



Gemeinde Fraunberg
17. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung

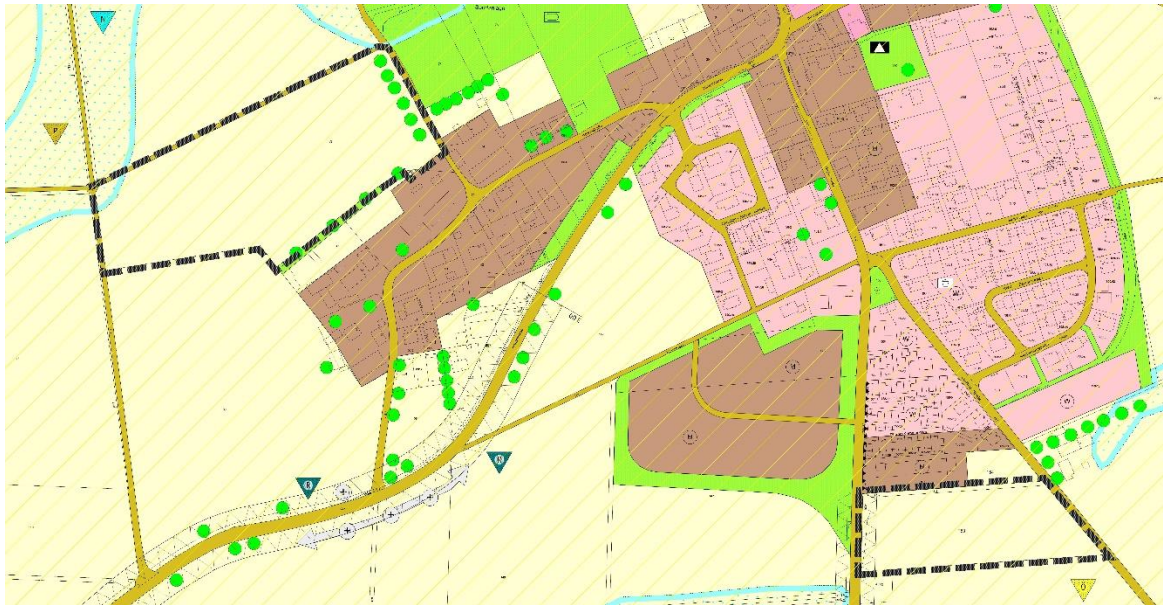
8. Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
4	Planungsgebiet.....	5
5	Bedarf und Alternativen	5
6	Checkliste Bodenschonungsklausel des Arbeitskreises Flächensparen im Landkreis Erding	9
7	Immissionsschutz	10
8	Interkommunale Abstimmung.....	11
9	Umfang der Änderung	11
10	Umweltbericht.....	12
	10.1 Einleitung	12
	10.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
	10.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	18
	10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
	10.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	19
	10.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	20
	10.7 Zusammenfassung.....	20
	10.8 Quellen	21
11	Hinweise	22
12	Zusammenfassung.....	25
13	Anlagen	25

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals. Am 26. April 2022 hat der Gemeinderat Fraunberg die Durchführung einer 17. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen auf zwei Flächen in Reichenkirchen beschlossen. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit den beiden Teilgeltungsbereichen). Parallel zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan für die westliche Teilfläche auf, den Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet im Nordwesten von Pillkofen. Ein Bebauungsplan für die südliche Teilfläche soll im Anschluss aufgestellt werden.



2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Fraunberg hat in ihrem Flächennutzungsplan die zukünftige Siedlungsentwicklung für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt, mit der sie u.a. dem Bedarf an Baugrundstücken zur Standortsicherung, Entwicklung und auch Ansiedlung von Gewerbebetrieben gerecht werden möchte. Ein Teil der zukünftigen Entwicklung findet in der Umnutzung und im Ersatz vorhandener Bausubstanz statt, die sich vor allem 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 zur Erweiterung oder Ansiedlung von Gewerbebetrieben genutzt werden können. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen ausreichende Bauflächen für die aktuelle und zukünftige gewerbliche Entwicklung dargestellt werden, die zeitnah realisiert werden können. Im westlichen Änderungsbereich ist außerdem eine Gemeinbedarfsfläche geplant, um den Recyclinghof zu verlegen. Durch die Verlegung kann der aktuelle Standort für eine Erweiterung des Sportgeländes genutzt werden. Neben dem Recyclinghof soll der gemeindliche Bauhof in einem Neubau angesiedelt werden.

Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen sollen die gewerblichen Nutzungen auf die vorhandene Wohnbebauung abgestimmt werden und die ländliche Nutzungsmischung fortgeführt werden. Die Mischgebiete sind gleichermaßen für gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen konzipiert. Der Teilgeltungsbereich am südlichen Ortsrand von Reichenkirchen ist 1,44 ha groß, der Teilgeltungsbereich am westlichen Ortsrand (Pillkofen) 3,57 ha.

3 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 vorliegenden Baugebietsausweisung ist eine Ausnahme in diesem Sinne - Innenentwicklungspotenziale wurden vorab geprüft. In Reichenkirchen sind nur wenige, kleine Baugrundstücke im Ortsinneren unbebaut – größere Flächen sind nicht verfügbar.
- LEP 3.3 (Z) - „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Beide Geltungsbereiche sind an den Ortsteil Reichenkirchen angebunden.
- LEP 3.3 (G) - „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Bauflächen liegen 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 Reichenkirchen umfasst ca. 28 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 Bevölkerungszunahme 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 den gemischten Bauflächen eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland für Gewerbe und Wohnen vor.

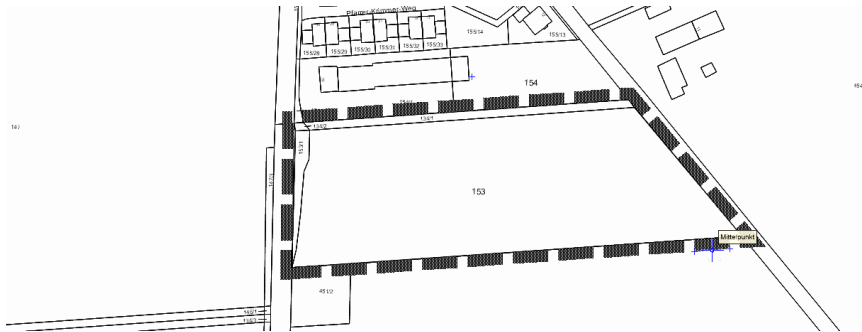
Die Ausweisung der Bauflächen steht im Einklang mit den landesplanerischen Zielen zur Gleichwertigkeit und zur Wirtschaftsstruktur:

- LEP Z 1.1.1 „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“
- LEP G 1.1.1 „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“
- LEP G 5.1 „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.“
- LEP Z 5.3.1 Lage im Raum „Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.“

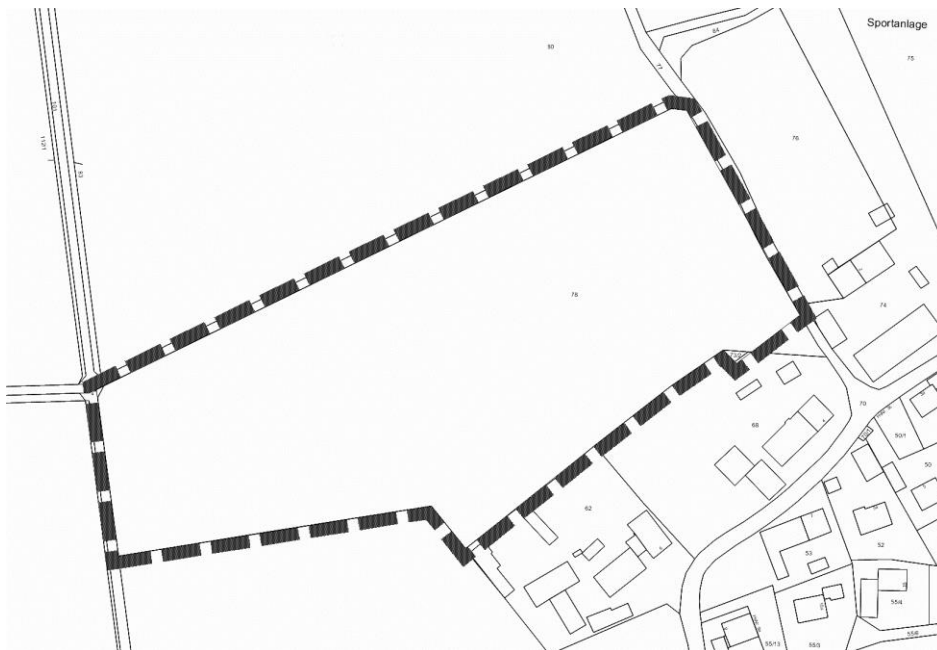
Damit trotz bestehender Unterschiede alle Teilräume gleichwertige Entwicklungschancen haben, ist es nach der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm u.a. notwendig, ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen zu schaffen oder zu erhalten. Die Bauflächenausweisungen dienen diesem Ziel und verbessert gleichzeitig die Standortvoraussetzungen örtlicher Betriebe zur Erweiterung oder Aussiedlung aus dem Ortsinneren. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten oder Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen wird durch die Darstellung geeigneter Baugebiete und durch die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen im jeweiligen Bebauungsplan ausgeschlossen.

4 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst im südlichen Teilgeltungsbereich das Flurstück 153, Gemarkung Reichenkirchen. Am westlichen Rand der Fläche ist der Geh- und Radweg einbezogen (Flurstücke 153/1 und 134/2), außerdem der Niedermühlgraben (Flurstück 134/1). Der Geltungsbereich incl. Geh- und Radweg sowie Graben ist ca. 1,44 ha groß.



Der westliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht aus dem Flurstück 78 und Teilen der Flurstücke 101 und 118/2, Gemarkung Reichenkirchen und ist 3,61 ha groß.



5 Bedarf und Alternativen

Die Gemeinde Fraunberg hat 3.818 Einwohner (Stand 31. Dezember 2020). Im Zeitraum 2010 bis 2020 stieg die Einwohnerzahl um 13,8 % (jährlich 1,3 %; siehe Abbildung: Gemeindedaten Fraunberg 2020, Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München). Die Gemeinde Fraunberg geht angesichts der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die kommenden Jahre von einem weiter starken Einwohnerwachstum aus. Die Bevölkerungsprognose nimmt einen Zuwachs von 362 Einwohnern in den auf 2020 folgenden 13 Jahren an. Demnach werden für das Jahr 2033 insgesamt 4.180 Einwohner prognostiziert. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von 0,7 %. Hochgerechnet auf den Planungshorizont von 15 Jahren, der für Flächennutzungspläne üblich ist, beträgt das Einwohnerwachstum nach dieser Prognose 11 %, d.h. 420 Einwohner. Diese Prognose stammt aus dem Demographiespiegel Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung war in den letzten Jahren höher als in der Prognose angenommen. Deshalb geht die Gemeinde Fraunberg für ihre Bauleitplanung weiterhin von einem zukünftigen Einwohnerwachstum in Höhe von jährlich 1 % aus. Ein Wachstum in dieser Höhe wurde auch bei der Bauleitplanung Reichenkirchen Ost im Jahre 2019 angenommen. Innerhalb der kommenden 15 Jahre beträgt das Wachstum somit 15,9 %, das sind 607 Einwohner.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.			
	Stand und Prognose 2033 / 2039		Veränderung gegenüber Vorjahr	
	insgesamt	darunter weiblich	insgesamt	darunter weiblich
2010	3.354	1.659	29	17
2011	3.386	1.703	32	44
2012	3.418	1.727	32	24
2013	3.468	1.747	50	20
2014	3.509	1.747	41	0
2015	3.515	1.736	6	-11
2016	3.537	1.762	22	26
2017	3.599	1.790	62	28
2018	3.652	1.811	53	21
2019	3.742	1.848	90	37
2020	3.818	1.886	76	38

2033	4.180	Bevölkerungsprognose	
------	-------	----------------------	--

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsbelegung abnimmt. Während in Fraunberg vor zehn Jahren noch fast drei Personen in einer Wohnung lebten, sind es heutzutage nur noch 2,49. Innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans wird entsprechend der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung von einer weiteren Abnahme auf einen Wert von ca. 2,1 Einwohner/Wohnung ausgegangen. In den 1.533 bestehenden Wohnungen leben dann nicht mehr 3.818 Menschen, sondern nur noch 3.219. Daraus entsteht ein lokaler Bedarf an Wohnungen für 599 Einwohner.

Der Gesamtbedarf an Wohnungen ist daher für 1.206 Einwohner zu bemessen ($607 + 599 = 1.207$ Einwohner). Der Flächenbedarf beträgt 20,1 ha Nettobauland, wenn man die Wohnungen in Wohngebieten mit einer Einwohnerdichte von 60 Einwohner/ha unterbringt¹ ($1.206 \text{ EW} / 60 \text{ EW/ha} = 20,1 \text{ ha}$). Bei Misch- und Dorfgebieten ist der Ansatz von 60 EW/ha nicht realistisch – hier wären etwa 35 EW/ha anzusetzen.

Im Flächennutzungsplan sind die Bauflächen in der Regel nicht als Nettobauland dargestellt, sondern als Bruttobauland. Von der Fläche sind deshalb rund 20 % abzuziehen, die nicht für die Bebauung zur Verfügung stehen (Straßen, Quartiersplätze, Grünflächen, Spielplätze etc.). Der Flächenbedarf der nächsten 15 Jahre beträgt für Wohnbauland folglich 24,4 ha Bruttobauland ($20,1 \text{ ha} / 0,8 = 25,1 \text{ ha}$). Wenn man annimmt, dass etwa 10 % des Bedarfs nicht in Wohngebieten, sondern in Dorf- und Mischgebieten abgedeckt wird, beträgt der Flächenbedarf insgesamt 26,9 ha Bruttobauland (22,6 ha Wohngebiet, 4,3 ha Dorf-/Mischgebiet).

Nach Erhebungen anlässlich eines Strukturgutachtens des Bayerischen Innenministeriums im Jahr 2015 bestanden im Jahr 2015 folgende Bauflächenreserven oder waren in Aufstellung: Wohnbauflächen 15,81 ha; Gemischte Bauflächen 6,59 ha, jeweils Bruttobaufläche. Nach den oben beschriebenen Rechenansätzen kann auf diesen Reserven ein Wohnungsbedarf für 944 Einwohner abgedeckt werden ($15,81 \text{ ha} \times 0,8 \times 60 \text{ EW/ha} + 6,59 \text{ ha} \times 0,8 \times 35 \text{ EW/ha} = 944 \text{ EW}$). Danach hat die Gemeinde in Fraunberg und Reichenkirchen weitere Wohngebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen, die aber inzwischen zum großen Teil bebaut sind und für zukünftigen Bedarf nicht mehr zur Verfügung stehen.

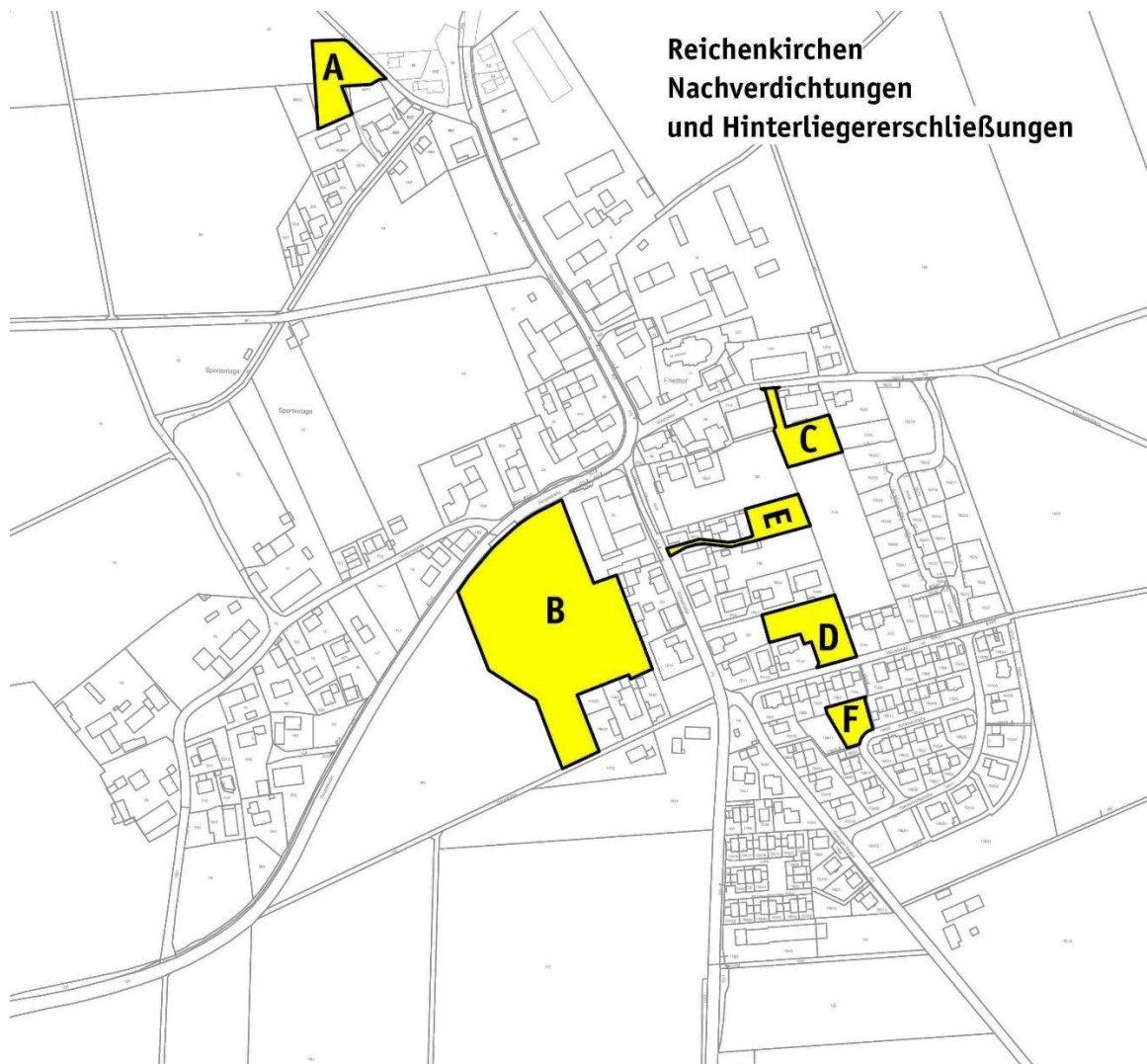
Dem Bedarf von 26,1 ha Bruttobauland stehen Reserven in Höhe von 22,4 ha gegenüber. Die Ausführungen machen deutlich, dass die Gemeinde Fraunberg nicht das Ziel hat, den gesamten Wohnungsbedarf der kommenden 15 Jahre mit neuen Baugebieten abzudecken, sondern einen beträchtlichen Anteil in bestehenden Siedlungen durch Nachverdichtung, Nutzung von Baulücken und Wiedernutzung leerfallender Gebäude und Anwesen erfüllen will. Der Flächennutzungsplan enthält allerdings kaum Planungsspielräume. Angesichts der großen örtlichen Nachfrage und der zu erwartenden Einwohnerentwicklung ist die Ausweisung der insgesamt 1,48 ha großen gemischten Bauflächen am südlichen und westlichen Ortsrand von Reichenkirchen erforderlich und begründet.

¹ Bisher wurde für allgemeine Wohngebiete mit 50 Einwohner/ha gerechnet. Dieser Ansatz wird erhöht, da in den letzten Jahren zunehmend flächensparende Siedlungen mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Für Dorf- und Mischgebiete wird der bisherige Ansatz von 30 EW/ha auf 35 EW/ha erhöht.

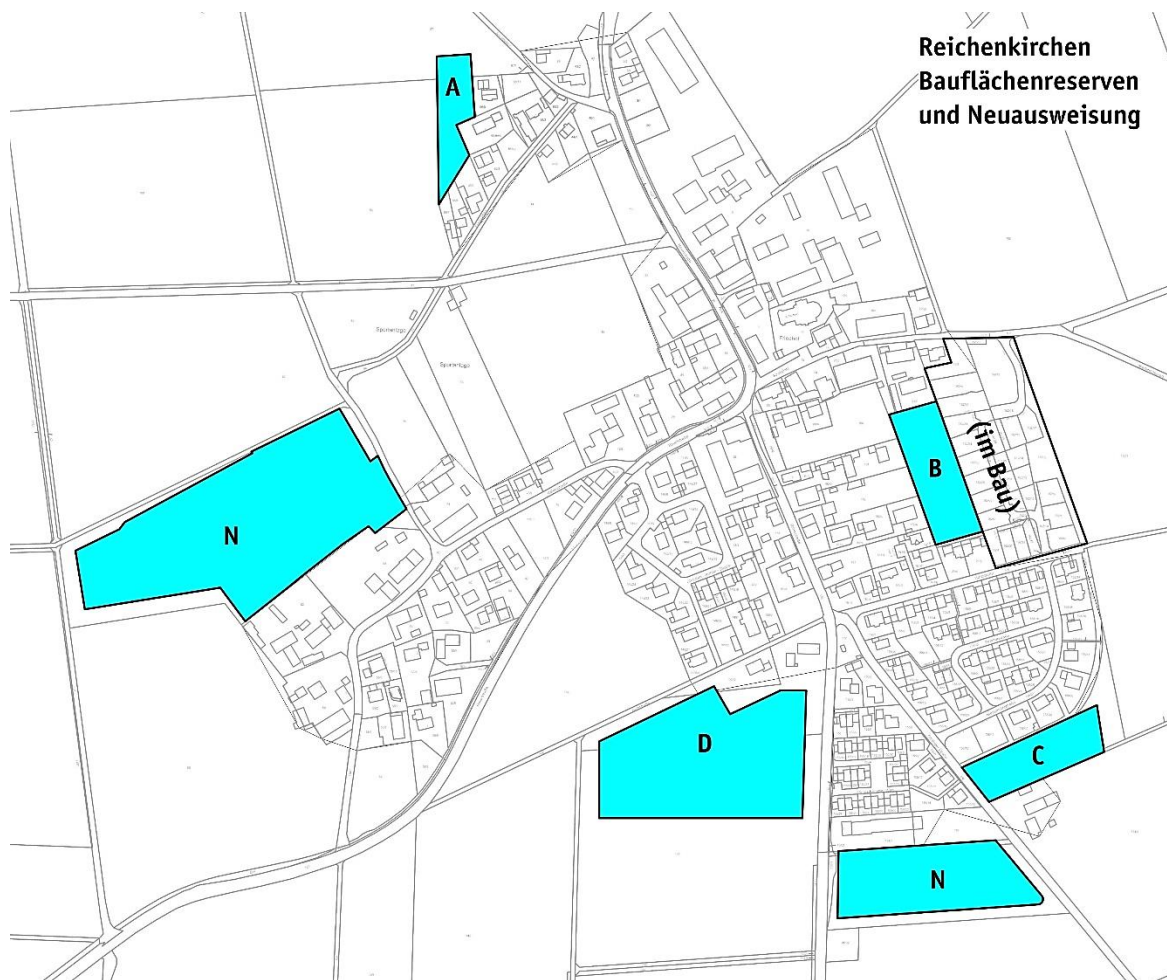
Für das Gewerbe hat die Gemeinde Fraunberg im Jahr 2003 das Gewerbegebiet Tittenkofen ausgewiesen und mehrmals abschnittsweise erweitert. Die letzte Erweiterung erfolgte im Jahr 2019 – die Grundstücke sind inzwischen weitgehend bebaut. Aktuelle und zukünftige Nachfragen nach Gewerbegrundstücken kann die Gemeinde daher nicht erfüllen. Stand Anfang April 2022 lagen der Gemeinde acht Bewerbungen von Betrieben mit Angabe der erforderlichen Grundstücksgröße vor:

- 1 x 1.500 m²
- 1 x 1.500 m² bis 2.000 m²
- 2 x 2.000 m²
- 1 x 2.000 m² bis 2.500 m²
- 1 x 2.000 m² bis 3.000 m²
- 1 x 3.000 m² bis 4.000 m²
- 1 x 3.000 m² bis 5.000 m²

Zwei weitere Bewerber haben keine Grundstücksgröße angegeben – die Gemeinde geht pauschal von 2.000 m² Grundstücksgröße aus. Die Gesamtfläche der aktuellen Bewerbungen liegt demnach bei 2,0 bis 2,6 ha. Mit Blick auf diesen aktuellen Bedarf ist auch die vorliegend geplante Ausweisung von 1,59 ha gewerblicher Baufläche erforderlich und begründet.



Die Gemeinde Fraunberg hat in den letzten Jahren mehrere Bebauungspläne für Nachverdichtungen und die Erschließung von Hinterliegergrundstücken aufgestellt oder geändert (siehe Abbildung): Bebauungsplan am Dorfweiher (A, 2011), Änderung Bebauungsplan Reichenkirchen West (2015), Bebauungsplan Reichenkirchen Ost (C, 2013), Bebauungsplan Holzstraße (D, 2011), Bebauungsplan Reichenkirchen östlich Rihhostraße (E, 2011) und Bebauungsplan Grafinger Straße (F, 2020). Soweit sich Möglichkeiten ergeben, unterstützt die Gemeinde die Bebauung von Baulücken. Für Gewerbeansiedlungen ist die Nutzung von Baulücken aus Immissionsschutzgründen jedoch nur eingeschränkt möglich.



Im Ortsteil Reichenkirchen sind gemäß Flächennutzungsplan noch vier Bauflächenreserven als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche ausgewiesen (siehe Abbildung). Das Wohngebiet Reichenkirchen Ost entsteht derzeit (neben Bauflächenreserve B). Die Flächen A, B, C und D mit insgesamt 3,4 ha stehen momentan nicht zur Verfügung. Die vorliegend geplanten Neuausweisungen sind mit „N“ bezeichnet. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung kann eine Rücknahme von Flächen, die über längere Zeit nicht verfügbar sind, aus dem Flächennutzungsplan erfolgen. In der aktuellen Planung ist noch keine Rücknahme vorgesehen.

6 Checkliste Bodenschonungsklausel des Arbeitskreises Flächensparen im Landkreis Erding

Ein Arbeitskreis aus Vertretern der Gemeinden im Landkreis Erding und des Landratsamtes Erding hat eine Checkliste zur flächensparenden Siedlungsentwicklung ausgearbeitet. Die Checkliste enthält Hinweise zur Beachtung der Bodenschonungsklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB. Für die vorliegende Planung von gewerblichen und gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan ist der erste Teil der Checkliste einschlägig:

I. Neuausweisung am Ortsrand (Flächennutzungsplan; § 13b BauGB)

1. Ist der Bedarf für das Baugebiet anhand der aktuellsten Statistiken berechnet worden?

Ja, der Bedarf ist für den Bereich Wohnungsbau (gemischte Bauflächen) nach der aktuellen Bevölkerungsstatistik ermittelt worden (siehe oben, Nr. 5)

2. Deckt sich der statistische Bedarf mit den Interessensbekundungen bei der Gemeinde?

Für einen Flächennutzungsplan, der einen Planungshorizont von etwa 15 Jahren abdeckt, können nicht Interessensbekundungen erwartet werden, die sich mit dem statistischen Bedarf decken. Niemand wird einen Bedarf für ein Wohnbaugrundstück oder eine Gewerbeparzelle bei der Gemeinde anmelden, die er erst in zehn Jahren benötigt. In den Gemeinden werden fast ausschließlich aktuelle Anfragen gemeldet.

Die Gemeinde bekommt im Durchschnitt pro Arbeitstag eine telefonische Anfrage oder eine Anfrage per Mail bzw. Post wegen Wohnbaugrundstücken. Bei Gewerbegrundstücken ist dies im Schnitt einmal die Woche der Fall. Nachdem das im Jahr über 250 Bewerbungen für Wohnbaugrundstücke und ca. 50 für Gewerbegrundstücke wären, führt die Gemeinde keine Vormerkliste. Ein aktueller Überblick über die Nachfragen Anfang April 2022 hat aber einen Bedarf für Gewerbegrundstücke in einem Umfang von 2,0 bis 2,6 ha ergeben.

3. Stimmt die Ausweisung mit einer etwaigen kommunalen Rahmenplanung überein?

Zum Gemeindeentwicklungskonzept Fraunberg, das insbesondere eine Entwicklung und Stärkung der Hauptorte vorsieht, besteht kein Widerspruch.

4. Ist die Reserveflächendatenbank der Gemeinde auf dem neuesten Stand? (Wechsel des Eigentümers? Neue Entwicklungen beim Eigentümer?)

Die Gemeinde ist über alle relevanten Daten aktuell informiert. Die Eigentumsverhältnisse sind im GIS-System erfasst.

5. Ist der Bedarf durch vorhandene Baulandreserven innerhalb des Siedlungsbereichs zu decken?

Nein. Weder können im Bestand Wohnungen im berechneten Umfang nachverdichtet werden, noch können dort alle Nachfragen nach gewerblichen Grundstücken erfüllt werden.

6. Stehen die geeigneten Reserveflächen zur Verfügung?

Nein. Es gibt keine geeigneten Reserveflächen innerhalb des Siedlungsbereiches in ausreichender Menge (siehe vorherige Frage). Die vorhandenen Reserveflächen sind nicht verfügbar.

7. Ist das Gebiet hinreichend an den öffentlichen Personennahverkehr und an Versorgungseinrichtungen der Gemeinde durch Straßen, Fuß- oder Radwege angebunden?

Ja. Der südliche Teilgeltungsbereich liegt an zwei Straßen, mit Geh- und Radwegen, das westliche Gebiet ebenfalls an zwei Gemeindestraßen. In Reichenkirchen gibt es eine Bushaltestelle in ca. 500 m Entfernung den Änderungsbereichen.

8. Hat eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Erding stattgefunden?

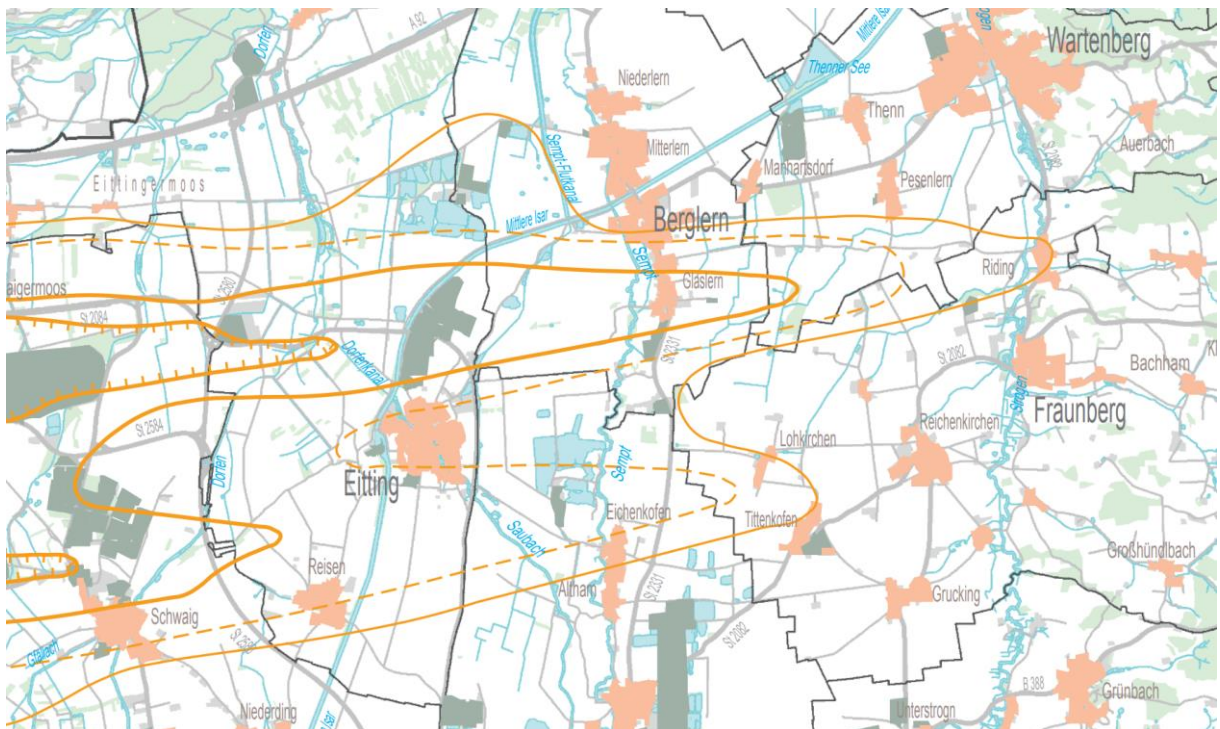
Die frühzeitige Beteiligung im Bauleitplanungsverfahren dient dieser Vorabstimmung.

7 Immissionsschutz

Entlang der gemischten Baufläche am südlichen Ortsrand verläuft die Kreisstraße ED 20 (Rihhostraße). Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach der DIN 18005 werden an den nächstgelegenen Immissionsorten sowohl zur Tagzeit als auch nachts nicht eingehalten. Eine Lärmprognose der unteren Immissionsschutzbehörde anhand der novellierten Berechnungsvorschrift RLS-19 mit den Verkehrsdaten von 2015 (BAYSIS-Datenbank) ergab Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet. Dies gilt nach der Prognose bis zu einem Abstand von 20 m zur Straßenmitte. Im Flächennutzungsplan wird deshalb die Westseite des Baugebiets mit dem Planzeichen 15.6 markiert (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen). Im Bebauungsplan sind Lärmschutzvorkehrungen für die Gebäude im Einwirkungsbereich einzuplanen.

Bei den gewerblichen Bauflächen am westlichen Ortsrand (Pillkofen) sind Immissionsschutzmaßnahmen für die angrenzenden Misch- und Dorfgebiete notwendig. Auch dort wird das Planzeichen 15.6 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Konkrete Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen, z.B. Abschirmung durch Gebäudestellung oder auf die Nachbarschaft abgestimmte Emissionskontingente.

Nach dem Entwurf einer Lärmschutzzonenkarte aus dem Jahr 2001 läge die gemischte Baufläche am südlichen Ortsrand teilweise in der Lärmschutzzone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB(A). Im Flächennutzungsplan darf die vorliegend geplante Baufläche mit Wohnnutzung zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung in der Zone Ca ausgewiesen werden. Die Lärmschutzzonenkarte wurde bisher nicht in den Regionalplan übernommen. Laut der geltenden Karte 2 Tektur Lärmschutzbereiche Flughafen München des Regionalplans liegt Reichenkirchen nicht in den Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der Karte). Das gilt für beide Planungsgebiete der 17. Flächennutzungsplanänderung.



8 Interkommunale Abstimmung

Die Funktionen benachbarter zentraler Orte wie Erding oder Wartenberg werden durch die Baugebietsausweisungen nicht beeinträchtigt. Gewerbe- und Mischgebiete sind keine zentralörtlichen Einrichtungen. Der Versorgungsauftrag eines Oberzentrums wie Erding umfasst laut Landesentwicklungsprogramm vor allem Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs, die zumeist nur in größeren Städten nachgefragt werden. Zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs sind z.B. Einrichtungen

- der Aus- und Weiterbildung (wie etwa Hochschulen, Fachhochschulen),
- des Gesundheits- und Betreuungswesens (wie etwa Krankenhäuser der höheren Versorgungsstufen, sozialpädiatrische Zentren, Frauenhäuser und Einrichtungen zur Verbraucher- und Ernährungsberatung),
- der Kultur und des Sports (wie etwa Landestheater, kommunale Theater mit Ensemble, Museen, Opernhaus, spezialisierte Sport- und Freizeiteinrichtungen für Großveranstaltungen),
- der Wirtschaft (wie etwa Kammern),
- der Rechtspflege und der Verwaltung (wie etwa Landgerichte, Fachgerichte, Polizeipräsidien, oberzentrale Behörden)

Die Ansiedlung solcher Institutionen ist in den vorliegend auszuweisenden Baugebieten nicht geplant und nicht zu erwarten. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten oder Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen wird durch die Darstellung entsprechender Baugebiete und durch die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen im jeweiligen Bebauungsplan ausgeschlossen. Zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden sind deshalb von der Planung nicht betroffen.

9 Umfang der Änderung

Die Neuausweisungen der Flächennutzungsplanänderung haben folgenden Umfang:

Gesamt	5,05 ha
• Westlicher Ortsrand (Pillkofen)	3,61 ha
○ gewerbliche Bauflächen	1,59 ha
○ gemischte Bauflächen	0,54 ha
○ Gemeinbedarfsfläche Bau- und Recyclinghof	0,66 ha
○ Straße	0,32 ha
○ Grünflächen	0,51 ha
• Südlicher Ortsrand	1,44 ha
○ gemischte Bauflächen	0,94 ha
○ Grünflächen	0,50 ha

10 Umweltbericht

10.1 Einleitung

Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Fraunberg plant, am südlichen und am westlichen Ortsrand von Reichenkirchen gewerbliche und gemischte Bauflächen und eine Fläche für den Recyclinghof auszuweisen, um die örtliche Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu decken. Mit der Verlegung des Recyclinghofes sollen die benachbarten Sportanlagen aufgewertet und erweitert werden. Daneben soll auch der gemeindliche Bauhof untergebracht werden. Die zu ändernden Flächen sind insgesamt 5,05 ha groß. Sie sind bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.



Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsschutzgesetzgebung BImSchG
- Baugesetzbuch BauGB
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- 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

Das Landesentwicklungsprogramm enthält vor allem Ziele zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz der Landschaft. So sind nach LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Unbebaute Gewerbegrundstücke sind im Ortsinneren nicht verfügbar. Die neuen Siedlungsflächen werden in Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ausgewiesen (LEP 3.3 (Z)). Der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), wird bei der vorliegenden Planung beachtet.

Die Bereitstellung von Bauland für Gewerbebetriebe in Gewerbe- und Mischgebieten sowie für Wohnungen in den gemischten Bauflächen entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms zur Erhaltung und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen in zumutbarer Entfernung.

Die vorbeschriebenen Ziele sind auch Teil der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes oder des Baugesetzbuchs. Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

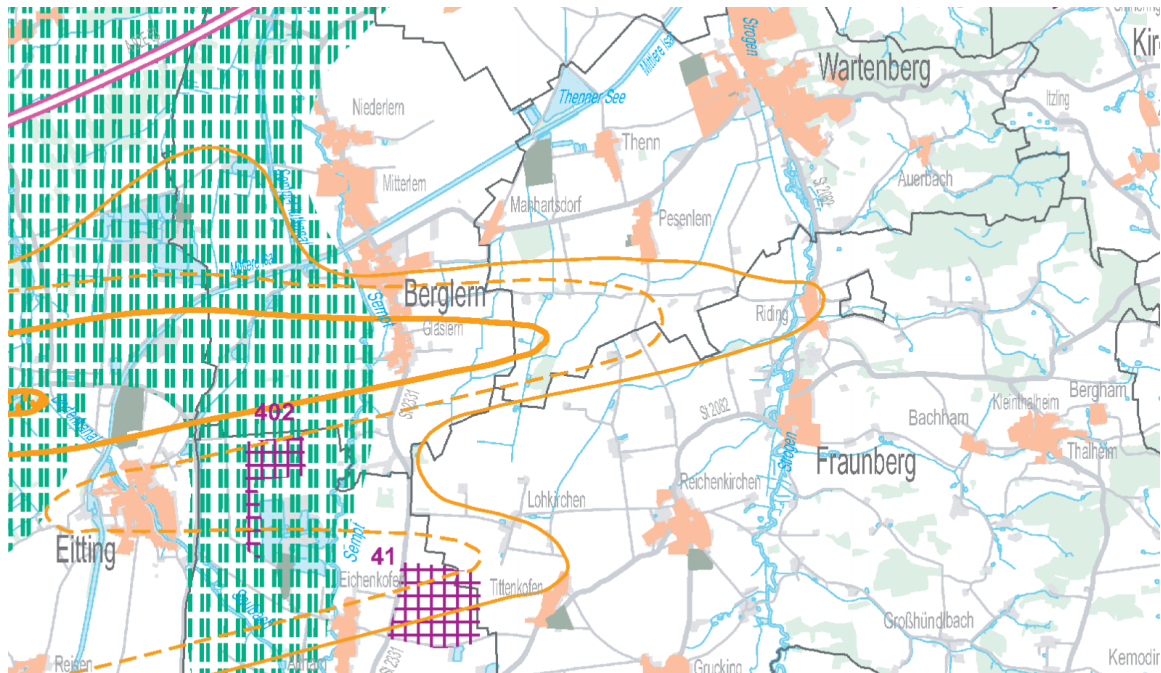
Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach dem Baugesetzbuch soll außerdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.), die auf Flächennutzungsplanebene nur überschlägig und ohne verbindliche Zuordnung erfolgt. In den Bebauungsplänen werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen.

In der näheren Umgebung der Planungsgebiete gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Die Planungsgebiete liegen in keinem regionalen Grünzug oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“). Planungsrechtlich liegen beide Gebiete derzeit im Außenbereich.



Der folgende Umweltbericht basiert auf einer Umweltprüfung, die nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde. 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 BauGB aufgefordert.

10.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch (Erholung/Gesundheit)

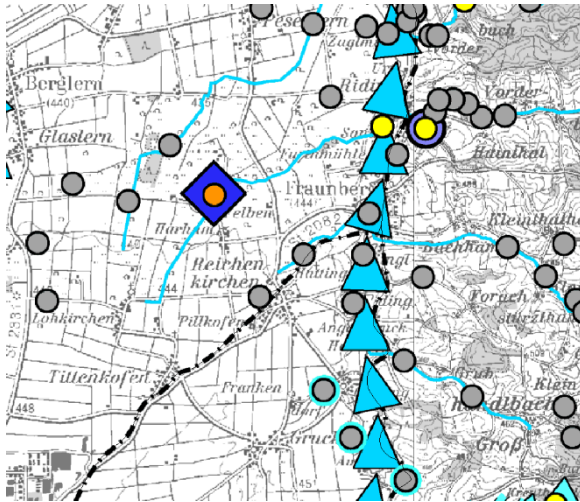
In der Umgebung der Baugebietsausweisungen befinden sich Wohnhäuser. Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche, die von Gewerbebetrieben ausgehen, können die Wohnnutzung beeinträchtigen. Mit der geplanten Zuordnung der Baugebiete und Nutzungen zueinander und mit Immissionsschutzmaßnahmen wie Abschirmung und schalltechnischer Gliederung des Gewerbegebiets können unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden werden. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung der geplanten Baugebiete verursacht ebenfalls Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub. Sie lässt aber keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen erwarten. Lärmemissionen gehen auch von der Kreisstraße ED 20 in das Baugebiet am südlichen Ortsrand aus. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen vorgesehen (Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen, Anforderungen an die Außenbauteile). Im Flächennutzungsplan werden vorsorglich an der Westseite dieses Baugebiets und am geplanten Gewerbegebiet westlich von Reichenkirchen Vorkehrungen zum Lärmschutz dargestellt.

Nach dem Entwurf einer Lärmschutzzonenkarte aus dem Jahr 2001 läge die Mischbaufläche am südlichen Ortsrand teilweise in der Lärmschutzzone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB(A). Laut der geltenden Karte 2 Tektur Lärmschutzbereiche Flughafen München des Regionalplans liegt Reichenkirchen nicht in den Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung. Generell ist von erheblichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm in Reichenkirchen auszugehen, die aber eine Wohnnutzung nach landesplanerischen Vorgaben nicht ausschließen.

Es sind insgesamt mäßig erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet wird bisher überwiegend als Acker bewirtschaftet. Im Änderungsbereich am südlichen Ortsrand liegt der Niedermühlgraben, der geradlinig in Ost-West-Richtung verläuft und mit einigen Begleitgehölzen einen grünen Ortsrand bildet. Der westliche Änderungsbereich weist einen fast 200 m langen Gehölzstreifen am südlichen Rand und eine über 100 m lange, ortsbildprägende Reihe von Birken entlang der Gemeindestraße auf. Daran angrenzend wird ein etwa 30 m breiter Streifen als Wiese bewirtschaftet, die restliche Fläche als Acker. Bei der Planung ist auf eine möglichst weitgehende Erhaltung dieser Grünstrukturen zu achten.

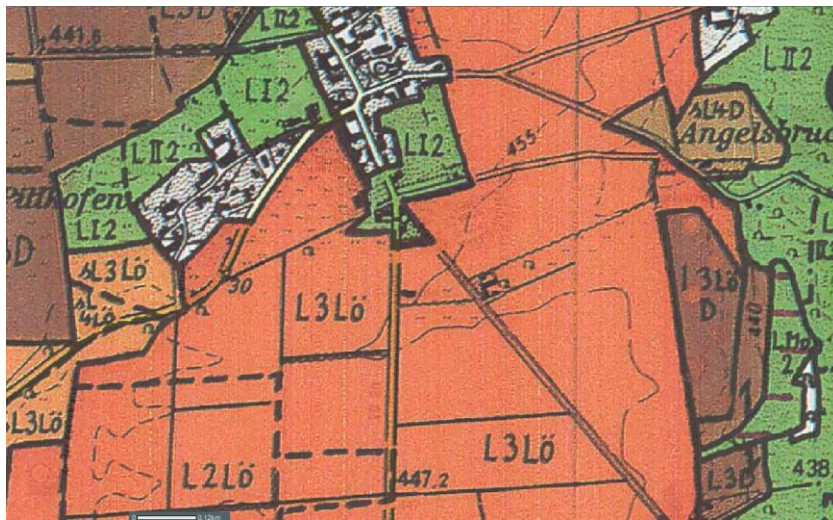


Das Planungsgebiet berührt keinen Bereich, für den das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding besondere Ziele oder Maßnahmen vorsieht (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der Karte „Ziele Gewässer“ des Landkreises ABSP).

Nordöstlich des Änderungsbereiches Pillkofen liegt das Biotop 7637-1018 Gewässerbegleitgehölz und Seggenried am Fraunberger Möslgraben; Teilfläche 1. Hier wird der teils sich erweiternde, aber in diesem Abschnitt trockengefallene Graben v.a. von Eschen begleitet. Wegen des Abstands sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten. Im Planungsgebiet selbst überwiegen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen und versiegelte Flächen. 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. Die Planung wirkt allerdings teils erheblich in die bisher unbebaute Feldflur. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde bieten die Planungsgebiete und deren Wirkungsbereiche durch die Gebietsausstattung einen potenziellen Lebensraum für gefährdete Vogelarten wie Wiesenschafstelze, Rebhuhn und Feldlerche. Hierzu werden in den Bebauungsplanverfahren artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt. Bei weitgehender Erhaltung der bestehenden Gehölze sind die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen voraussichtlich nur gering erheblich.

Boden

Der Boden ist überwiegend als Braunerde ausgewiesen: teils als Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm, teils als Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. In der Bodenschätzungskarte ist der Boden in Pillkofen als Lehm (LI2 und LII2) und im südlichen Änderungsbereich als lehmiger Lössboden mittleren Zustands angegeben (L3Lö). Für die landwirtschaftliche Nutzung haben die Böden eine hohe Qualität. Die Ackerzahlen liegen über dem Durchschnitt im Landkreis Erding. Vorkommen von Altlasten sind im Planungsgebiet nach Auskunft des Landratsamtes Erding nicht bekannt. Die Bodenuntersuchungen haben keine erhebliche Schadstoffbelastung ergeben (siehe Anlage zur Begründung). Die künftige bauliche Nutzung der Fläche 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 eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildungen zeigen Ausschnitte aus der Bodenschätzungskarte und der standortkundlichen Bodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern.



Bodenschätzungskarte

Wasser

Im Baugebiet ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Die Grundwasserfließrichtung liegt laut Bodengutachten in nordöstlicher Richtung zum Fraunberger Möslgraben hin. In allen Ansatzpunkten der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser angetroffen. Gemäß Hydrogeologischen Karte von Bayern [2] befinden sich die Grundwasserhöhengleichen auf einer Höhe von 439 – 441 m ü. NN. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser, es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Im Änderungsbereich am südlichen Ortsrand verläuft der Niedermühlgraben in Richtung Strogen. Im Übrigen sind keine Oberflächengewässer von der Planung betroffen.



Von der Planung sind keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete betroffen. Beide Änderungsbereiche gelten jedoch als wassersensible Bereiche (siehe Abbildung, Wassersensible Bereiche; Quelle: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt). Wassersensible Bereiche werden nach Angabe des Landesamtes für Umwelt vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Verdunstungsrate herabgesetzt und die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst. Die Baukörper dringen voraussichtlich nicht in das Grundwasser ein. Die Beeinträchtigung des Wassers ist angesichts der geringen Baugebietsgröße insgesamt als mäßig erheblich zu bewerten.

Klima und Luft

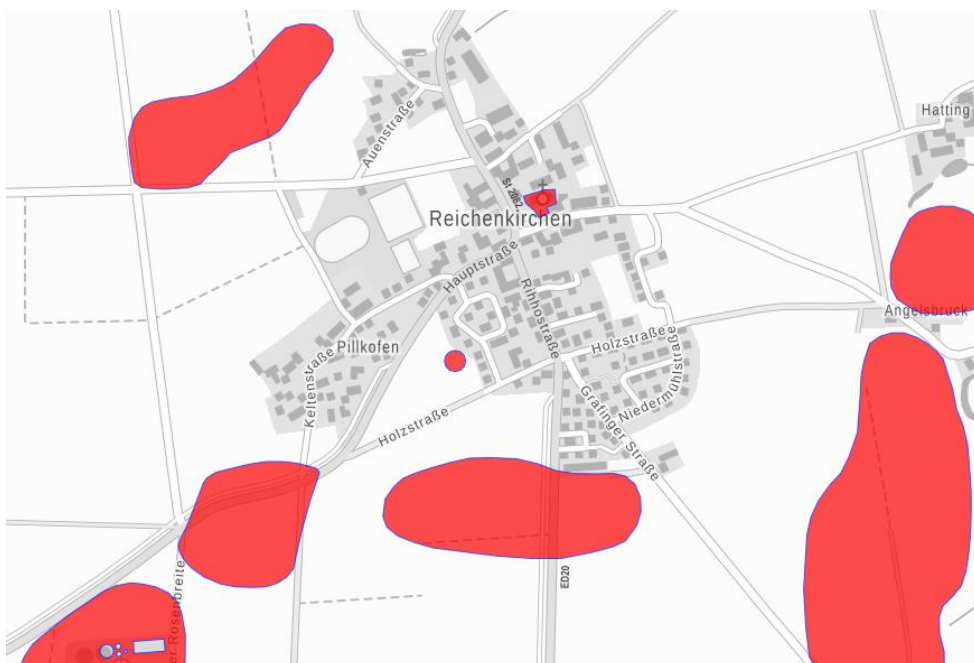
Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Die geplanten Baugebiete beeinflussen keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da keine erheblichen Barrieren 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 Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Das Areal ist in beiden Änderungsbereichen eben und von der freien Landschaft aus weit einsehbar. Beide Bereiche schließen an den Ort Reichenkirchen an. Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie dem beginnenden Hügelland mit Strogenaue, von bestehenden Wohnsiedlungen und vereinzelt Hofstellen geprägt. Die geplanten Baugebiete werden das Orts- und Landschaftsbild zwangsläufig verändern. Während der südliche Änderungsbereich eng am bestehenden Ortsrand anliegt, entwickelt sich das geplante Baugebiet in Pillkofen deutlich über den Rand der bestehenden Bebauung Richtung Westen. Zur Einbindung in die Landschaft sind breite Eingrünungen geplant. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher mäßig erheblich.

Kultur- und Sachgüter

Im südlichen Teilgeltungsbereich liegt das Bodendenkmal D-1-7637-0282 (Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung), das sich außerdem weiter nach Süden und Westen erstreckt. Weitere Bodendenkmäler befinden sich in der Umgebung (siehe Abbildung, Bayernatlas; Stand April 2022). Der westliche Teilgeltungsbereich (Pillkofen) ist davon nicht betroffen. Die tatsächliche Lage des Bodendenkmals ist rechtzeitig zu ermitteln. Die Auswirkungen der Neuausweisung auf Kultur- und Sachgüter besitzen eine hohe Erheblichkeit.



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden – soweit erkennbar und von Belang – bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

10.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mensch

Beeinträchtigungen durch gewerbliche Emissionen werden durch die Standortwahl und die Abfolge der Baugebietstypen (Wohngebiet/Mischgebiet/Gewerbegebiet) vermieden. Bei den Betrieben im Geltungsbereich ist von einer teilweisen Abschirmung der Neubauf Flächen durch bestehende Gebäude auszugehen. Im Bebauungsplan können Emissionskontingente festgelegt werden. Die geplante Straßenführung beim Gewerbegebiet leitet den Schwerverkehr an Pillkofen vorbei. Gegen den Verkehrslärm an der Rihhostraße sind Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung vorgesehen.

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:

- Standorte an bestehende Erschließung angebunden;
- Grundsätzliche Beachtung des Vermeidungsgebotes durch Überplanung von Flächen mit überwiegend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft;
- Durch die Angliederung der Flächen an den bestehenden Ortsrand werden Störungen des Orts- und Landschaftsbildes weitgehend vermieden;
- Erhaltung einer Baumreihe und von Gehölzen entlang der Straße in Pillkofen und am Niedermühlgraben am südlichen Ortsrand;
- Für die Bauflächen sind Ortsrandeingrünungen geplant;
- Durchführung von Artenschutzprüfungen in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren;

Weitere Vermeidungsmaßnahmen können im jeweiligen Bebauungsplan getroffen werden, sowie bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (z.B. Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens). Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes² 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 die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Maßnahmen werden im weiteren Planungsprozess geprüft. Einige Maßnahmen können erst auf der Ebene des Bebauungsplans mit konkreten Festsetzungen geregelt werden.

² „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der o.g. Leitfaden des bayerischen Umweltministeriums zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewendet. Vorab wurde geprüft, ob die vereinfachte Vorgehensweise des Eingriffsleitfadens angewendet werden kann. Da es sich bei der Planung nicht um ein Wohngebiet handelt, ist das vereinfachte Vorgehen nicht anwendbar. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Regelverfahren ermittelt.

Im Plangebiet sind überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in teils vorbelasteter Ortsrandlage (Kategorie I, unterer Wert). Ein Eingriff in die Baumreihen und Gehölze soll so weit wie möglich vermieden werden. Als Eingriffsschwere ist für die Bauflächen ein hoher Versiegelungsgrad anzunehmen (Typ A). Näheres lässt sich erst im Bebauungsplanverfahren feststellen. Bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen und die Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff in Ackerflächen - A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6;
anzusetzen ist ein Wert von 0,3, vorbehaltlich der Möglichkeit, die o.g. Grünordnungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen;
- Eingriffsfläche am südlichen Ortsrand: ca. 9.400 m²
Ausgleichsfläche: 9.400 m² x 0,3 = 2.820 m²
- Eingriffsfläche am westlichen Ortsrand (Pillkofen): ca. 31.100 m²
Ausgleichsfläche: 31.100 m² x 0,3 = 9.330 m²

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Ein Ausgleichsbedarf in der überschlägig ermittelten Größenordnung lässt sich für die Änderung am südlichen Ortsrand mit einem Teil der dort geplanten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und als grabenbegleitende Grünfläche abdecken. Im Entwurf ist diese Fläche insgesamt ca. 5.000 m² groß. Bei der Ausweisung in Pillkofen kann der Ausgleichsbedarf dagegen nicht vollständig am Rand des Baugebiets abgedeckt werden. Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden in der Flächennutzungsplanänderung nicht ausgewiesen, weil der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan bereits umfangreiche Ausgleichsmöglichkeiten darstellt. Der Ausgleich kann auch auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos oder auf anderen geeigneten Flächen erbracht werden. Die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen erfolgt nicht auf der Flächennutzungsplanebene, sondern im Bebauungsplanverfahren.

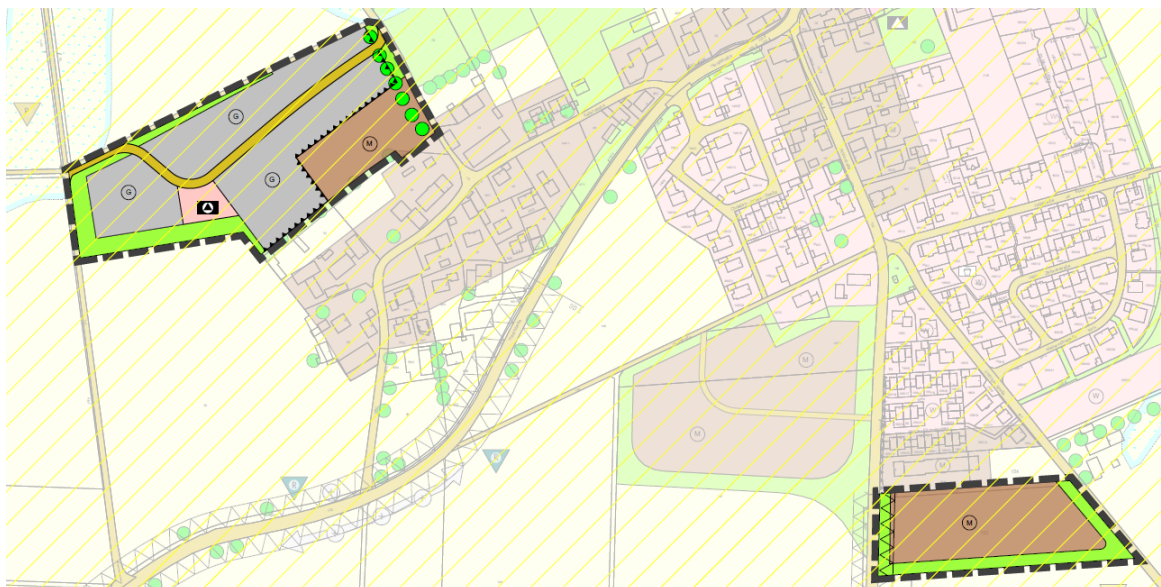
10.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, der die Bodennutzung nur in groben Zügen darstellt, kommen als Alternativen vor allem Standortalternativen in Frage. Hier hat die Gemeinde vorab geprüft, wie weit der Bedarf an Bauflächen auf unbebauten Flächen im Ortsinneren oder auf einer kleineren Fläche abgedeckt werden kann. Angesichts des großen Bedarfs und dem Mangel an verfügbaren Grundstücken wurde eine kleinere Bauflächenausweisung jedoch nicht weiterverfolgt.

Die ursprüngliche Planfassung vom 14. April 2022 wurde im Lauf des Aufstellungsverfahrens stellenweise geändert (siehe Abbildung nächste Seite, ursprüngliche Planfassung):

- Zur Unterbringung des Gemeindebauhofes wurde die Gemeinbedarfsfläche vergrößert, zu Lasten der gewerblichen Baufläche;
- Der Straßenverlauf der westlichen Teilfläche wurde für die Bildung kleiner Parzellen geändert;
- In beiden Teilgeltungsbereichen wurden Grünflächen zur Erhaltung von Gehölzen ergänzt und die gemischten Bauflächen entsprechend reduziert.

Mit den Änderungen wurden die ursprünglichen Alternativen aufgegeben.



10.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. 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 auf der Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

10.7 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			X

Die Ausweisung der Bauflächen am südlichen und am westlichen Ortsrand von Reichenkirchen beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Bei der Planung werden diese Beeinträchtigungen berücksichtigt und so weit wie möglich vermindert. Mit den Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen und den auf Bebauungsplanebene weiter zu konkretisierenden Ausgleichsmaßnahmen kann ein tragbares Konzept für die Siedlungsentwicklung ausgearbeitet werden.

10.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand 2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2022
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2022
- Baugrundgutachten Gemeinde Fraunberg, GE Pillkofen, Bericht Nr. 22.2408
06. September 2022, labor für baustoffprüfungen, 94342 Straßkirchen

11 Hinweise

Raumordnung (Höhere Landesplanungsbehörde)

- Die Entwicklung der Bauflächen am westlichen Ortsrand sollte vom baulichen Bestand (Pillkofen/ Sportplatz) ausgehend erfolgen.
- Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung ist durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018).

Bodendenkmäler (Landesamt für Denkmalpflege)

- Aufgefundene Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.
- Im Bereich von Bodendenkmälern sowie im Bereich, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Bodenschutz

- Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Böden mit hoher Qualität. Es wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.
- Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

Landwirtschaft

- Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und durch landwirtschaftliche Betriebe in der Nachbarschaft kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, auch bei Nacharbeit. Unvermeidliche Emissionen sind zu tolerieren.
- Um den Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren, ist eine mehrgeschossige Bebauung zu empfehlen, insbesondere bei Gewerbeflächen.
- Um Verschattungen zu vermeiden, ist bei der Anpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 4 Metern zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.
- Es ist sicherzustellen, dass die Landwirte auch in Zukunft eine ungehinderte Zufahrt zu ihren Flächen haben.
- Die Ausgleichsflächen sollen dergestalt gepflegt werden, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig

kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88).

- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Für das geplanten Flächen kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundsatzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Der Bedarf kann aber auch bis zu 192 m³/h betragen.
- Die Gemeinden haben für die Wahrnehmung des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten; um dabei das örtliche Gefahrenpotential ausreichend zu berücksichtigen und eine optimale Aufgabenwahrnehmung durch die gemeindlichen Feuerwehren zu gewährleisten, sollen die Gemeinden grundsätzlich einen Feuerwehrbedarfsplan aufstellen. Feuerwehrbedarfspläne sind fortzuschreiben und der Entwicklung in den Gemeinden anzupassen.
- Um ihre Aufgaben im abwehrenden Brandschutz und im technischen Hilfsdienst erfüllen zu können, müssen die Gemeinden ihre Feuerwehren so aufstellen und ausrüsten, dass diese möglichst schnell Menschen retten, Schadenfeuer begrenzen und wirksam bekämpfen sowie technische Hilfe leisten können. Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der Alarm auslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist) (vgl. zu Art. 1, Aufgaben der Gemeinden, VollzBekBayFwG). Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Tagesalarmstärke der Feuerwehren sowie der Feuerwehrbedarfsplanung zu überprüfen.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Natur- und Artenschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Die neu ausgewiesenen Flächen wirken teils erheblich in die bisher unbebaute Feldflur. Die Plangebiete sowie deren Wirkungsbereiche bieten durch die Gebietsausstattung einen potenziellen Lebensraum für gefährdete Vogelarten wie Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*), Rebhuhn (*Perdix perdix*) RLD (2), RLB (2) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) RLD (3) RLB (3).
- Es ist daher auf Ebene des jeweiligen Bebauungsplans mittels artenschutzrechtlicher Prüfung festzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die beschriebenen Vogelarten und andere geschützte Arten (v.a. im Bereich des Niedermühlbachs und der bestehenden Gehölze) ausgelöst werden.
- Die vorhandenen Grünstrukturen sind im Sinne des Vermeidungsgebotes grundsätzlich zu erhalten. Dies sollte auf Bebauungsplan-Ebene durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden. Ebenso sollte entlang des Niedermühlgrabens ein fünf Meter breiter Streifen frei von jeglicher Bebauung gehalten werden.

Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

- Eine Lärmprognose für die Kreisstraße ED 20 (Rihhostraße) anhand der novellierten Berechnungsvorschrift RLS-19 mit den Verkehrsdaten von 2015 (BAYSIS-Datenbank) ergab Überschreitungen der in der Bauleitplanung einschlägigen Orientierungswerte (60/50 dB(A) tags/nachts) n. DIN 18005 für ein Mischgebiet. Dies gilt bis zu einem Abstand von 20 m zur Straßenmitte.
- Die Möglichkeit einer Geräuschkontingentierung für das geplante Gewerbegebiet sollte im anschließenden Bebauungsplanverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geprüft werden.

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.

- Soweit die Widmung von Straßen im Planungsgebiet als öffentlicher Eigentümerweg erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Verursacher die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungseinrichtungen.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat die Gemeinde die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.

Flughafen München (Flughafen München GmbH)

- Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München, speziell in der Anflugfläche des S/L-Bahn-Systems. Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 545 m ü. NN.
- Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

Kreisstraße ED 20 (Landratsamt Erding, FB 12, Liegenschaften)

- Westlich des Planbereiches verläuft die Kreisstraße ED 20. Bei der Pflanzung von Bäumen an Kreisstraßen sind nach RAL, RPS 2009 und RAST bestimmte Mindestabstände zwischen Baum und Fahrbahnrand einzuhalten.
- Zu berücksichtigen sind neben den Sicherheitsräumen auch die Sichtfelder. Bei Neupflanzungen ist darauf zu achten, dass sowohl die Haltesichtweiten auf der durchgehenden Fahrbahn als auch die Anfahrsichten (Sichtdreiecke bei Einmündungen/Kreuzungen/Zufahrten) freigehalten werden.
- Zudem ist zur Bepflanzung des Straßenkörpers gem. Art. 30 BayStrWG nur der Träger der Straßenbaulast befugt.
- Baumpflanzungen im Bereich der ED 20 sind in jedem Fall mit dem Staatlichen Bauamt sowie dem Landkreis (Fachbereich 12 – Liegenschaftsverwaltung) im Vorfeld abzustimmen.

12 Zusammenfassung

Die Gemeinde Fraunberg weist mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans eine ca. 0,94 ha große gemischte Baufläche am südlichen Ortsrand und 2,13 ha gemischte und gewerbliche Bauflächen am westlichen Ortsrand von Reichenkirchen aus, um über ausreichende Bauflächen für die aktuelle und zukünftige gewerbliche Entwicklung und Einwohnerentwicklung zu verfügen. Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche soll eine Verlegung des Recyclinghofes zugunsten einer Verbesserung des Sportgeländes ermöglichen. Neben dem Recyclinghof soll auch der Bauhof der Gemeinde angesiedelt werden. 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, Erster Bürgermeister

13 Anlagen

- Baugrundgutachten Gemeinde Fraunberg, GE Pillkofen, Bericht Nr. 22.2408
06. September 2022, Labor für Baustoffprüfungen, 94342 Straßkirchen