



Gemeinde Fraunberg
Einfacher Bebauungsplan Lohkirchen
Begründung

28. Mai 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke	3
3	Lage und Größe	3
4	Städtebauliches Konzept.....	3
	4.1 Bestand und Weiterentwicklung	3
	4.2 Zulässigkeit von Vorhaben	4
	4.3 Erschließung, Brandschutz	4
	4.4 Immissionsschutz.....	5
5	Umweltbericht	5
	5.1 Einleitung.....	5
	5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	5
	5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	6
	5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten, Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	6
	5.5 Zusammenfassung	6
6	Hinweise.....	6
	Landwirtschaft.....	6
	Flughafen München	6
	Abwehrender Brandschutz	6
	Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)	7
7	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan	7

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 12. März 2013 hat der Gemeinderat Fraunberg die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Lohkirchen beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er ist an die verbindlichen Ziele folgender Raumordnungspläne anzupassen:

- das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- der Regionalplan München

Der Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung im Geltungsbereich auf das durch den Bestand vorgegebene Maß und auf die faktischen überbaubaren Grundstücksflächen beschränken – innerhalb dieses Rahmens aber Wohn- und Gewerbenutzung zulassen. Er steht damit im Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen und –grundsätzen des LEP und des Regionalplans.

2 Anlass, Ziele und Zwecke

Der Ortsteil Lohkirchen mit 73 Einwohnern (Stand Dezember 2012) liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. In Lohkirchen gibt es 4 Haupterwerbs- und 4 Nebenerwerbslandwirte (Stand Dezember 2004). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fraunberg ist Lohkirchen als Ortsteil mit Eigenentwicklung aufgeführt. Diese Ortsteile stellen aufgrund der Einwohnerzahl und der vorhandenen Bebauung eine Zwischenkategorie zu den kleinen Dörfern und Weilern dar. Es bestehen starke soziale Strukturen, die einer Stützung bedürfen. Diese Ortsteile sind jedoch nur für eine begrenzte Entwicklung geeignet.

Die Gemeinde Fraunberg beabsichtigt in Lohkirchen eine angepasste bauliche und wirtschaftliche Weiterentwicklung. Im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft freierwerdende Bausubstanz soll einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Mit dem einfachen Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Bauvorhaben geregelt werden. Bauvorhaben sollen überwiegend nur innerhalb der vorhandenen Kubaturen zulässig sein. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bauantrag zur Errichtung einer kleinen Pension an der Stelle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes auf Flurstück 1329.

3 Lage und Größe

Lohkirchen liegt nordwestlich von Tittenkofen. Das Planungsgebiet hat eine Ausdehnung von rund 100 x 100 m. Es ist 0,6 ha groß:

- | | | |
|------------------------------|----------------------|---------|
| • Gesamtfläche | 5.954 m ² | (100 %) |
| • Dorfgebiet | 4.969 m ² | (83 %) |
| • Private Verkehrsfläche | 241 m ² | (4 %) |
| • öffentliche Verkehrsfläche | 743 m ² | (12 %) |

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bestand und Weiterentwicklung

Lohkirchen stellt sich als Ensemble als wertvolle prägende Siedlungseinheit in der Kulturlandschaft dar. Es ist Ziel der Bauleitplanung, die vorhandenen Kubaturen angesichts hohen Leerstands mit neuen dorferträglichen Nutzungen zu füllen. Die Zuordnung von Wohnen und Arbeiten ist erklärtes Ziel der gemeindlichen Entwicklung. Bei der Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen ist es daher gewünscht, auch gewerbliche dorferträgliche Nutzungen zuzulassen.

4.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und im Übrigen nach § 35 BauGB, weil der Bebauungsplan als *einfacher* Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Die Festsetzung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) regelt abschließend die zulässige Art der Nutzung. Unbeachtlich sind demnach:

- die Frage der Privilegierung von Nutzungen (§ 35 Abs. 1 BauGB) und das grundsätzliche Bauverbot für sonstige Nutzungen.
- die Ausnahmetatbestände für „begünstigte“ Bauvorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)

Die Festsetzung des Dorfgebiets bewirkt auch, dass einem Bauvorhaben nicht die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung entgegengehalten werden kann, weil die Gemeinde mit dem Bebauungsplan klarstellt, dass der Ortsteil städtebaulich erwünscht ist.

Da der Bebauungsplan kein Maß der Nutzung und keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, sind jedoch die anderen in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Demnach sind Bauvorhaben unzulässig, die aufgrund z.B. schädlicher Umwelteinwirkungen, unwirtschaftlicher Erschließungsaufwendungen oder der Verunstaltung des Ortsbildes nicht außenbereichsverträglich sind. Landwirtschaftliche Vorhaben sind weiterhin zusätzlich zur vorhandenen Bebauung zulässig, Wohn- und Gewerbenutzungen werden sich überwiegend auf die vorhandenen Kubaturen beschränken müssen, sei es als Umnutzung oder als Neuerrichtung von Gebäuden an gleicher Stelle.

4.3 Erschließung, Brandschutz

Die Grundstücke sind über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Zu den beiden Doppelhaushälften Hausnr. 8a und 8b führt eine private Zufahrt. Das Doppelhaus ist über 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die private Verkehrsfläche ist deshalb so bemessen, dass Feuerwehrfahrzeuge darauf fahren können. Eine Wendeanlage ist aus Platzgründen und angesichts der kurzen Stichstraßenlänge (47 m) nicht geplant. Die Fahrzeuge können rückwärts auf die öffentliche Verkehrsfläche zurückfahren. Der Wohnweg ist an der engsten Stelle 5,0 m breit. Er ist nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bemessen.



Für diese Feuerwehrezufahrt gelten die Vorschriften des Art. 5 der Bayerischen Bauordnung und die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Geregelt wird dort unter anderem:

- die Zufahrt muss ausreichend tragfähig und befestigt sein (Achslast 10 t, Gesamtgewicht 16 t)
- die Zufahrt ist ständig freizuhalten (absolutes Halteverbot für Fahrzeuge jeder Art, keine Lagerung, kein Abstellen von Gegenständen, Schneeräumung im Winter)
- die Kennzeichnung (Hinweisschild nach DIN 4066, muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sein)
- weitere Eigenschaften wie Durchfahrtshöhen, Neigungen, Stufen etc.
- die öffentliche Verkehrsfläche vor der Feuerwehrezufahrt muss ggf. mit dem Halteverbotszeichen 283 nach StVO gekennzeichnet werden. Dazu gehören auch die notwendigen Einbiegeradien.

4.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Festsetzung als Dorfgebiet sind landwirtschaftliche Betriebe, Wohnungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nebeneinander möglich. Auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe ist jedoch vorrangig Rücksicht zu nehmen. Einschränkungen bezüglich des Immissionsschutzes, deren Einhaltung im Einzelbauvorhaben nachzuweisen ist, ergeben sich wie folgt:

- Für schutzbedürftige Nutzungen gelten bezüglich Gewerbelärm die Richtwerte der TA-Lärm von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).
- Im Falle benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe sind die im Dorfgebiet aufgrund der Tierart und –anzahl erforderlichen Abstände gegenüber Wohngebäuden einzuhalten.

Nach Auskunft der unteren Immissionsschutzbehörde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind die zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen erforderlichen Mindestabstände zu Tierhaltungen eingehalten. Bei immissionsrelevanten Bauvorhaben ist die untere Immissionsschutzbehörde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bereich der Lärmschutzzone Ca des Flughafens München. Dort gelten die folgenden Anforderungen an Außenbauteile: Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen, Fenster mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In der vorliegenden Begründung ist bereits ein Entwurf des Umweltberichts enthalten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

5.1 Einleitung

Wie oben beschrieben soll in Lohkirchen ein Dorfgebiet in einem einfachen Bebauungsplan 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)

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Planungsgebiet sind derzeit Bauvorhaben nach §35 BauGB zulässig. Da die Flächen im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen sind, sind dort auch Wohngebäude und Gewerbebetriebe zulässig, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Das zulässige Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich weiterhin nach § 35 BauGB.

Da sich die zukünftige Nutzung überwiegend auf die vorhandenen überbauten Flächen beschränken soll, ist abgesehen von baubedingten Beeinträchtigungen oder von Beeinträchtigungen durch Emissionen keine Auswirkung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima, Land-

schaft, Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Die Planung verursacht keinen ausgleichspflichtigen Eingriff in die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen.

Die vorliegende Bauleitplanung erhöht den Zulässigkeitsmaßstab im Gebiet nicht wesentlich. Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung oder zum Ausgleich erforderlich und somit auch nicht vorgesehen. Immissionskonflikte innerhalb des Dorfgebiets sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu lösen.

Dem Klimaschutz trägt die Planung dadurch Rechnung, dass für strukturwandelbedingt freiwerdende landwirtschaftliche Bausubstanz die zukünftige Nutzung erleichtert wird. Die Planung trägt zum Erhalt und zur Nutzung bestehender Gebäude und Infrastruktur bei, indem sie jenseits des § 35 BauGB weitere Nutzungen in Lohkirchen zulässt. Die bestmögliche Nutzung vorhandener Erschließungen vermeidet Energieverbräuche, die bei der Errichtung und beim Unterhalt neuer Erschließungen entstehen. Ein übermäßiger Ausbau des Ortsteils, der zusätzliche Infrastruktur erfordern würde, wird durch die Festsetzungen vermieden.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird, sind Vorhaben nach §35 BauGB zulässig, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten, Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Es wurden keine Alternativen untersucht. Die Beschreibung und Bewertung erfolgte verbal argumentativ. Kenntnislücken sind nicht bekannt. Es sind keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

5.5 Zusammenfassung

Zu untersuchen waren die Auswirkungen der Planung auf die umweltbezogenen Schutzgüter. Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt.

6 Hinweise

Landwirtschaft

- In der Nachbarschaft des Baugebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und landwirtschaftliche Betriebe, teils mit Viehhaltung. Mit Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen ist zu rechnen. Unvermeidliche Emissionen sind zu dulden.

Flughafen München

- Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen München. Die zulässige Bauhöhe gemäß LuftVG beträgt 545 m üNN. Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Behörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.
- Auf den Fluglärm wird hingewiesen. In allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, ist für entsprechenden Schallschutz zu sorgen.

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.

- Bei als Sackgasse vorgesehenen, über 50 m langen Erschließungsstraßen ist ein sog. „Wendehammer“, der auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist, erforderlich. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mindestens 18 m erforderlich.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

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.

7 Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Die Gemeinde Fraunberg ermöglicht mit dem einfachen Bebauungsplan Lohkirchen eine angepasste bauliche und wirtschaftliche Weiterentwicklung. Im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft freierwerdende Bausubstanz soll einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Zulässig sind dorfverträgliche landwirtschaftliche, gewerbliche und Wohnnutzungen. Bei der Planung wurden die Umweltauswirkungen geprüft. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.