



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan Lagerhaus Riding
Begründung

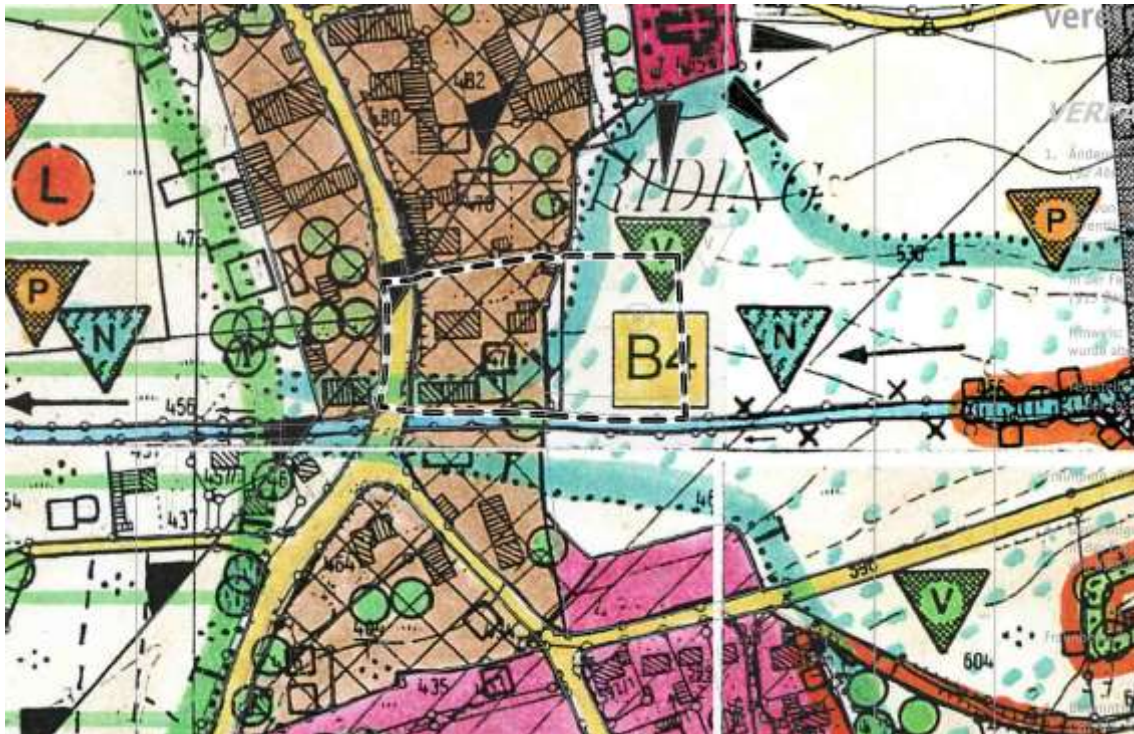
3. Juli 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke	3
3	Lage und Größe	4
4	Städtebaulicher Entwurf	4
	4.1 Immissionsschutz	5
5	Umweltbericht	6
	5.1 Einleitung	6
	5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
	Mensch (Erholung/Gesundheit)	6
	Tiere und Pflanzen	6
	Boden	9
	Wasser	9
	Klima und Luft	9
	Landschaft, Ortsbild	9
	Kultur- und Sachgüter	10
	5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	10
	5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
	Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft	10
	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung	11
	Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen	11
	5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	12
	5.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	12
	5.7 Zusammenfassung	12
6	Pflanzlisten	13
7	Hinweise	13
	Denkmalschutz	13
	Anbindung an die Staatsstraße (Staatliches Bauamt Freising)	13
	Abwehrender Brandschutz	13
	Wasser (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)	14
	Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)	14
	Strom (E.ON Bayern AG, Altdorf)	14
8	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan	14

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher sieben Änderungen (genehmigt am 4. August 2000, am 26. April 2006, am 6. Mai 2011, am 17. Januar 2012, am 23. März 2012 und am 4. Mai 2012). Derzeit werden zwei weitere Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt (8. und 10. Änderung).



Am 13. März 2012 hat der Gemeinderat Fraunberg die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Lagerhaus Riding beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche, als gemischte Baufläche und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abbildung oben). Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans führt die Gemeinde Fraunberg eine 11. Flächennutzungsplanänderung durch, in der die östliche Teilfläche des Baugebiets als gemischte Baufläche ausgewiesen wird. Der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan wurde ebenfalls am 13. März gefasst.

2 Anlass, Ziele und Zwecke



Im Planungsgebiet befindet sich die Zweigstelle einer ländlichen Warengenossenschaft, der Raiffeisen-Waren GmbH Erdinger Land. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des Betriebs geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle zur Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Die Gemeinde Fraunberg nimmt den konkreten Erweiterungswunsch als Anlass, mit der Bauleitplanung Baurecht zu schaffen, weil dies den städtebaulichen Zielen der Gemeinde dient, Entwicklung auch in den kleineren Ortsteilen zu ermöglichen und ansässigen Betrieben angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll die geordnete städtebauliche Entwicklung für die Betriebserweiterung sicherstellen.

Im Bebauungsplan sollen außerdem ein Schutzabstand zum Baumberger Bach und Flächen für eine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden.

3 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Mitte von Riding. Er ist 1,0 ha groß, 150 m lang und bis zu 140 m breit:

- Gesamtfläche 10.397 m² (100 %)
- Dorfgebiet 7.781 m² (75 %)
- öffentliche Verkehrsfläche 850 m² (8 %)
- Ausgleichsfläche 1.766 m² (17 %)

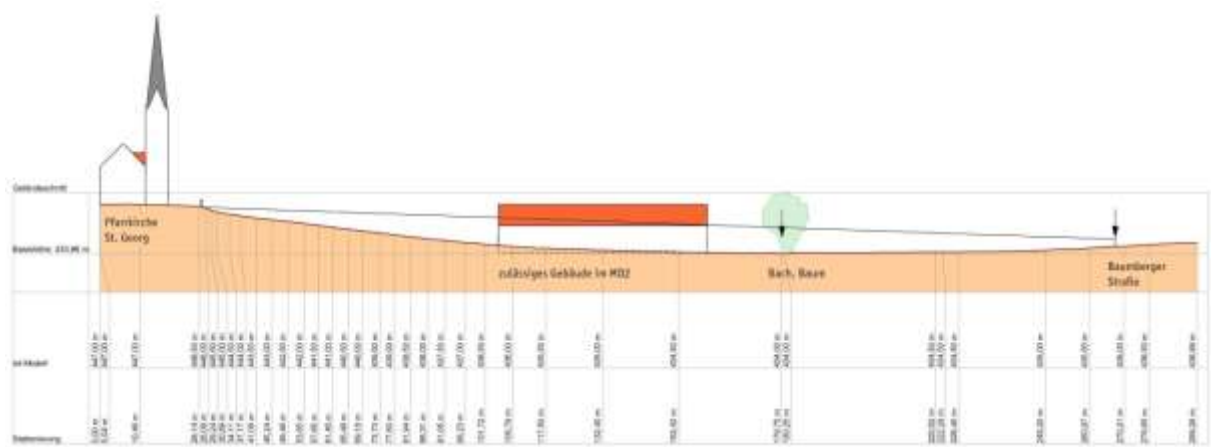
4 Städtebaulicher Entwurf



Das Baugebiet besteht aus einem Teilgebiet MD1, das die vorhandene Bebauung des Betriebs umfasst, und einem Teilgebiet MD2 für die Betriebserweiterung. Im MD2 ist eine 55 m lange, 35 m breite Lagerhalle geplant. Die bestehenden und geplanten Gebäude füllen das Baugebiet fast vollständig aus. Um noch geringfügige Spielräume zu belassen, werden keine konkreten Baukörper festgesetzt, sondern die überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend bis zu den Baugebietsrändern festgesetzt.

Das Planungsgebiet ist über eine vorhandene öffentliche Straße erschlossen, die in Nord-/Südrichtung verlaufende Staatsstraße 2082 zwischen Fraunberg und Wartenberg. Die zulässigen baulichen Anlagen liegen teilweise über 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Für die Feuerwehr sind deshalb auf den Privatgrundstücken Verkehrsflächen mit Wendemöglichkeiten nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

In der Nähe des Baugebiets befindet sich das Baudenkmal D-1-77-120-19, Kath. Pfarrkirche St. Georg, im Kern gotischer Saalbau mit spätgotischem Kirchturm und Vorhalle, errichtet gegen 1500, von Hans Kogler 1698-1704 tiefgreifend barockisiert; mit Ausstattung. Die Kirche liegt ca. 72 m vom Baugebiet entfernt (Abstand Baugebietsrand bis zur Friedhofsmauer). Das Baugebiet liegt auf einer Höhe von 435 m üNN und damit etwa 12,5 m niedriger als die Kirche (447,5 m üNN). In der Erweiterungsfläche werden zugunsten des Baudenkmals die Gebäudehöhen und Wandhöhen beschränkt und Festsetzungen zu Fassadenmaterial und Werbeanlagen getroffen.



Der Geländeschnitt¹ zeigt, dass die zulässige Halle im MD2 deutlich unterhalb der Kirche liegt. Von der Baumberger Straße aus gesehen liegt die Traufhöhe der Halle knapp unterhalb dem Fußpunkt der Friedhofsmauer. Die Sicht auf die Kirche wird also nur durch die Gebäudeteile über der Traufe berührt wird, den Giebel und das Dach der Halle. Betroffen ist davon ohnehin nur ein kurzer Straßenabschnitt.

4.1 Immissionsschutz

Die Art der Nutzung wird als Dorfgebiet festgesetzt. Nach § 5 BauNVO sind in Dorfgebieten Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse allgemein zulässig. Um einen solchen Betrieb handelt es sich hier. Die bisherige Betriebsfläche (MD1) liegt bereits in einem faktischen Dorfgebiet. Die nähere Umgebung ist ebenfalls als Dorfgebiet einzustufen. Im Süden von Riding gibt es Wohngebiete, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 65 m entfernt liegen. Grundsätzliche Immissionskonflikte sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten – der Betrieb muss die in Dorfgebieten geltenden Immissionsrichtwerte einhalten.

Mit der planungsrechtlichen Festlegung auf ein Dorfgebiet setzt die Gemeinde Fraunberg einen Rahmen für die Zulässigkeit von Lärmemissionen. Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 5 BauNVO). Die untere Immissionsschutzbehörde hat im Verfahren angeregt, auf die Erforderlichkeit eines Nachweises über die Einhaltung der im Dorfgebiet geltenden Immissionsrichtwerte hinzuweisen, der bei gewerblichen Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen mit dem Antrag vorzulegen ist.

Damit wird die Festlegung differenzierterer Vorkehrungen zur Emissionsminderung in das Baugenehmigungsverfahren verlegt. Das betrifft sowohl die Lärm- als auch die Luftimmissionen, die z.B. durch Staubbelastung bei der Maistrocknung entstehen können. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass gewerbliche Bauvorhaben von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen sind (Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Damit wird gewährleistet, dass keine gewerblichen Bauvorhaben im Freistellungsverfahren ohne Immissionsschutznachweis zugelassen werden.

¹ Geländehöhen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Wie oben beschrieben sollen in Riding eine gemischte Baufläche zur Erweiterung eines Lagerhauses und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf bisher landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen werden. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind v.a. folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

Fachgesetze

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG

Fachpläne, Fachdaten und Programme:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006
- Regionalplan München, Stand 1. August 2002
- Landschaftsplan der Gemeinde Fraunberg
- amtliche Biotopkartierung Bayern 2004
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

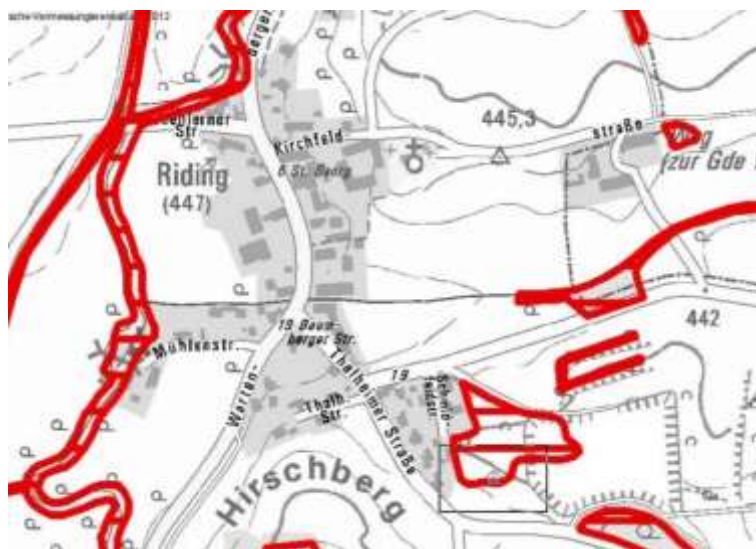
Die Planung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB begonnen und im weiteren Verlauf im regulären Änderungsverfahren fortgesetzt. Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23. April bis 25. Mai 2012 wurden in diesem Umweltbericht berücksichtigt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Lagerhaus Riding durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden dabei zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch (Erholung/Gesundheit)

Die mit der Planung ermöglichte Betriebserweiterung kann zu einer Verkehrszunahme führen. Auch die betrieblichen Tätigkeiten wie Ein- und Auslagerung werden vermutlich zunehmen. Allerdings werden dem Betrieb durch die Planung keine zusätzlichen Emissionsmöglichkeiten gewährt: die heute geltenden Richtwerte muss der Betrieb auch zukünftig einhalten. Es sind daher allenfalls gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen



Die Fläche liegt in keinen ausgewiesenen Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten für bestimmte raumbedeutsame Nutzungen oder Funktionen. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen.

In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich folgende Schutzgebiete und Biotop, siehe Abbildung links, Fachinformationssystem Natur, FIN-Web:

- Biotop 7638-0013-001 und -002, 110 m südöstlich des Baugebiets
Feldgehölzstreifen und Sandabbaustelle mit Uferschwalbenkolonie am östlichen Rand von Riding
13.1 - Die Sandgrube wird zum Kartierungszeitpunkt noch abgebaut. Zur Westseite ziehen sich Böschungen, bestockt mit älteren Eichen, einzelnen Eschen und Sträuchern, die hangwärts in ruderalisierte Altgrasfluren übergehen. In der nordexponierten, steilen Abbauwand (ca. 10 m) nistet eine Uferschwalbenkolonie mit etwa 50 Brutröhren. Bei den weiteren Abbautätigkeiten ist während der Brutzeiten von April bis August die Steilwand auszunehmen.
13.2 - Die am Nordhang verlaufenden Böschungen wurden von gut ausgebildeten, mehrstreifigen, alten Baumbeständen aus Erlen und Eichen eingenommen.
Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Brutkolonie d. Uferschwalbe in Steilwand der Abbaufäche mit ca. 50 Brutpaaren. Wechselnasse Abbausohle potentiell wertvoll z. B. für Gelbbauchunke.
- Biotop 7638-0012-006 und -008, 100 m in östlicher Richtung
Abwechslungsreich ausgebildete Quellgebiete des Baumberger Baches bei Hinterbaumberg
12.5-6 Der Verlauf des Baches bei Hainthal wird von Schwarzerlen, Schilf- und Brennesselsäumen (stark nährstoffbelastet vor allem im Osten wegen unmittelbar angrenzender Maisäcker) begleitet.
12.7-8 Die Hangquellaustritte in der nördlichen Bachrandaue sind durch feuchte Erlenbestände, die teils in Schilfbestände übergehen, gekennzeichnet.
Fortsetzung des Biotops mit Bachauwaldbereichen (ND Bestand) bei Hainthal siehe Nr. 7638/11.
Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Von Bedeutung f. Amphibien u. Libellen; Niedermoorreste wertvoll f. Heuschrecken, Spinnen, Schmetterlinge.
- Biotop 7637-0047-001, 320 m südlich des Baugebiets
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 Queckenpionierassen 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.
- Biotop 7637-0050-001, 270 m westlich des Baugebiets
Strognlauf im Abschnitt Fraunberg - Wartenberg
Der naturnahe Strognlauf erweitert sich beim Schloßberg (Fraunberg) mit vernästen, 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 wiesengenenutzten 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 I-sen-Sempr-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.

- Biotop 7637-0044-001, 400 m westlich des Baugebiets
Strogn-Flutkanal, Abschnitt bei Wartenberg

Der geradlinig geführte Kanal mit rasch fließender Strömung hat unverbaute Ufer, stellenweise mit Anbrüchen. Einzelne Weiden und in Abständen gepflanzte Erlen säumen die Ufer. Brennesselfluren, durchsetzt mit Rohrglanzgras, bilden die Ufervegetation, streckenweise ersetzt durch Pestwurz-Uferfluren. Der Gewässerlauf ist geschiefbeführend. Im Westen münden zwei Gräben von Biotop 39.

Biotopfortsetzung auf Kartenblatt 7537 unter Nr. 28. Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Pot. Laichgewässer für Fische.

- 7637-371 Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein, 270 m westlich des Baugebiets
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 *Ranuncion 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*).

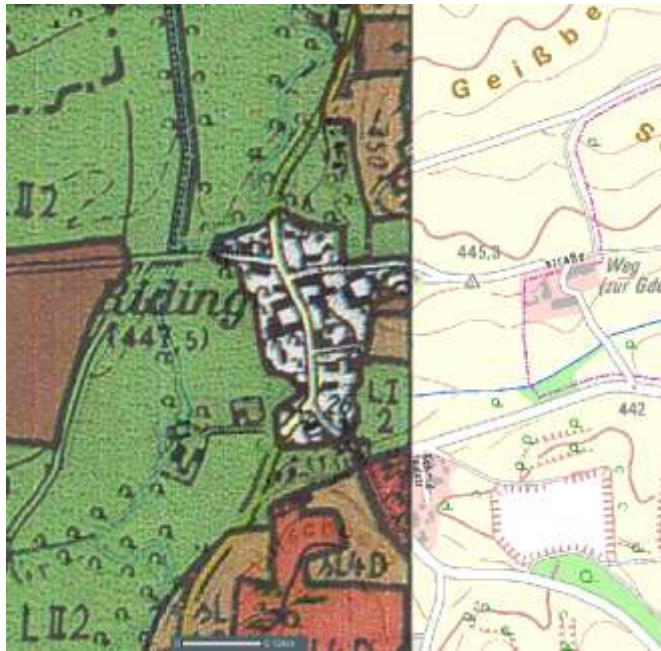
Kurzcharakteristik: Repräsentative Bachläufe mit Wiesenaue, Altwässern und großseggenreichen Flutmulden, Nasswiesen, Auwald-Resten, Sickerquellfluren und naturnahen Eichen-Hainbuchenwäldern; Eines der naturnächsten Bachsysteme im gesamten Naturraum mit wertvoller Fisch- und Wirbellosenfauna.

- 7638-301 Aufgelassene Sandgrube östlich Riding, 220 m südöstlich des Baugebiets
Gebiet nach der FFH-Richtlinie

Kurzcharakteristik: Sandgrube mit lückigem Bewuchs und Kleingewässern; Großes Vorkommen der Gelbbauchunke, deren Bestand auch bei einer derzeit geplanten Weiterführung des Abbaus erhalten werden kann. Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II (*=Prioritär): Gelbbauchunke, Bergunke (*Bombina variegata*)

Aufgrund der Abstände sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotope und die Schutzgebiete zu erwarten. Im Planungsgebiets selbst überwiegen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Die Bedeutung der Gesamtfläche als Lebensraum ist als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Artenschutzfunde sind im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen nicht bekannt. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind deswegen nur gering erheblich.

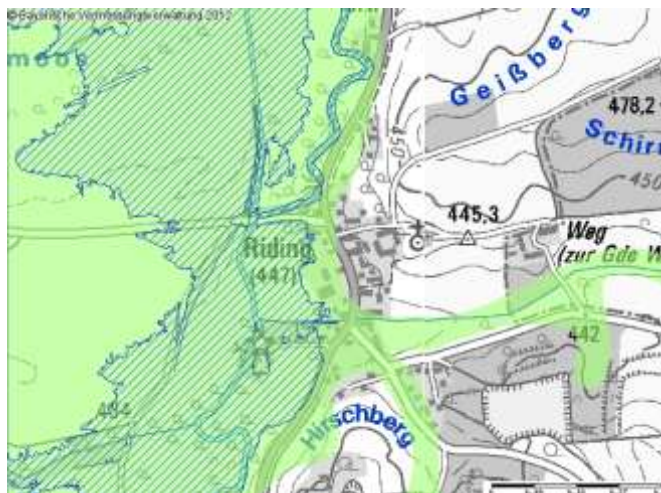
Boden



Der Boden ist als lehmiger Diluvialboden (Eiszeitboden, Gletscherablagerung) mit günstigen Ertragsbedingungen zu bezeichnen. 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 daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenschätzkarte des Bodeninformationssystems Bayern.

Wasser



Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Südlich des Baugebiets verläuft der Baumberger Bach, zu dem jedoch ein Abstand eingehalten wird. Das Überschwemmungsgebiet der Strogen reicht nicht bis an das Baugebiets heran.

Im Baugebiet ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Messstellen im Gebiet selbst gibt es nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Zudem dringen die Baukörper möglicherweise in das Grundwasser ein. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der mäßigen Empfindlichkeit des Bestands als „mäßig erheblich“ zu bewerten.

Klima und Luft

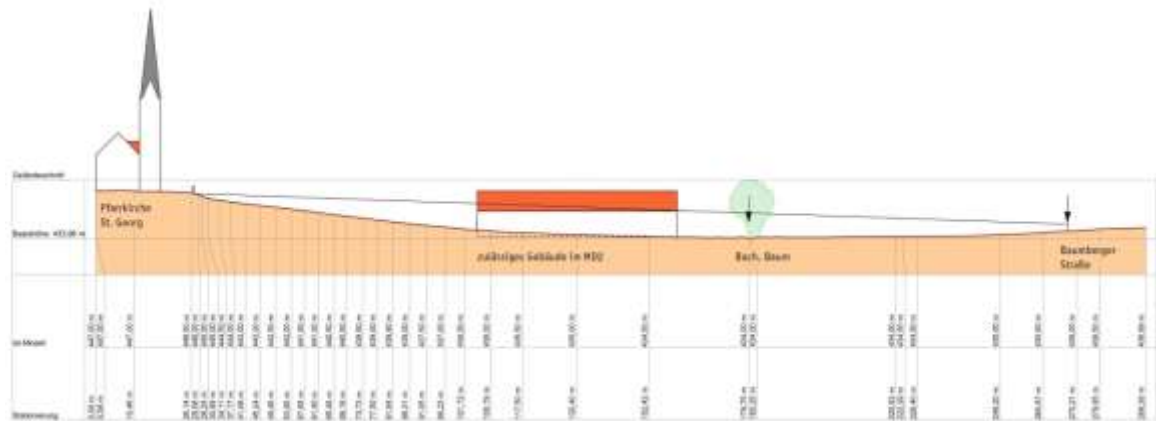
Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da zusätzlich zu der vorhandenen und entstehenden Bebauung Südlich des Baugebiets keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Die Auswirkungen der Neuausweisung auf das lokale und globale Klima und die Luft sind angesichts der Gebietsgröße als „gering erheblich“ einzustufen.

Landschaft, Ortsbild

Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 060-B „Steilanstieg zum Tertiärhügelland“. Das Areal ist leicht ansteigend und von den umliegenden Hügeln aus weit einsehbar. Mit der Erweiterungsfläche wird der bisherige Ortsrand Richtung Osten verschoben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der geringen Größe jedoch nicht zu erwarten – die Erweiterungsfläche

beträgt ca. 5 % der bisher bebauten Fläche Ridings. Der zukünftige Ortsrand geht nicht über die im Süden vorhandene Bebauung hinaus.

Beeinträchtigt wird die bisher freistehende Lage der Kirche. Eingriffsmindernd ist die unten dargestellte Höhenlage der Gebäude, die weiterhin eine fast uneingeschränkte Sicht auf die Kirche erlaubt. Eingriffsmindernd sind auch der verbleibende Abstand der Baufläche zur Kirche und die Tatsache, dass südlich der Erweiterungsfläche eine Wohnbaufläche entlang der Baumberger Straße ausgewiesen ist, deren Bebauung bereits den bisherigen Ortsrand überschreitet und die Sicht von der Baumberger Straße aus stärker behindern wird, als das Lagergebäude.



Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher nur mäßig erheblich.

Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind Kultur- und Sachgüter voraussichtlich nicht betroffen. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Erhebliche Beeinträchtigungen der nahe gelegenen denkmalgeschützten Kirche werden durch die Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde in Baugenehmigungsverfahren vermieden.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Flächennutzungsplan nicht geändert wird, werden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der Lagerhausbetrieb würde mangels Entwicklungsmöglichkeiten in Riding mittel- oder langfristig an einen anderen Ort verlegt.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

Die Beeinträchtigung durch Emissionen wird durch die planungsrechtliche Festlegung auf eine gemischte Baufläche beschränkt. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wurden durch das Einhalten eines Abstands zum Baumberger Bach und den dort wachsenden Bäumen vermindert. 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.

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

Als wahrscheinlich werden außerdem genannt:

- Zunahme von Winterstürmen
- Klimavariabilität nimmt zu

Die Gemeinde Fraunberg hat vor einigen Monaten in einem interkommunalen Verbund mit drei Nachbargemeinden ein Klimaschutzkonzept in Auftrag gegeben, das zukünftige Handlungsoptionen der Gemeinde aufzeigen soll. In die vorliegende Planung kann dieses Konzept aus chronologischen Gründen nicht einfließen. Generell dient die vorliegende Planung für eine gemischte Baufläche nicht vorrangig den Klimaschutzziele oder der Anpassung an den Klimawandel. Als Baugebiet zur kleinräumigen, örtlichen Versorgung der Landwirtschaft trägt die Ausweisung allerdings zur Vermeidung langer Verkehrswege und zur Minimierung großer, überörtlicher Lagerhäuser bei. Die Vermeidung von Verkehr wirkt dem Klimawandel entgegen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

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. Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen, Boden nicht versiegelt, mit geringem Grundwasserflurabstand. Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, ohne kleinräumig strukturierte Bereiche oder eingewachsene Eingrünungsstrukturen. Diese Flächen sind Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I).

Die Eingriffsschwere ist aufgrund der zu erwartenden GRZ >0,35 vom Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Die Eingriffsfläche ist 3.317 m² groß (zusätzliche Baugebietsfläche abzgl. Bereits bebauter Fläche). Bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6;
anzusetzen ist ein Wert von 0,5
Eingriffsfläche: 3.317 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf für das Baugebiet liegt demnach bei 3.317 m² x 0,5 = ca. 1.660 m².

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Der Ausgleich wird auf am Rand der Baugebietsfläche erbracht. Die Fläche ist 1.766 m² groß und liegt am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Baugebiets (Flurstück 513). Sie wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist aufwertbar.

Zur ökologischen Aufwertung sind Baumgruppen und Gebüsche in aufgelockerter Gruppierung vorgesehen:

- Pflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald; Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald)
- Entwicklung von Gebüschen
- Ansaht von artenreichem Feuchtgrünland auf den verbleibenden Flächen, extensive Pflege, keine Düngung, 1 x jährliche Mahd nach dem 15.08. und Abtransport des Mähgutes

Die Flächen sind - mit Ausnahme der notwendigen Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung des Ausgleichs - von jeglicher baulichen Anlage (z.B. Zäune) freizuhalten. Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Grün und die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Erweiterung des Lagerbetriebs geschaffen. Die Kompensationsfläche mit insgesamt 1.766 m² liegt im gleichen Naturraum wie die Eingriffsfläche und wird durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten,

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, der die Bodennutzung nur in groben Zügen darstellt, kommen als Alternativen vor allem Standortalternativen in Frage. Es wurden keine anderen Standorte untersucht, weil keine anderen Standorte für die geplante Lagerhauserweiterung ersichtlich sind. In einem ersten Entwurf waren noch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen vorgesehen – im Verlauf der Planung wurden sie ergänzt.

5.6 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. Dazu wird folgende Maßnahme festgelegt: Die Gemeinde Fraunberg führt fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

5.7 Zusammenfassung

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

Die Ausweisung der gemischten Baufläche zur Erweiterung des Lagerhauses Riding beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Bei der Planung wurden diese Beeinträchtigungen berücksichtigt und vermindert. Mit den Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen liegt ein tragbares Konzept für die Erweiterung eines Baugebietes vor.

6 Pflanzlisten

Die potentielle natürliche Vegetation wird im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz als Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald angegeben. Folgende Arten werden deshalb für die Baumpflanzungen empfohlen:

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Alnus incana* Grauerle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Fraxinus excelsior* Esche
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde
- *Ulmus glabra* Bergulme

7 Hinweise

Denkmalschutz

- In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich Baudenkmäler. Für Veränderungen in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

Anbindung an die Staatsstraße (Staatliches Bauamt Freising)

- Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Staatsstraße 2082. Die Zufahrtsbreite muss auf einer Länge von 20 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße mindestens 5,5 m betragen.
- Die Entwässerung der Zufahrt muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Staatsstraße zufließen kann.
- Die Eckausrundungen der Zufahrt müssen so ausgebildet sein, dass sie von dreiachsigen Müllfahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn der Staatsstraße befahren werden können. Die entsprechenden Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001“ ist einzuhalten.
- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen dort nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

Abwehrender Brandschutz

- 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.
- 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. Andernfalls sind – wie hier vorgesehen – entsprechende Flächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion nachzuweisen.

Wasser (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)

- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat der Erschließungsträger die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.

Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- 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 (E.ON Bayern AG, Altdorf)

- Die elektrische Erschließung der Baugebietserweiterung ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

8 Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Lagerhaus Riding schafft die Gemeinde Fraunberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der ansässigen Warengenossenschaft Raiffeisen-Waren GmbH Erdinger Land mit einer zusätzlichen Lagerhalle. Das Baugebiet umfasst das bestehende Betriebsgelände (ca. 0,40 ha) und die Erweiterungsfläche (0,38 ha). Bei der Planung wurden Umweltauswirkungen geprüft, Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und dort wo eine Vermeidung nicht möglich ist, Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Dazu werden eine Grünfläche entlang des Baumberger Baches als ökologischer Pufferstreifen und eine Gebietseingrünung festgesetzt. Diese naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind 0,18 ha groß.