dieser Weg ist auch die kürzeste Verbindung zum gemeindlichen Kinderhaus und zur Ortsmitte. In der anderen Richtung ist ein Weg zur geplanten Ausgleichsfläche geplant. Dort könnte auf einer Teilfläche ein gemeinsam nutzbarer Platz für die Bewohner des Baugebiets eingeplant werden, als öffentlicher Freiraum für nachbarschaftliche Aktivitäten und Kommunikation. Entlang der Bachhamer Straße ist ebenfalls ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der in einer späteren Fortsetzung die Ortsteile miteinander verbinden kann.

5.2 Straßen, Stellplätze

Das Baugebiet wird mit einer untergeordneten Wohnstraße erschlossen, die U-förmig an der Bachhamer Straße angebunden ist. Sie reicht so weit an den nördlichen Gebietsrand, dass sie in der nördlich angrenzenden Fläche fortgesetzt werden kann, sobald die dort geplante Wohnbaufläche erschlossen werden soll. Die Straße ist nach dem Mischungsprinzip geplant, d.h. es gibt keinen eigenen Gehsteig, sondern alle Verkehrsteilnehmer bewegen sich auf der Fahrbahn. Die Straße kann später mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h versehen werden. Die Fahrbahn ist zwischen 5 und 6 m breit. Aufweitungen für die Begegnung von Fahrzeugen gibt es teils vor Grundstückszufahrten, teils vor Querparkplätzen. Entlang der Straße sind insgesamt 17 öffentliche Pkw-Parkplätze geplant (Längs- und Senkrechtaufstellung). Diese öffentlichen Stellplätze sollen den Bedarf abdecken, der regelmäßig nicht von der Stellplatzsatzung erfasst wird, um die Fahrbahnen freizuhalten (z.B. Bedarf durch Besucher, Handwerker etc.). Abgesehen davon gilt für das Baugebiet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fraunberg, die die Herstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken vorschreibt.

5.3 Versorgung und Entsorgung

Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Berglerner Gruppe. Im weiteren Planungsverlauf ist zu untersuchen, welche Leitungen zur Versorgung des Baugebiets erweitert werden können. Für die Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Überflurhydranten zu installieren.

Brandschutz, Löschwasserversorgung

Im Wohngebiet an der Bachhamer Straße werden überwiegend Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 nach Art. 2 BayBO entstehen (Einzel- und Doppelhäuser mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel von höchstens 7 m). Die in diesem Baugebiet möglichen Grenzabstände der Gebäude erfordern nach Art. 30 BayBO die Ausbildung der Dächer als „harte Bedachung“, d.h. die Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein. Das DVGW-Arbeitsblatt 405 stuft die Brandausbreitungsgefahr für eine solche Bebauung als „mittlere Brandausbreitungsgefahr“ ein. Der Löschwasserbedarf für das hier geplante allgemeine Wohngebiet mit einer mittleren Brandausbreitungsgefahr beträgt nach dem DVGW-Arbeitsblatt 96 m³/h (=1.600 l/min). Das Löschwasser soll für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Richtwert beschreibt den Löschwasserbedarf für den Grundschutz, d.h. für die zulässigen Wohngebäude ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko. Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschutz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.

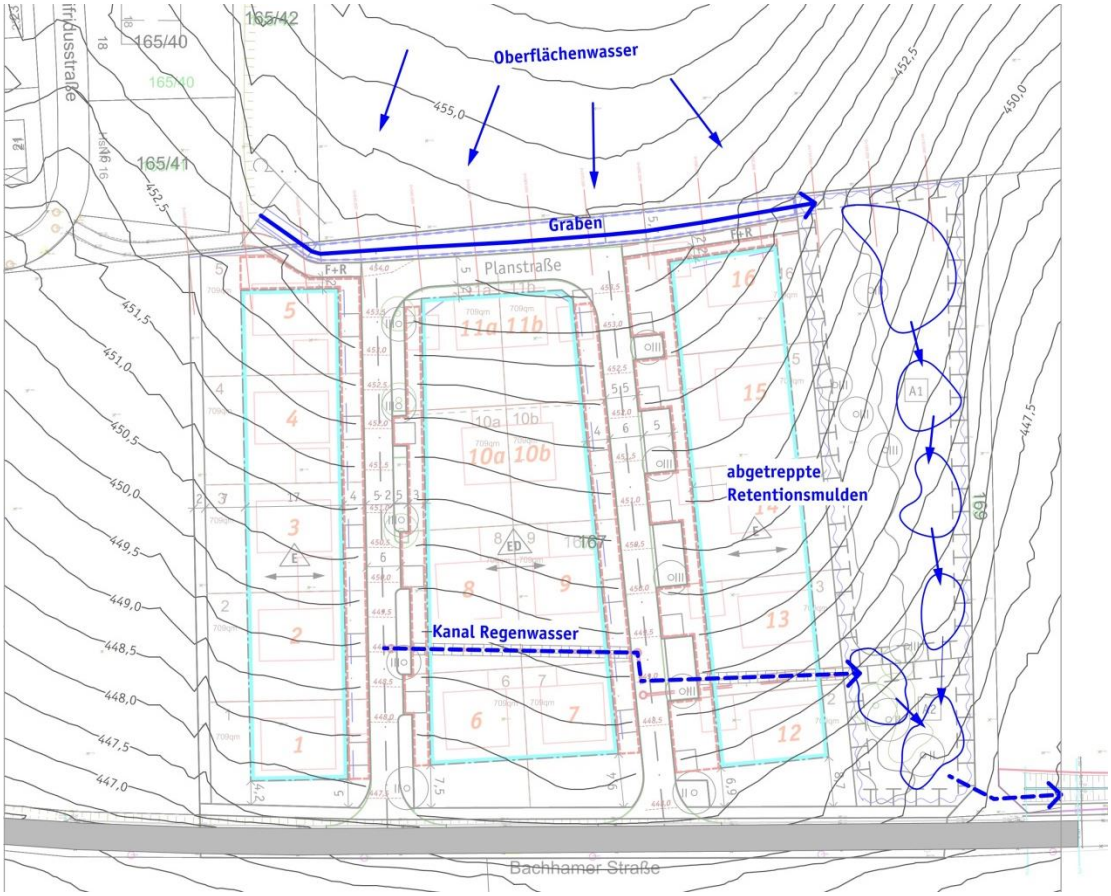
Für das Wohngebiet an der Bachhamer Straße sind allenfalls kleinräumige Nutzungen dieser Art denkbar. Allgemein zulässig sind außer Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe. Da die Gemeinde Fraunberg die Parzellen überwiegend einzeln im Bonusmodell verkauft, ist es aber unwahrscheinlich, dass solche Nutzungen entstehen. Die Richtwerte sind im DVGW-Arbeitsblatt zudem sehr pauschal abgestuft. Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h in vielen Fällen auch den höheren Objektschutz abdecken kann. Im Einzelfall kann ein weiterer Löschwasserbedarf mit Löschwassertanks oder ähnlichen Lösungen gedeckt werden.

Schmutzwasser

Die Kapazität der Kläranlage der Gemeinde Fraunberg von 3.600 Einwohnergleichwerten kann aufgrund der modularen Bauweise der Kläranlage mit geringem Aufwand erweitert werden. Ob das vorliegende kleine Baugebiet einer Erweiterung der Kläranlage bedarf, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. Im Bereich der Straßeneinmündung St.-Florian-Straße/Bachhamer Straße kann das Wohngebiet an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser soll wie bisher über einen verrohrten Graben zum Bachhamer Bach abgeleitet werden. Auf den Baugrundstücken wird das Niederschlagswasser mit Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt, um eine Verschärfung des Abflusses auf der Ableitungsstrecke und am Bachhamer Bach zu vermeiden. In der Ausgleichsfläche am östlichen Gebietsrand wird weiteres Rückhaltevolumen in Form von naturnah gestalteten Rückhaltebecken geschaffen.



Das Niederschlagswasser, das von den hangaufwärts an das Wohngebiet grenzenden Ackerflächen als Oberflächenwasser abfließt, wird oberhalb des Wohngebiets mit einem Abfanggraben gefasst und seitlich des Wohngebiets in der Ausgleichsfläche abgeleitet (siehe Abbildung oben). Auch dafür sind in der Ausgleichsfläche abgetreppte, naturnah gestaltete Rückhaltebecken vorgesehen.

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Die elektrische Erschließung lässt sich von den bestehenden Anlagen aus erweitern. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Flächen vorzusehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen. Sämtliche Parzellen können von den Müllfahrzeugen angefahren werden, so dass keine zusätzlichen Bereitstellungsflächen erforderlich sind.

5.4 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen

Zur Gestaltung des Wohnumfelds, zur ökologischen Lebensraumverbesserung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind im Planentwurf folgende Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen:

- Durch die Standortwahl werden besonders exponierte Höhenrücken von der Bebauung freigehalten.
- Innerhalb des Gebiets sind sowohl auf den öffentlichen Flächen, als auch in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant.
- Zur landschaftstypischen Einbindung der Wohnbebauung ist die Ausbildung eines grünen Ortsrandes mit einer freiwachsenden Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen mit Staudensaum und vorgelagertem Wiesenstreifen vorgesehen.
- Am westlichen Gebietsrand ist ein 2 m breiter Abstand zum anliegenden Acker eingeplant, der als extensiv gepflegter Feldsaum mit Wildblumen angelegt wird.
- Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird begünstigt.
- Übermäßige Geländeveränderungen werden mit Beschränkungen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern vermieden.
- Für Stützmauern mit einer Höhe von über 50 cm wird eine flächige Begrünung vorgeschrieben.

5.5 Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Rand von Fraunberg. Er ist 1,52 ha groß, 135 m lang und 115 m breit. Er erstreckt sich über das Flurstück 167 und einen Teil des Straßengrundstücks Flurstück 170, Gemarkung Fraunberg. Die Flächen im Geltungsbereich werden folgendermaßen festgesetzt:

Geltungsbereich gesamt	**15.194 m²**
• Flurstück 167	14.288 m²
○ private Baugrundstücke	8.919 m²
○ öffentliche Verkehrsfläche	2.014 m²
○ öffentliche Grünfläche	192 m²
○ Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Graben)	430 m²
○ Ausgleichsfläche	2.732 m²
• einbezogene Teilfläche der Bachhamer Straße	906 m²

6 Erläuterung von Festsetzungen

Nachfolgend werden einzelne Festsetzungen erläutert.

6.1 Wohnungsdichte (Nr. 3.2)

Für eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist es sinnvoll, nicht nur Einfamilienhäuser zuzulassen, sondern auch Wohnhäuser mit Einliegerwohnung oder Mehrfamilienhäuser. Andererseits lässt die Verkehrserschließung keine unbegrenzte Errichtung von Wohnungen zu. So sind im Baugebiet z.B. 17 öffentliche Stellplätze für Besucher und Lieferanten geplant. Je nach Struktur eines Gebiets reichen diese öffentlichen Stellplätze nur für eine begrenzte Anzahl von Wohnungen aus.

Mit der vorgesehenen Festsetzung wird die Wohnungsanzahl begrenzt. In der Festsetzung wird zur Berechnung auf die Methode der kaufmännischen Rundung auf ganze Zahlen verwiesen. Das bedeutet:

- ist die erste Nachkommastelle eine 0, 1, 2, 3 oder 4, dann wird abgerundet.
- ist die erste Nachkommastelle eine 5, 6, 7, 8 oder 9, dann wird aufgerundet.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden errechnet sich z.B. für ein 500 m² großes Baugrundstück wie folgt:

- 500 m² / 300 m² = 1,6667 -> gerundet 2

Demnach wären auf diesem Grundstück maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Festsetzung lässt im Ergebnis auf Grundstücken unter 450 m² nur eine Wohnung zu, auf Grundstücken ab 450 m² zwei Wohnungen. Für ein Dreifamilienhaus wäre eine Grundstücksfläche von 750 m² nötig.

6.2 Grundflächenzahl (Nr. 4.1)

Die Grundflächenzahl von 0,35 erlaubt eine mäßig dichte Bebauung – die höchstmögliche GRZ eines Wohngebiets beträgt 0,4 (§ 17 BauNVO). Bei der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gilt eine GRZ von 0,35 als niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad.

Auf einem 500 m² großen Grundstück wäre damit z.B. folgende Bebauung zulässig (alle Angaben sind Beispiele):

- Hauptanlagen maximal 500 m² x 0,35 = 175 m²

  - Grundfläche Wohnhaus 145 m²
  - Grundfläche Terrasse 30 m²

Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen diese Grundfläche um 50 % überschreiten, d.h. hier um 87,5 m² (175 m² x 0,5 = 87,5 m²). Solche Anlagen sind z.B. Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Stützmauern oder Gartenhäuschen.

- Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

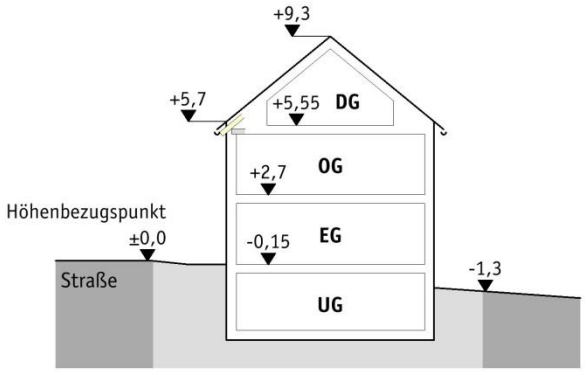
  - Grundfläche Garagen/Carports 40 m²
  - Zufahrten, Stellplätze, Wege, Gartenhäuschen 47,5 m²

- Insgesamt dürften somit 500 m² x 0,35 x 1,5 = 262,5 m² des Grundstücks bebaut werden.

Zusätzlich ist eine weitere Überschreitung um 25 % der zulässigen Grundfläche (im Beispiel 175 m² x 0,25 = 43,75 m²) durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege erlaubt. Voraussetzung ist ein Öffnungsanteil der Beläge von über 30 %. Dieser Wert wird z.B. von Rasengittersteinen erreicht, die Öffnungsanteile von bis zu 50 % aufweisen. Auch Kies- oder Schotterflächen sowie Schotterrasen erfüllen diese Voraussetzung. Pflaster mit normalen oder aufgeweiteten Fugen erreichen dagegen regelmäßig keine größeren Öffnungsanteile als 20 %.

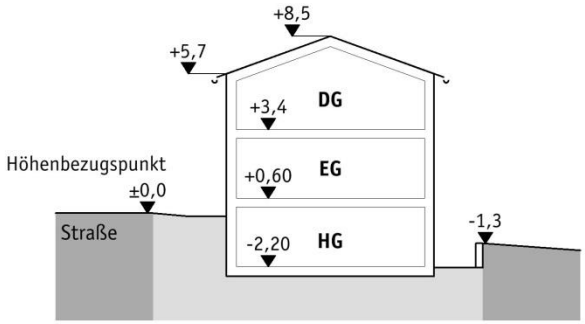
6.3 Höhenlage und Höhen (Nr. 4.2 ff)

Der Bebauungsplan gibt eine Obergrenze für die Firsthöhe und die Traufwandhöhe der Gebäude über dem Straßenniveau vor. Die Höhenlage der Geschosse ist nicht festgelegt. Somit können die Bauherren individuell auf die jeweilige Geländesituation reagieren.



Die Abbildungen links zeigen Beispiele für diese Variationsmöglichkeiten. Bei beiden Beispielen beträgt die Traufwandhöhe 5,70 m über dem Höhenbezugspunkt, wie es die Bebauungsplanfestsetzung als Höchstwert zulässt. Das Baugrundstück fällt von diesem Bezugspunkt aus leicht ab; an der hinteren Baugrenze ist es 1,30 m tiefer als der Höhenbezugspunkt. Dieses Gefälle ist in etwa bei den Parzellen 3 und 12 gegeben.

Im oberen Beispiel wird das Erdgeschoss ungefähr auf dem Straßenniveau situiert. Darüber hat noch ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss ohne Kniestock Platz.



Im unteren Beispiel wird auf das kleine Dachgeschoss verzichtet. Das Erdgeschoss wird etwas über das Straßenniveau angehoben, das Obergeschoss wird als raumhaltiges Dachgeschoss ausgebildet. Das Untergeschoss ragt nun an der Talseite so weit aus dem Gelände, dass mit Hilfe einer geringen Abgrabung Fenster und Türen wie bei einem normalen Geschoss möglich sind. Es wird somit zu einem Hanggeschoss.

Bei flacheren Parzellen ist kein Hanggeschoss möglich. Es gibt nur wenig Parzellen, die ein starkes Gefälle haben wie im Beispiel dargestellt. Generell bieten die Parzellen unterschiedliche Möglichkeiten und Einschränkungen. Der Bebauungsplan sieht nicht identische Bebauungsmöglichkeiten für alle Parzellen vor. Parzellen mit einem großen Gefälle ermöglichen mehr Geschossfläche als ebene Parzellen. Solche vorgegebenen Unterschiede können nicht als Bezugsfälle für die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans herangezogen werden. In der Abbildung auf der folgenden Seite ist zur Orientierung für alle Baugrundstücke angegeben, wie tief das Gelände am niedrigsten Punkt entlang der Außenwand unter dem Höhenbezugspunkt des Grundstücks liegt.

6.4 Abgrabungen und Aufschüttungen (Nr. 7.5)

Das Baugebiet hat einen Höhenunterschied von sieben Metern zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Punkt. Innerhalb der Parzellen bestehen Höhenunterschiede von bis zu ca. drei Meter. Auf den Grundstücken darf das natürliche Gelände nur begrenzt verändert werden – bis zu einem Höhenunterschied von 1 m. Abgesehen davon ist das Gelände zu belassen und nach baubedingten Eingriffen (z.B. durch Baugruben) wieder herzustellen. Geringe Ausnahmen können zugelassen werden – generell ist aber auf Wohnbaugrundstücken in Hanglage davon auszugehen, dass das Gelände nicht vollständig eingeebnet werden kann. Auf diese Festsetzungen ist von Beginn der Planung an zu achten.

Auch Stützmauern sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von 1 m zulässig. Das gilt ebenso für sonstige bauliche Böschungssicherungen oder Hangbefestigungen wie z.B. Böschungssteine, Beton-Pflanzringe, Palisaden. Die Stützbauwerke müssen zudem einen Abstand von mindestens 3 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten, ausgenommen derer, die zur Anlage von Zufahrten und Stellplätzen notwendig sind. Mit diesen Regelungen sollen Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf begrenzt werden, um einen Übergang zwischen der Bebauung und der umgebenden Landschaft herzustellen.

Die vorgenannten Regelungen sollen zu einem schonenden Umgang mit der Natur und der Hanglage beitragen. Die Gebäude sollen in die Landschaft eingebunden sein. Übermäßige Terrassierungen sollen vermieden werden. Bei allen Geländeveränderungen sind - unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans – die privatrechtlichen Vorschriften zu beachten, die z.B. Abgrabungen an der Grundstücksgrenze nicht ohne weiteres erlauben. Straßenböschungen müssen ihre konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper jederzeit erfüllen. Bei Abgrabungen durch Baugruben sind sie entsprechend zu sichern, wieder anzufüllen und ordnungsgemäß zu verdichten.

6.5 Anschlussverbote (Nr. 5.4)

Anschlussverbote sind dort festgesetzt, wo öffentliche Stellplätze, Straßenbäume oder sonstige Grünflächen geplant sind. An diesen Stellen dürfen keine Ein- und Ausfahrten entstehen – auch Zugänge sind dort nicht zweckmäßig. Bei einigen Parzellen wird die Zufahrtsmöglichkeit durch diese Festsetzung auf eine Stelle beschränkt, andere Parzellen werden nicht eingeschränkt.

6.6 Pflanzlisten für die Festsetzungen Nr. 8.2, 8.3 und 8.5

Als potentielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald aufgeführt. Auf einem Teil des Gebiets ist die potentielle natürliche Vegetation als Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald benannt. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die unten aufgeführten Arten empfohlen. Die Pflanzung von Eschen (fraxinus excelsior), die ebenfalls standortheimisch sind, wird derzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht empfohlen.

Großbäume (Wuchsordnung I)

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Acer platanoides Spitzahorn
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Populus tremula Zitterpappel
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde

Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

- Acer campestre Feldahorn
- Betula pendula Birke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia Eberesche

Kleine Bäume, Großsträucher (Wuchsordnung III)

- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Hyppophae rhamnoides Gewöhnlicher Sanddorn
- Malus sylvestris Holzapfel
- Prunus padus Traubenkirsche
- Prunus mahaleb Steinweichsel
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Salix caprea Salweide

Sonstige Sträucher

- crataegus oxyacantha Weißdorn
- lonicera xylosteum Heckenkirsche
- prunus spinosa Schlehdorn
- cornus sanguinea Hartriegel
- rosa arvensis Wildrose
- ligustrum vulgare Rainweide
- rosa canina Wildrose
- rosa rubiginosa Wildrose
- syringa vulgaris Wildflieder

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Wie oben beschrieben plant die Gemeinde Fraunberg, ein Wohngebiet an der Bachhamer Straße auszuweisen, um die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken decken und die Bildung von Wohneigentum in möglichst weiten Kreisen der Bevölkerung zu ermöglichen. Die Fläche wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

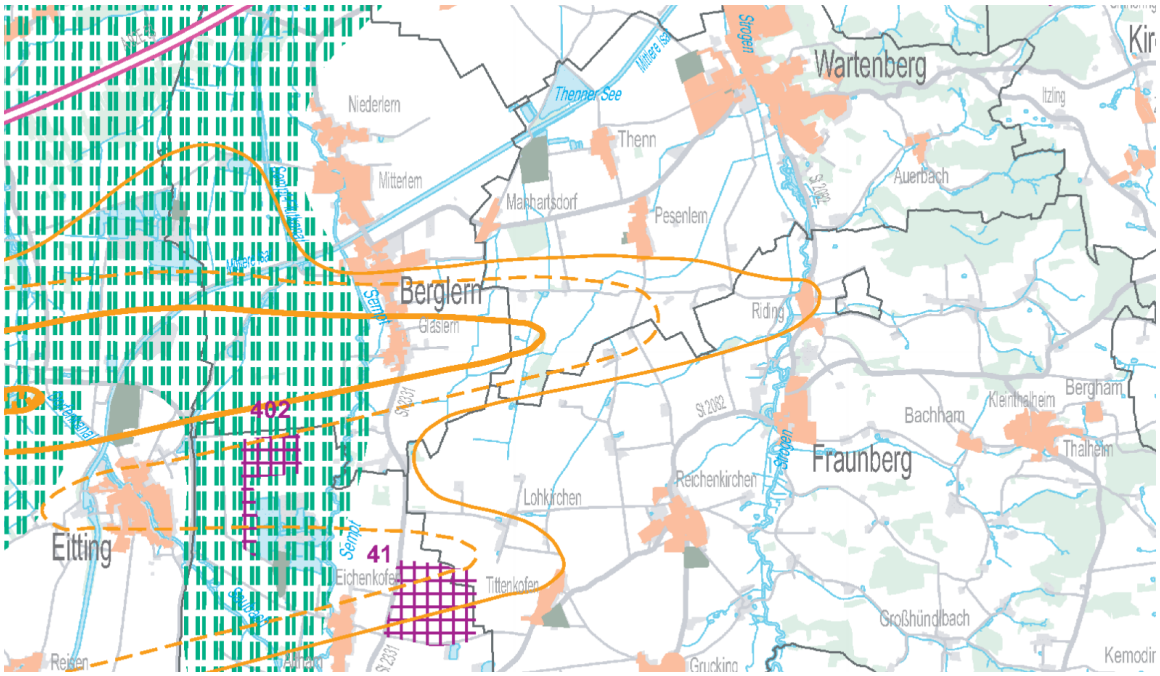
Fachgesetze

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG

Fachpläne, Fachdaten und Programme:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Fraunberg
- Landschaftsplan der Gemeinde Fraunberg

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“). Planungsrechtlich liegt das Gebiet derzeit im Außenbereich.



Der folgende Umweltbericht basiert auf einer Umweltprüfung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Bei der Umweltprüfung hat sich gezeigt, dass die Wohngebietsausweisung zum Teil mit Beeinträchtigungen verbunden ist. Diese – und die planerischen Ansätze zur Lösung – werden unten beschrieben.

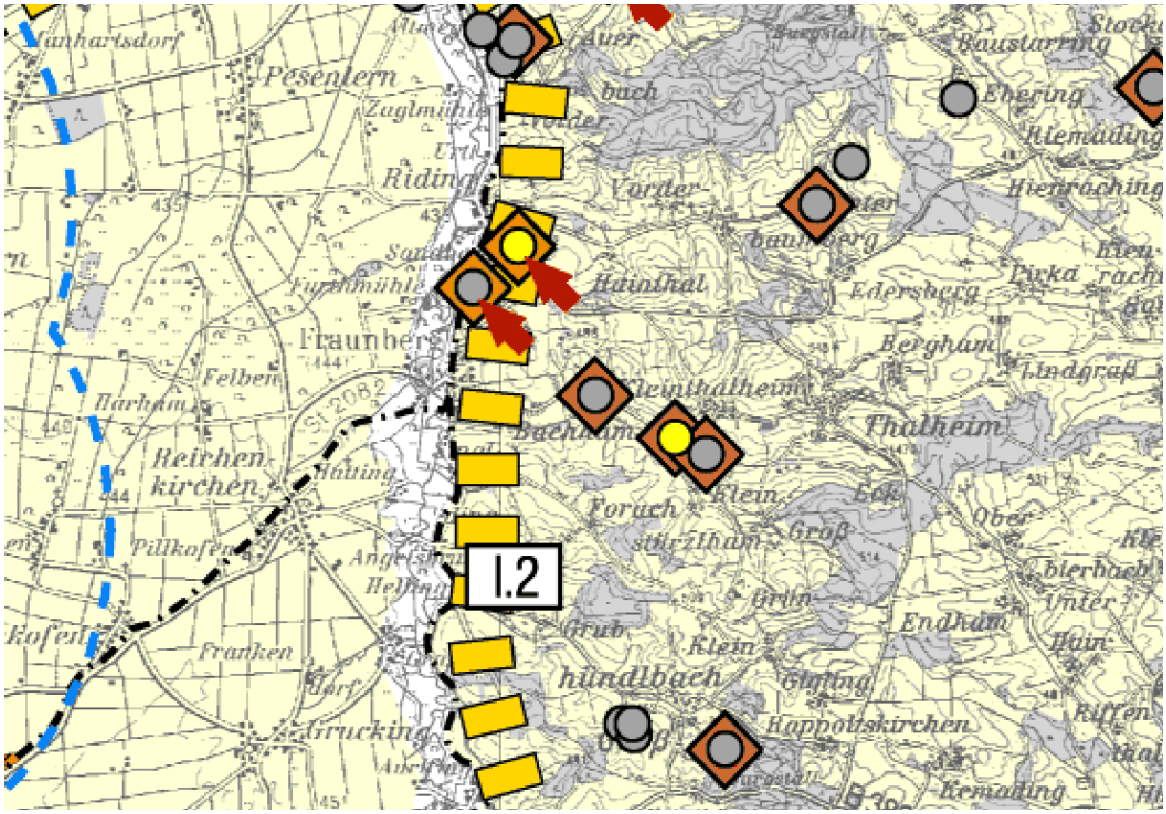
7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch (Erholung/Gesundheit)

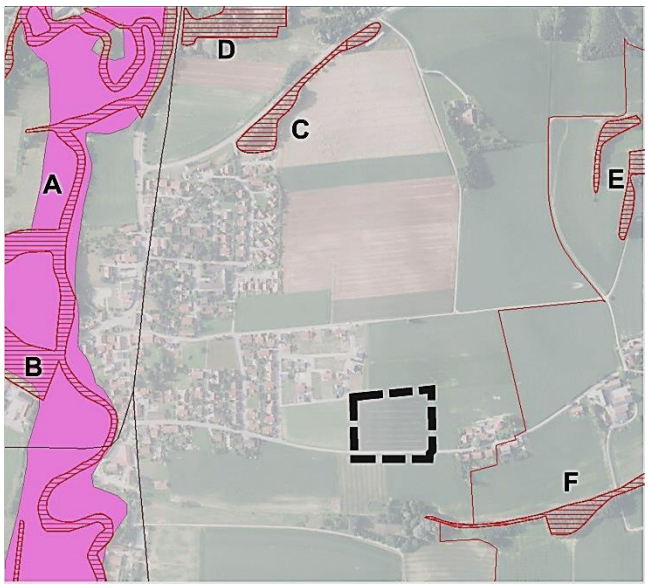
Das Wohngebiet grenzt an Ackerflächen. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub. Die landwirtschaftliche Nutzung führt aber nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnnutzung. Sie erschöpft sich in bloßem Ackerbau – der nächste landwirtschaftliche Betrieb liegt mindestens 350 m entfernt. Im Hinblick auf dem von den Ackerflächen ausgehenden Staub ist an der Ostseite des Wohngebiets eine Ortsrandeingrünung als Pufferzone festgesetzt, die zur Pflanzung einer Feldhecke u.a. als Abschirmgrün dient. Zum westlich gelegenen, kleinen Acker ist ein Distanzgrün mit zwei Metern Breite festgesetzt, der unmittelbare Beeinträchtigungen (z.B. bei der Düngung) vermeiden soll. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche des Verkehrsflughafens München, die im Regionalplan München zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen sind (siehe vorige Abbildung). Es sind insgesamt nur gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet wird bisher als Acker bewirtschaftet. Naturnahe Grünstrukturen wie Feldgehölze oder Hecken gibt es dort ebenso wenig wie Gewässer, strukturreiche Gräben, Magerstandorte oder Feuchtflächen. Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, für den im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landreises Erding der Aufbau einer Trockenverbundlinie entlang des Tertiärtraufs zur Förderung und Vernetzung kleinflächiger Magerrasen und Saumstrukturen vorgesehen ist (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der Karte „Trockenstandorte“ des Landkreis ABSP; die Trockenverbundlinie „I.2“ ist als Balkenlinie in Nord-Süd-Richtung dargestellt). Der Standort des Wohngebiets - angrenzend an bestehende Siedlungsteile - trägt den Zielen zur Herstellung der Trockenverbundlinie Rechnung. Flächen, die im Kontakt zu Wald, Hecken oder Magerstandorten eine Vernetzungsfunktion erfüllen, werden nicht beansprucht.



In der weiteren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich folgende Schutzgebiete und Biotope, siehe Abbildung rechts, Fachinformationssystem Natur, FIN-Web:



- A: 7637-371 Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein, 460 m westlich des Planungsgebiets; Gebiet nach der FFH-Richtlinie

  Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II (*=Prioritär): Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Glaucopsyche [Maculinea] nausithous), Groppe (Cottus gobio)

  Lebensraumtypen nach Anhang I (*=Prioritär): Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion, feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis), Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum), Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae).

  Kurzcharakteristik: Repräsentative Bachläufe mit Wiesenaue, Altwässern und großseggenreichen Flutmulden, Nasswiesen, Auwald-Resten, Sickerquellfluren und naturnahen Eichen-Hainbuchen-Wäldern; Eines der naturnähesten Bachsysteme im gesamten Naturraum mit wertvoller Fisch- und Wirbellosenfauna.

- B: Biotop 7637-0050-001, 460 m westlich des Planungsgebiets
  Strognlauf im Abschnitt Fraunberg - Wartenberg

  Der naturnahe Strognlauf erweitert sich beim Schloßberg (Fraunberg) mit vernäßten, erlenreichen Verlandungsbereichen und Schilfröhrichtbeständen. Das Gewässerbett mit Sedimentationsablagerungen und Anlandungen weist Flachwasserzonen mit der Unterwasserform der Gelben Teichrose auf, die streckenweise zu Massenentwicklungen durch Gewässereutrophierung kommt. Die Ufer sind meist durchgehend mit Schwarzerlen bestockt. Der wiesengenutzten Talung steht östlich der steile Terrassenanstieg des Tertiärhügellandes gegenüber mit schön bewaldeten Hängen (siehe Biotop 7637/45). In der Talaue mäandriert der Fluß noch weitgehend natürlich. In die Abgrenzung einbezogen sind auch mehrere Nebenarme u. Zuläufe bei Furthmühle. Biotopfortsetzung im Süden im Naturraum Isen-Sempt-Hügelland unter Nr. 51, im Norden als Naturdenkmal unter Nr. 77, in Kartenblatt 7537 unter Nr. 37.

  Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Pot. wertvoll für Fische, Vögel, Amphibien, Wasserinsekten, Libellen.

- C: Biotop 7637-0048-001, 500 m nördlich des Planungsgebiets
  Baumreiche Gehölzbestände entlang abgeböschten Abgrabungen, nördlich Fraunberg

  Der kesselförmige Abbautrichter im Süden ist mit einem älteren Baumbestand entlang der westexponierten Böschung bestockt, der sich nördlich, entlang der Straßenböschung, fortsetzt. Im Innenbereich mit Rasen bestehen alte Obstbäume.

  Biotopfortsetzung auf Kartenblatt 7638 unter Nr. 10. Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Pot. wertvoll f. Vögel u. Kleinsäuger.

- D: Biotop 7637-0047-001, 700 m nördlich des Planungsgebiets
  Sandgrube bei Sandberg, nördlich Fraunberg

  Das großflächige Sandabbaugebiet am Terrassenanstieg zum Tertiären Hügelland zeichnet sich durch vielfältige Strukturelemente und ein ausgeprägtes Kleinrelief aus. Es weist unregelmäßig geformte Böschungen mit unterschiedlichen Neigungsverhältnissen aus, wobei das Kernstück eine westexponierte Trockensteilwand darstellt, mit einem Abfall von ca. 15 m und einer Länge von ca. 100 m. Eine Brutkolonie der Uferschwalbe nistet an der Steilwand mit Ostexposition.

Die Vegetationsentwicklung der Hangböschungen und Abraumhügel wird von Pionierstadien mit Ruderalflora, vegetationsfreie Rohböden bis hin zu lückigen Magerrasenflächen mit der Fiederzwenke und Queckenpionierrasen bestimmt. Feuchtere Initialvegetation hat sich bereichsweise an der Grabensohle eingestellt. An der Oberkante des Nord- und Südrandes schließen sich noch Gehölzbestände mit vorherrschender Eiche im Norden und überwiegend mit Birken und Eschen im teils verschatteten und feuchteren Südteil an.

Sondermaßnahme: Rekultivierungsmaßnahme ohne Humusauftrag, weiterer Abbau der Steilwand, abschnittsweise nach erfolgtem Brutgeschäft ab August, Belassung der Steilwände. Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Bruthabitat f. Uferschwalben, pot. wertvoll f. Heuschrecken, Schmetterlinge, Käfer, Reptilien, Bienen und Wespen.

- E: Biotop 7638-0010-005, -006 und -007, 470 m in nordöstlicher Richtung
  Verstärkt auftretende Feldgehölze an Ranken und Mulden bzw. Hangkanten mit baumreichen Gehölzstreifen, östlich Fraunberg

  (10.1/.2; Eschen- und eichenreiche Gehölzbestände mit Strauchmantel und Hochstaudensaum nehmen die Ranken am Hang ein. TF 2 setzt sich in TK 7637 unter der Nr. 48 fort. 10.3; Die in NW Richtung abfallende, schattige Geländemulde weist eschenreiche Gehölze mit artenreicher Staudenschicht auf. Am Hangfuß geht die Mulde in einen Hohlweg über. 10.4; Auch hier, dem Hangrücken entlang, treten überwiegend Eschen auf. Ansteigend zum Osten hat sich eine Erosionsrinne herausgebildet.)

  10.5 bis .7; Bestandsbildend sind an dem westexponierten Hang Eichen-Bestände in unterschiedlich dichter und alter Ausbildung vertreten.

  Die einzelnen Teilflächen bilden ein komplex ausgebildetes Heckensystem, das vorbildartig zu einem Biotopverbund zusammengeschlossen werden könnte und so eine wertvolle Funktion als Trittsteinbiotop für Pflanzen und Tiere der sonst ausgeräumten Agrarlandschaft einnimmt (vgl. auch Biotop 16).

  Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Wertvoll als Trittsteinbiotop f. Vögel u. Kleinsäuger.

- F: Biotop 7638-0004-008, 120 m südöstlich des Planungsgebiets
  Bachhamer Bach mit Quell-Erlenwaldbeständen und bachnahen Gehölz- und Röhrichtbeständen bei Kleinstürzlham

  (4.1 - Das südliche Quellgebiet östlich Großstürzlham weist schilfreiche Erlenbestände und krautreiche quell-feuchte Partien teils mit Eschen auf. Am weiteren Quellauf nach Waldaustritt besteht eine Kälberkropf-Flur. 4.2 - Der nördliche erlengesäumte Quellast zieht sich einer Hang- und Talmulde entlang. 4.4 In den stellenweise sich erweiternden, sumpfigen Uferpartien längs des mäandrierenden schmalen Lauf sind Kälberkropf, Großseggen, Bachnelkenwurz und Riesen-Schachtelhalm stärker vertreten. Insgesamt zählt dieser Abschnitt mit wiesengenützten Hängen zu den naturnahen Ausprägungen.)

  4.5 bis 4.8 - Geschlossene Ufergehölzstreifen, bis auf gehölzfreie Strecken im Nordosten, begleiten die Bachufer in diesem Abschnitt.

  4.9 - Der Bachverlauf im Abschnitt westlich Kleinstürzlham ist weitgehend mit geschlossenem Erlensaum und stark nährstoffbelastetem Brennesselsaum, der teils mit Schilfröhrichten unterbrochen wird, ausgebildet.

  In den sekundären Hangerlenbeständen südlich Bachham treten Bitterschaumkrautfluren und Schilf-Brennesselbestände auf.

  Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Wertvoll f. Fließgewässerfauna (Mollusken, Wasserinsekten, Libellen); Feuchtwälder v. Bedeutung f. Amphibien.

Aufgrund der großen Abstände sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotope und die Schutzgebiete zu erwarten. Im Planungsgebiet selbst überwiegen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Artenschutzfunde sind im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen nicht bekannt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, wurde bei der 13. Flächennutzungsplanänderung durch das Landschaftsarchitekturbüro Max Bauer, Wörth eine Relevanzprüfung durchgeführt:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
Landschaftsarchitekturbüro Max Bauer, Wörth, 2014

In dem vorliegenden Fachbeitrag wird geprüft, ob für europarechtlich geschützten Arten (hier: alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie), Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind (v. a. Verbot der Tötung, Schädigung und Störung von Tieren sowie der Schädigung von Pflanzen).

In einem ersten Schritt werden hierzu die Arten "abgeschichtet", die aufgrund vorliegender Daten als zunächst nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können. Hierzu werden projektbezogen die Arten ausgeschieden, die nach entsprechender Auswertung von Grundlageninformationen und über Potentialanalysen von Artenvorkommen auf Basis der vorhandenen Lebensraumausstattung unter Einsatz von Verbreitungsatlanten sowie der Ortskenntnis nicht vom Vorhaben betroffen sein können.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (beantragte 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fraunberg) sind insofern die zu beachtenden europarechtlichen Vorschriften (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) grundlegend abzuarbeiten. Aufgrund des Gebietscharakters und der vorgefundenen Naturausstattung im betroffenen Gebiet müssen nach einer entsprechenden Relevanzprüfung ausschließlich ackerbrütende Arten wie Feldlerche; Kiebitz und Schafstelze betrachtet werden.

Soweit erkennbar liegen keine signifikanten Hinweise auf die Nutzung der Vorhabensfläche durch die relevanten Arten vor. Im Änderungsbereich konnten keine relevanten Vogelarten nachgewiesen bzw. prognostiziert werden.

Aufgrund der fehlenden Naturausstattung, der intensive Ackernutzung und des immensen Störpotentials durch querende Wegeverbindungen und die unmittelbare Lage am Ortsrand ist der Bereich als Bruthabitat für die meisten hier relevanten Vogelarten zu unattraktiv. Die Wirkungsempfindlichkeit der potenziell vorkommenden bzw. zu erwartenden Arten wird so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

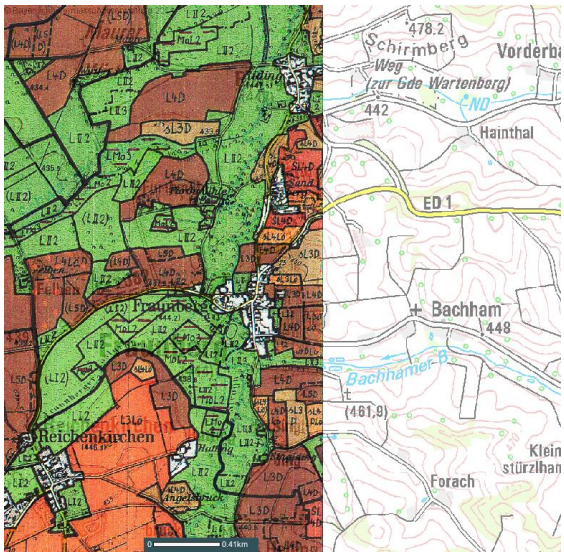
Zusammenfassend ist abschließend festzustellen: Die Abschichtung der Arten anhand ihrer Empfindlichkeit gegenüber den Neufestsetzungen im FNP ergab für keine Art eine wirkungsbezogen so hohe Empfindlichkeit, dass Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie oder sonstige streng geschützte Arten zu erwarten sind.

Eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kann ungeachtet dessen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbehalten bleiben.

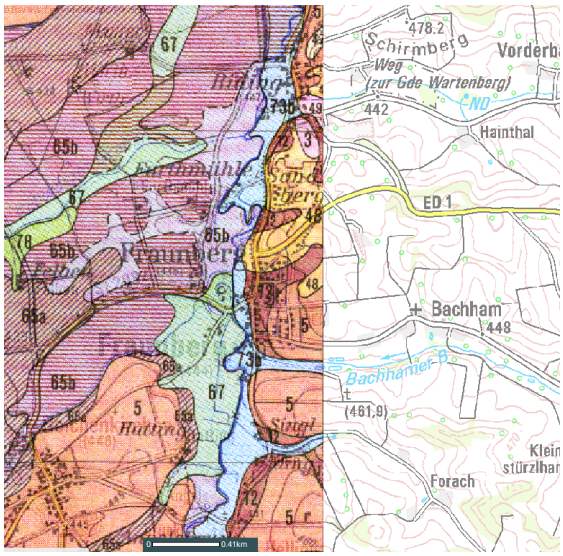
Die Bedeutung der Gesamtfläche als Lebensraum ist zusammenfassend als gering einzustufen. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind gering erheblich.

Boden

Der Boden ist überwiegend als Braunerde ausgewiesen. In der Bodenschätzungskarte ist der Boden der näheren Umgebung als lehmig-/lößiger Diluvialboden (Eiszeitboden, Gletscherablagerung) mit einer mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit (L3D und LI2) eingetragen. Die künftige Nutzung der Fläche als Wohngebiet bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben aufgrund des Gesamtumfanges der Bebauung eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildungen zeigen Ausschnitte aus der Bodenschätzungskarte und der standortkundlichen Bodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern.



Bodenschätzungskarte



standortkundliche Bodenkarte

Wasser

Im Baugebiet ist ein Grundwasserflurabstand von mehr als 3 m anzusetzen. Messstellen gibt es im Planungsgebiet nicht. Eine besondere Bedeutung des Gebiets für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser besteht nicht, es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Für die Siedlungsentwässerung ist mangels ausreichender Versickerungsfähigkeit von der Ableitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auszugehen. Für die Rückhaltung und Drosselung des Abflusses können auf den Baugrundstücken Zisternen errichtet werden, sowie ggf. Rückhaltebecken im Bereich der Ortsrandeingrünung. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser der nördlich angrenzenden Ackerflächen wird vor dem Wohngebiet abgeleitet.

Von der Planung sind keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen (siehe Abbildung, Wassersensible Bereiche; Quelle: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Die geplante Siedlung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und geringere Verdunstung. Die Baukörper dringen voraussichtlich nicht in das Grundwasser ein. Die Beeinträchtigung des Wassers ist insgesamt als gering erheblich zu bewerten.

Klima und Luft

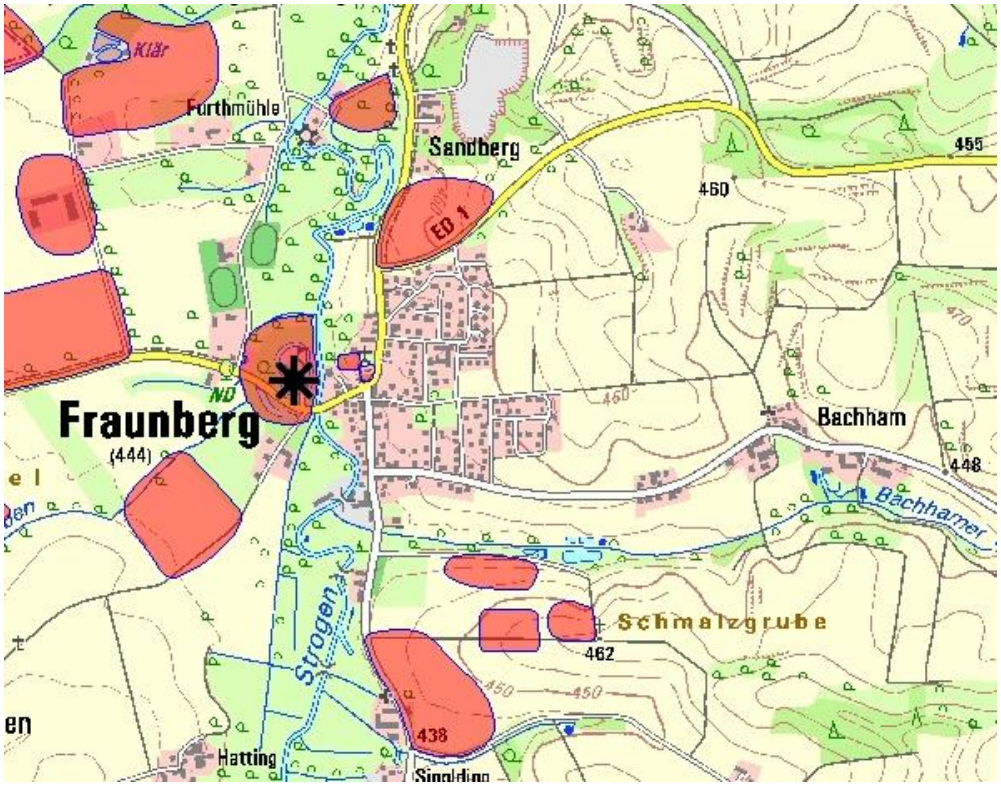
Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Durch die Planung wird die Ventilationswirkung im Verhältnis zur Ausgangssituation auch auf lokaler Ebene nicht oder kaum spürbar verringert. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Im Umfeld des Planungsgebiets bleiben jedoch große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft sind deshalb als gering erheblich einzustufen.

Landschaft, Ortsbild

Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 060-B „Steilanstieg zum Tertiärhügelland". Das Areal ist hügelig und weit einsehbar. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf landschaftsbildprägende Hänge. Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie dem beginnenden Hügelland, von den bestehenden Wohnsiedlungen Fraunbergs und im Osten von der Ortschaft Bachham geprägt. Die geplante Siedlung wird das Orts- und Landschaftsbild verändern. Besonders landschaftsbildprägende Bereiche wie Kuppen, steilere Hänge oder Geländekanten werden jedoch nicht überplant. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher mäßig erheblich.

Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind Kultur- und Sachgüter voraussichtlich nicht betroffen. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt (siehe Abbildung, Bayernviewer Denkmal; Stand 26. Mai 2014). Erhebliche Beeinträchtigungen der nahe gelegenen Baudenkmäler (Schloss Altfraunberg (landschaftsprägend), Pfarrkirche und Pfarrhaus Fraunberg) durch das Wohngebiet sind nicht anzunehmen.



7.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird, werden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die zukünftige Nachfrage nach Baugrundstücken müsste an einer anderen Stelle gedeckt werden.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mensch

Beeinträchtigungen durch Emissionen der Landwirtschaft werden durch Schutzabstände vermindert.

Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter wird die in Bayern seit dem 1. Januar 2001 in Kraft befindliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Um Beeinträchtigungen zu reduzieren, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Standort an bestehende Erschließung angebunden;
- Grundsätzliche Beachtung des Vermeidungsgebotes durch Überplanung von Flächen mit verhältnismäßig geringer Bedeutung für Natur und Landschaft;
- Anlage eines Blühstreifens an der Westseite des Wohngebiets;
- Durchgrünung des Gebiets mit Laubbäumen;
- Beschränkung der Versiegelung durch niedrig festgesetzte Grundflächen und teils wasserdurchlässige Flächenbeläge;
- Beschränkung von Geländeveränderungen und Stützmauern;
- Begrünung von Stützmauern;

Die Eingrünung an der Ostseite zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets ist keine Vermeidungsmaßnahme sondern erfolgt im Rahmen der unten beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen. Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes[1] von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem genannt:

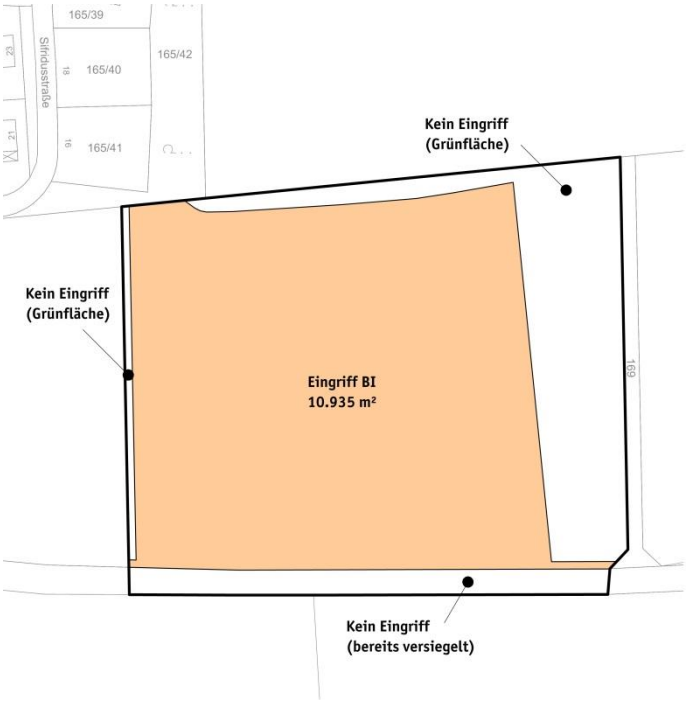
- Zunahme von Winterstürmen
- Klimavariabilität nimmt zu

Folgende Aspekte der vorliegenden Planung vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Die enge Anbindung an die bestehende Siedlung und Versorgungsanlagen vermeidet das andernfalls bei der Herstellung umfangreicher Erschließungen entstehende Kohlendioxid;
- Die zu pflanzenden Bäume binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxyd aus der Atmosphäre;
- Die Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen;
- Die dezentrale Rückhaltung des Regenwassers vermindert die Auswirkungen von Starkniederschlägen;
- Die Privilegierung und verbindliche Regelung wasserdurchlässiger Beläge (definierter Öffnungsanteil) vermindert die Auswirkungen von Starkniederschlägen;

[1] „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung



Die Wohngebietsausweisung ist ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Betroffen ist eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in teils vorbelasteter Ortsrandlage (Kategorie I, unterer Wert). Als Eingriffsschwere ist für das Wohngebiet ein niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad anzusetzen, da die festgesetzte Grundflächenzahl nicht mehr als 0,35 beträgt (Typ B).

Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff Wohngebiet
  B I - der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
  anzusetzen ist in Anbetracht der Vermeidungsmaßnahmen ein Wert von 0,2;
  Eingriffsfläche: 10.935 m² (= Wohngebiets- und Verkehrsfläche)
  Ausgleichsfläche: 10.935 m² = ca. 2.187 m²

Es wurde geprüft, ob die vereinfachte Vorgehensweise des Eingriffsleitfadens angewendet werden kann. Da im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von mehr als 0,3 festgesetzt ist, ist das vereinfachte Vorgehen nicht anwendbar.

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Der Ausgleichsbedarf in der ermittelten Größenordnung lässt sich auf der östlich des Wohngebiets geplanten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung vollständig abdecken. Zur Aufwertung sind die Neuanlage einer Feldhecke aus Baum- und Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation mit ausgeprägtem Hochstaudensaum und die Entwicklung einer artenreichen Wildblumenwiese auf den verbleibenden Flächen vorgesehen. Auf der Fläche sollen außerdem Retentionsmulden zur Rückhaltung und Drosselung des abfließenden Niederschlagswassers angelegt werden. Für diese Mulden ist eine naturnahe Ausgestaltung festgesetzt, d.h. es entstehen keine betonierte Becken, sondern bewachsene oder mit Natursteinen befestigte, wechselfeuchte Bereiche. Die Fläche ist 2.730 m² groß, so dass ein Teil der Aufwertungsmaßnahmen einem anderen Eingriff als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden können (545 m²).

7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde vorab untersucht, wie weit der Bedarf an Wohnbauflächen auf unbebauten Flächen im Ortsinneren abgedeckt werden kann (siehe oben, „Standort und Alternativen“). Auf Bebauungsplanebene wurde zunächst eine dichtere Bebauung mit einem höheren Anteil an Doppelhausparzellen geplant. Statt 18 Parzellen wären im Baugebiet 21 Parzellen entstanden, davon 10 Doppelhaushälften (siehe Abbildung). Da eine Auswertung der Grundstücksanfragen an die Gemeinde ergab, dass ca. 90 % aller Interessenten ein Einzelhausgrundstück nachgefragt haben, wurde der Anteil der Einzelhausparzellen zulasten der Doppelhausparzellen erhöht.

7.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Einige unerhebliche oder nicht zu erwartende Umweltauswirkungen wurden aus Gründen der Vollständigkeit genannt. Der exakte Grundwasserstand und das Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt. Maßnahmen zur Überwachung im Sinne der Umweltprüfung stellen keine bauaufsichtliche Kontrolle der Einhaltung oder Wirksamkeit einzelner Festsetzungen dar. Zu überprüfen ist stattdessen, ob Schutzgüter unerwarteterweise erheblich von der Planung beeinträchtigt wurden. Entsprechende Maßnahmen werden im Lauf des Verfahrens ergänzt.

7.7 Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch	X		
Tiere und Pflanzen	X		
Boden			X
Wasser	X		
Klima und Luft	X		
Landschaft, Ortsbild		X	
Kultur- und Sachgüter	voraussichtlich nicht betroffen		

Die Ausweisung des Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Fraunberg beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Bei der Planung wurden diese Beeinträchtigungen berücksichtigt und so weit wie möglich vermindert. Mit den Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein tragbares Konzept für die Wohnsiedlungsentwicklung entwickelt.

8 Hinweise

Denkmalschutz

- 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 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.
- Auf Art. 8 DSchG wird verwiesen.

Landwirtschaft

- Das Baugebiet grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Soweit die Emissionen unvermeidlich sind, sind sie zu tolerieren (z.B. Nachtarbeit zur Erntezeit).
- Auf die notwendigen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen bei der Pflanzung von Gehölzen wird hingewiesen (Art. 48 AGBGB).
- Die Ausgleichsflächen sind so zu pflegen, dass erhebliche Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen vermieden werden (z.B. jährliche Mahd der Wiese, regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen der Hecke).

Wasserwirtschaft

- Für die Einleitung des Regenwassers in den Bachhamer Bach ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Genehmigung kann für den gesamten im Flächennutzungsplan ausgewiesenenen Bereich beantragt werden.
- Die vorgesehenen Rückhaltezisternen auf den Baugrundstücken sollten gleich im Zuge der Erschließungsarbeiten errichtet werden.
- Für die Straßenentwässerung ist als Rückhaltung ein offenes Becken als kostengünstige Lösung zu empfehlen.
- Die Regenwasserableitung zum Bach sollte über eine Grunddienstbarkeit abgesichert werden.

Abfallwirtschaft

- Für die Baumpflanzungen in den Einmündungen der Bachhamer Straße ist zu berücksichtigen, dass eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,0 m zu gewährleisten ist. Bäume dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen.
- Hierfür eignen sich Bäume aus der Artenliste, die als Hochstamm mit besonders hohem Kronenansatz bzw. Alleebaum kultiviert wurden.

Wasser (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)

- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt die Gemeinde die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für die Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungsanlagen.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat der Erschließungsträger die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.

Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Zur Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Gebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen; die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau sind vom Erschließungsträger zu koordinieren.
- Für die Erschließungsmaßnahme soll ein Bauablaufzeitenplan aufgestellt werden und mit der Telekom abgestimmt werden, damit die Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme benötigt die Telekom eine Vorlaufzeit von 4 Monaten.
- Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Strom (Bayernwerk AG, Altdorf)

- Die elektrische Erschließung ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der vorhandenen Trafostationen in Fraunberg sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.
- Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.
- Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraße wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Anschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten sind vom Erschließungsträger zu tragen.
- Für alle mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Auf jeden Fall ist vor Begoinn der Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Flughafen München

- Das Baugebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens München. Eine Zustimmung des Luftamtes Südbayern ist für Bauwerke mit einer Höhe über 538 m üNN erforderlich. Der zustimmungspflichtige Bereich wird bei der vorhandenen Geländehöhe und den gemäß Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen nicht erreicht.
- Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen sind von Bauvorhaben im Planungsgebiet nicht betroffen.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Für eine erste Abschätzung kann von einem Grundschutzbedarf von 96 m^3/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

Vermessung

- Die neuen Straßennamen sollen spätestens bei dem Antrag auf die Parzellierung festgelegt sein, weil die neuen Lagebezeichnungen in ALKIS vor der Fertigung der Fortführungsnachweise eingepflegt werden müssen.

9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Fraunberg weist mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet an der Bachhamer Straße“ ein Wohngebiet mit 18 Parzellen am östlichen Ortsrand aus. Bei der Planung wurden Umweltauswirkungen geprüft, Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und dort wo eine Vermeidung nicht möglich ist, Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Fraunberg, den ……. …….

Hans Wiesmaier, 1. Bürgermeister