



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan Im Norden von Vorderbaumberg
Begründung

23. Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	5
4	Städtebauliches Konzept	6
	4.1 Entwurf	6
	4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
	4.3 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	8
	4.4 Lage und Größe	8
5	Umweltbericht	9
	5.1 Einleitung	9
	5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
	5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
	5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
	5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	17
	5.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	17
	5.7 Zusammenfassung	18
	5.8 Quellen	18
6	Hinweise	19
7	Zusammenfassung	23
8	Anlage – Planung Regenrückhaltung	23

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher acht rechtswirksame Änderungen (genehmigt am 4. August 2000, am 26. April 2006, am 6. Mai 2011, am 17. Januar 2012, am 23. März 2012, am 4. Mai 2012 und am 7. November 2012). Am 31. Januar 2017 hat der Gemeinderat Fraunberg die Durchführung einer 15. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung einer gemischten Baufläche und zum Vermerk eines Überschwemmungsgebiets in Vorderbaumberg beschlossen (siehe Abbildung). Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche und als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde vom Landratsamt Erding am 9. April 2018 genehmigt. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan für die gemischte Baufläche auf.



2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Bauleitplanung ist der Bauwunsch für eine gewerbliche Halle für Baum- und Gartenarbeiten mit Wohnhaus und Garagen. Der anvisierte Standort im Ortsinneren von Vorderbaumberg war allerdings bei Hochwasserereignissen der letzten Jahre überschwemmt und soll deshalb zukünftig von Bebauung freigehalten werden. Die Gemeinde nimmt den Bauwunsch als Anlass, den Bereich im Flächennutzungsplan als Überschwemmungsgebiet zu vermerken. Die Gemeinde Fraunberg strebt unter dem Leitbild „Wohnen und Arbeiten im gesamten Gemeindegebiet“ eine angepasste bauliche und wirtschaftliche Weiterentwicklung der Ortsteile an, die zur Revitalisierung der Siedlungen und zur Stärkung von Handwerks- und Kleinbetrieben beitragen. Um diese Entwicklung in Vorderbaumberg nicht gänzlich auf verbliebende Baulücken zu beschränken, soll am nordöstlichen Ortsrand eine Mischgebiet festgesetzt werden.

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)). Die Verlagerung der Mischbaufläche entspricht den landesplanerischen Grundsätzen zum Hochwasserschutz und zur Anpassung an den Klimawandel:

- LEP G 7.2.5 „Hochwasserschutz: Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.“
- LEP G 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel: Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“

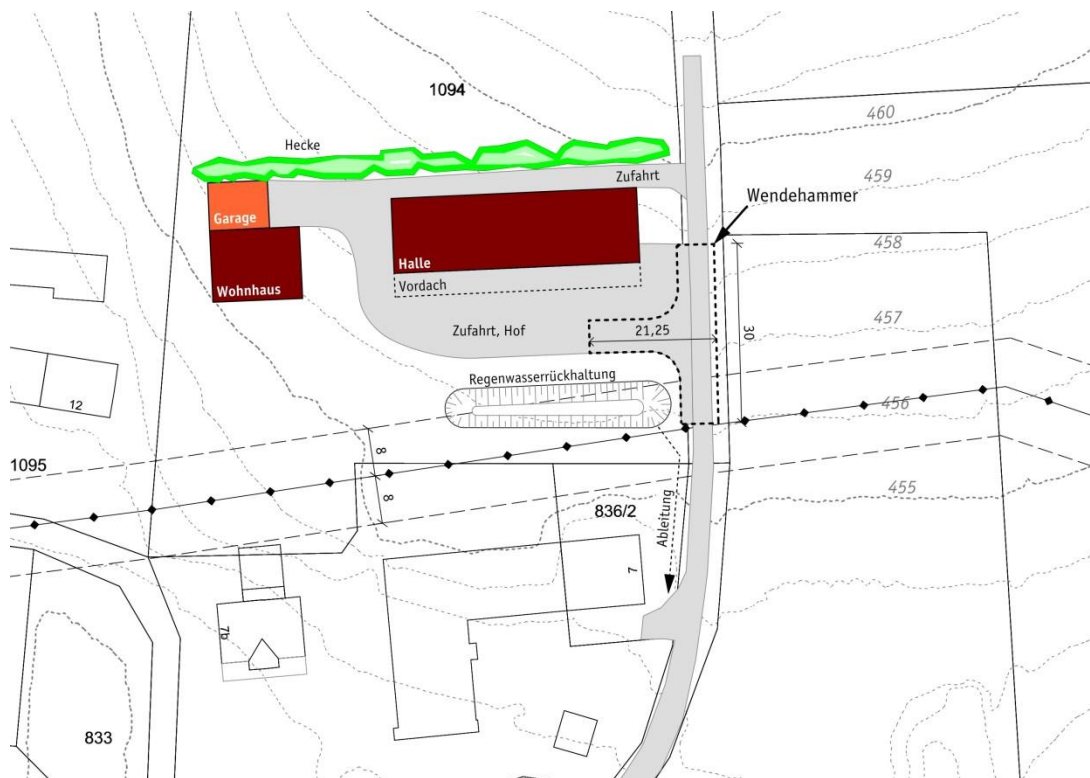
Durch den Klimawandel werden sich nach der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm die Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren, wie Überschwemmungen, Lawinen, Muren, Stürme, Trockenperioden und Hitzewellen, auch in Bayern erhöhen. Dies ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Für die Planung sind im Übrigen die Raumordnungsziele und -grundsätze zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschlägig:

- LEP 3.2 (Z) – „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die vorliegende Baugebietsausweisung ist eine Ausnahme in diesem Sinne – Innenentwicklungspotenziale wurden vorab geprüft. Die einzige verfügbare unbebaute Fläche im Ortsinneren ist wegen Überschwemmungsgefahr nicht bebaubar.
- LEP 3.3 (Z) – „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Der Geltungsbereich ist an den Ortsteil Vorderbaumberg angebunden.
- LEP 3.3 (G) – „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Baufläche liegt am bestehenden Ortsrand an – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- 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 Vorderbaumberg umfasst ca. 8 ha).

Im Bebauungsplan sind aufgrund der jüngsten Rechtsprechung insbesondere die Ziele und Grundsätze unter Nr. 5.3 des Landesentwicklungsprogramms zu berücksichtigen: mit geeigneten Festsetzungen ist die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen. Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramms ist bereits durch den Standort ausgeschlossen, der mangels attraktiver Straßenanbindung für einen Handelsbetrieb keinerlei Bedeutung hat. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen im verbleibenden M12 keine Agglomeration zu (für 1.200 m² Verkaufsfläche wäre eine Geschossfläche von 1.600 m² und eine Fläche von ca. 700 m² für 35 Stellplätze erforderlich, gemäß Stellplatzsatzung Fraunberg).

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Entwurf



Das Mischgebiet wird so gegliedert, dass die Wohnnutzung im hinteren (westlichen) Grundstücksbereich entsteht. Die betrieblichen Anlagen wie z.B. eine Halle und eine Hoffläche liegen dagegen im straßennahen östlichen Bereich. Im südlichen Teil des Mischgebiets ergeben sich durch die Mittelspannungsfreileitung Einschränkungen für die Bebauung und Nutzung. Dort ist ein Regenwasserrückhaltebecken geplant. Die Bebauung soll an der Nordseite durch eine Hecke eingefasst werden. Grundstückszufahrten sind beiderseits des gewerblichen Gebäudes möglich.

Im Bereich der Gebäude fällt das Gelände um etwa 4 m nach Südwesten ab. Dieses Gefälle wird teilweise ge- ebnet werden, um etwa eine längere Halle ohne Versprung des Erdgeschossniveaus zu errichten. Eine voll- ständige Einebnung im Bereich der Bebauung ist jedoch nicht vorgesehen: die zulässig First- und Trauf- wandhöhe des westlichen Baufensters liegt niedriger als die des östlichen Baufensters. Außerdem werden die Höhe von Aufschüttungen und die Tiefe von Abgrabungen des Geländes begrenzt. Eine Einebnung des Geländes und die Entstehung eines unnatürlichen Plateaus in der Landschaft soll mit diesen Festsetzungen vermieden werden.

Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung und nimmt zugleich Rücksicht auf betriebliche Anforderungen, wie z.B. die Torhöhe für gewerblich genutzte Hallen. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Die Traufwandhöhen in den beiden Baufenstern liegen folgendermaßen über dem natürlichen Gelände (alle Angaben gerundet):

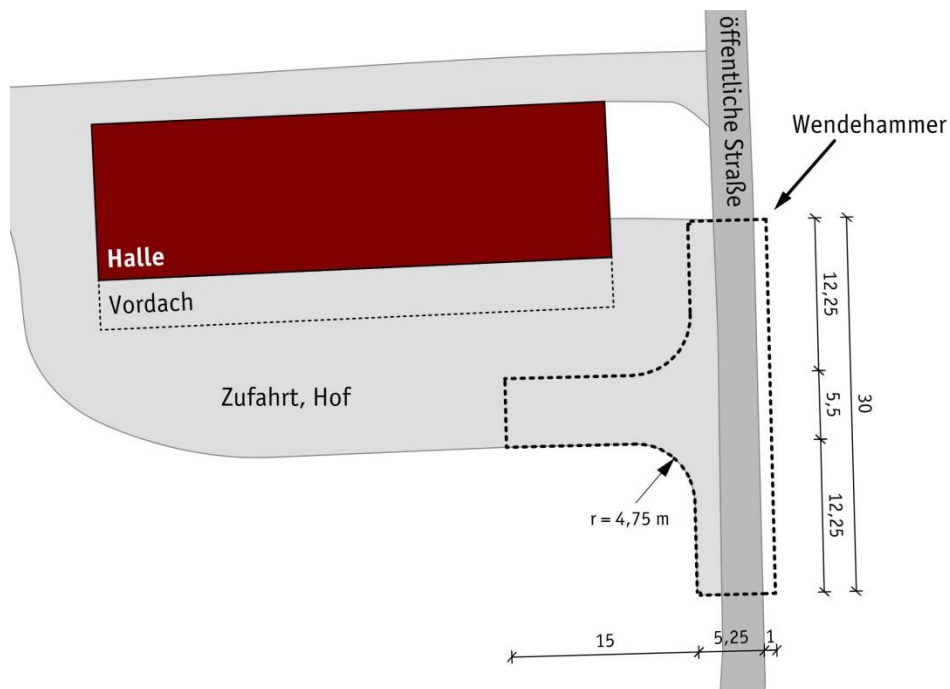
- Westliches Baufenster: Bergseite 5,40 m; Talseite 7,60 m; Mitte 6,50 m;
- Östliches Baufenster: Bergseite 4,00 m; Talseite 7,00 m; Mitte 5,60 m;

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Straßenerschließung

Das Mischgebiet wird von einer kleinen Stichstraße aus erschlossen, die von der Dorfstraße nach Norden in einen Wald führt („Langholz“) und dort endet. Da die Straße keine Wendemöglichkeit bietet und das Misch- gebiet etwa 100 m von der Dorfstraße entfernt liegt, wird die Zufahrt zum Baugrundstück als Wendehammer ausgestaltet, der für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge dimensioniert ist. Dazu ist auf einer Länge von 30 Me- tern eine Verbreiterung der Fahrbahn der öffentlichen Straße erforderlich.

Die Fahrbahn ist Richtung Westen auf 5,25 m zu verbreitern. An der Ostseite muss ein 1 m breiter Streifen frei von Hindernissen bleiben; eine Befestigung dieses Streifens ist nicht erforderlich. Die übrigen Maße sind der Abbildung unten zu entnehmen.



Niederschlagswasserentsorgung

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Geplant ist eine Rückhaltung in einem offenen Rückhaltebecken im südöstlichen Bereich des Mischgebiets und eine gedrosselte Einleitung in einen dort vorhandenen Kanal. Auch bisher läuft das Oberflächenwasser an dieser Stelle in den Kanal. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde gemäß dem Arbeitsblatt „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA-A 117) berechnet und ein entsprechend großes Erdbecken geplant. Das Oberflächenwasser aus der Fläche nördlich des Mischgebiets soll entlang von größeren Gebäuden wie z.B. einer Halle mit Leistensteinen und Gullys geführt und aufgenommen und mit Grundleitungen in das Rückhaltebecken geleitet werden. Das Foto zeigt den vorhandenen Einlauf in den Kanal.



Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telefon und die Schmutzwasserentsorgung kann durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen hergestellt werden.

4.3 Grünkonzent, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um die Bebauung in die Landschaft einzubinden, ist an der Nordseite eine freiwachsende, artenreiche Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen festgesetzt. Die Hecke dient auch als (Teil-)Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Anpflanzung werden folgende Gehölze empfohlen:

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100cm

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| • Cornus sanguinea | Hartriegel |
| • Corylus avellana | Haselnuss |
| • Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| • Ligustrum vulgare | Liguster |
| • Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| • Prunus spinosa | Schlehe |
| • Rhamnus carthaticus | Echter Kreuzdorn |
| • Rosa canina | Hundsrose |
| • Rosa rubiginosa | Weinrose |
| • Salix caprea | Salweide |
| • Salix purpurea | Purpurweide |
| • Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| • Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Um Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch übermäßige Geländeänderungen zu vermeiden, wird die Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt.

4.4 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilen. Der Teilgeltungsbereich in Vorderbaumberg zur Ausweisung des Mischgebiets ist 95 m lang und bis zu 165 m breit. Er liegt am nordöstlichen Ortsrand von Vorderbaumberg. Seine Fläche beträgt 0,6 ha. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 1094 und 837, Gemarkung Maria Thalheim. Der Teilgeltungsbereich für eine ökologische Ausgleichsfläche in Riding ist 0,1 ha groß und umfasst einen Teil des Flurstücks 500, Gemarkung Fraunberg.

Die Flächen im Geltungsbereich werden folgendermaßen festgesetzt:

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| • Gesamtfläche | 6.635 m ² |
| • Mischgebiet | 4.090 m ² |
| • Öffentliche Verkehrsfläche | 1.158 m ² |
| • Private Verkehrsfläche | 123 m ² |
| • Ökologische Ausgleichsflächen | 1.264 m ² |

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Fraunberg weist am nordöstlichen Ortsrand von Vorderbaumberg ein 0,4 ha großes Mischgebiet zuzüglich Eingrünung aus, um die örtliche Nachfrage nach Bauland zu decken und als Ausgleich für die Freihaltung einer hochwassergefährdeter Fläche im Ortsinneren. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich als Acker und als Grünland genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan für das Mischgebiet geändert. Planungsrechtlich liegt das Gebiet derzeit im Außenbereich.

Der folgende Umweltbericht basiert auf einer Umweltprüfung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.



Ausschnitt aus dem bisherigen Flächennutzungsplan

Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

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

Fachgesetze

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG

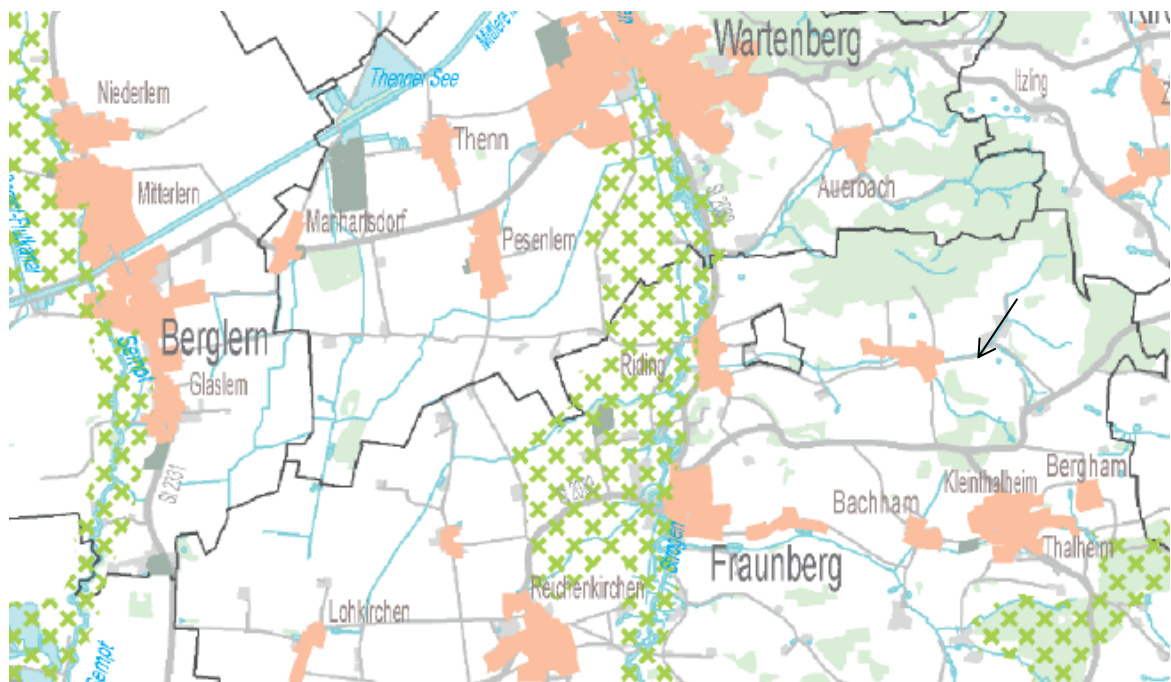
Fachpläne, Fachdaten und Programme

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

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. Die vorliegende Baugebietsausweisung ist eine Ausnahme in diesem Sinne - Innenentwicklungspotenziale wurden vorab geprüft. Die einzige verfügbare unbebaute Fläche im Ortsinneren ist wegen Überschwemmungsgefahr nicht bebaubar. Das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (LEP 3.3 (Z)) und der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Der Geltungsbereich ist an den Ortsteil Vorderbaumberg angebunden. Das Mischgebiet liegt am bestehenden Ortsrand an – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

Die Verlagerung der Baufläche aus einem hochwassergefährdeten Bereich entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zum Hochwasserschutz und zum Klimawandel. Nach dem Grundsatz 7.2.5 sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Ebenso werden gemäß dem Grundsatz 1.3.2 die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren berücksichtigt.

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Planungsgebiet liegt auch in keinem regionalen Grünzug oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“). Die nächsten Vorbehaltsgebiete sind über 2 km entfernt: im Westen das Gebiet „Strogental zwischen Wartenberg und Walpertskirchen“, im Süden das Gebiet „Kuppenwälder im Isar-Inn-Hügelland“.



Die Planung berührt keine Waldflächen. Die nächstgelegenen Wälder befinden sich südlich und nördlich des Planungsgebiets in jeweils 250 m Entfernung. Für die Planung sind deshalb keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Der bisherige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Fraunberg enthält für das Planungsgebiet keine Ziele und Maßnahmen. Der Bereich liegt außerhalb des Gewässernetzes, das hier den Baumberger Bach samt Talmulde umfasst und unterhalb von landschaftsbildprägenden Hängen.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Obwohl die Planung durch den Bauwunsch für einen Baum- und Gartenpflegebetrieb mit Wohnhaus und Garage veranlasst ist, handelt es sich um eine Angebotsplanung ohne konkreten Vorhabenbezug. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase. Die Abbildung zeigt das Luftbild mit dem eingriffsrelevanten Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans.

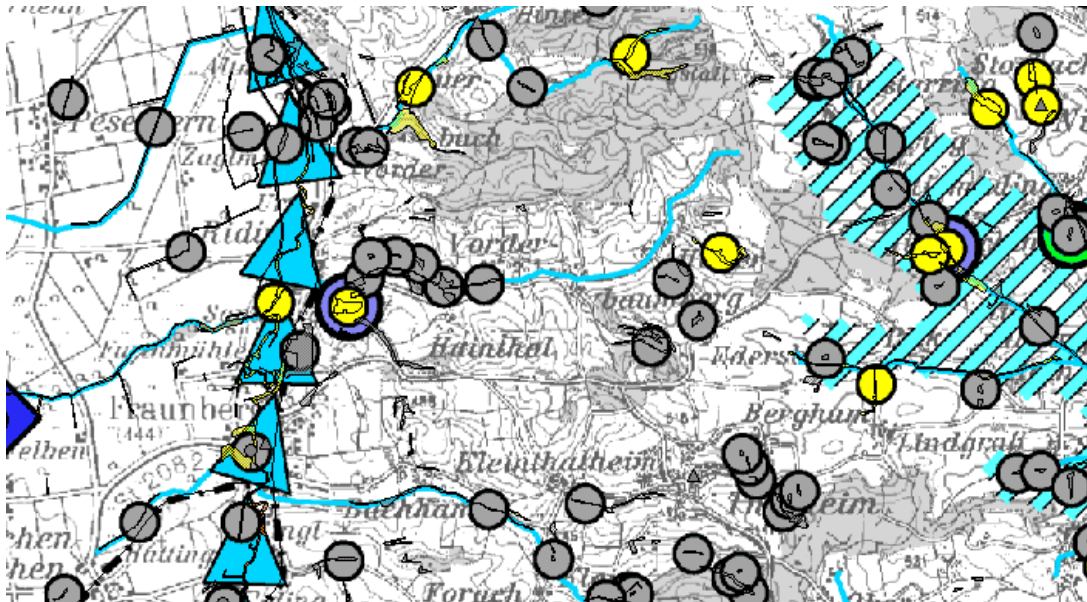


Mensch (Erholung/Gesundheit)

Im Umfeld der Baugebietsausweisung liegen Ackerflächen und im Südosten grenzt ein Hof mit Viehhaltung an. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub. Die landwirtschaftliche Nutzung führt aber nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder gewerblichen Nutzungen. Durch die Ausweisung der Fläche als gemischte Baufläche ist kein grundsätzlicher Immissionskonflikt zu erwarten, zumal Wohnnutzungen auf den westlichen Teil beschränkt werden, der von der Hofstelle weiter entfernt liegt. Auch das engere Umfeld ist als gemischte Baufläche, als Dorfgebiet einzustufen. Lärmemissionen gehen auch vom Flugverkehr aus, das Gebiet liegt allerdings nicht in den Lärmschutzzonen des Regionalplans zur Steuerung der Bauleitplanung. Es sind insgesamt gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet wird bisher intensiv als Grünland bewirtschaftet, teilweise oder zeitweise auch als Acker. Naturnahe Grünstrukturen wie Feldgehölze oder Hecken gibt es im Geltungsbereich ebenso wenig wie naturnahe Gewässer, strukturreiche Gräben, Magerstandorte oder Feuchtfelder. Am südlichen Rand stehen einige Bäume, die aber außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Das Planungsgebiet berührt keinen Bereich, für den das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding besondere Ziele oder Maßnahmen vorsieht (siehe Abbildung nächste Seite, Ausschnitt aus der Karte „Ziele Gewässer“ des Landkreis ABSP).



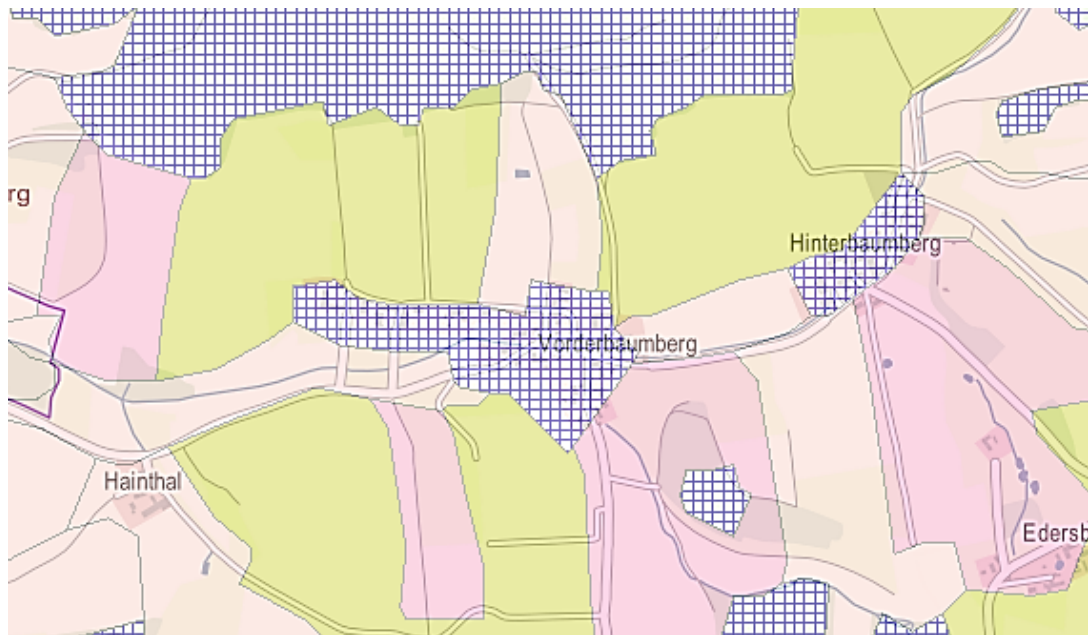
Die nächsten kartierten Biotope liegen über 300 m entfernt, das nächste FFH-Gebiet, eine aufgelassene Sandgrube östlich Riding liegt 1,5 km entfernt. Aufgrund der Abstände sind keine erheblichen Auswirkungen auf Biotope und Schutzgebiete zu erwarten. Im Planungsgebiet selbst überwiegen landwirtschaftlich intensiv genutzte 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 Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind nur gering erheblich.

Fläche

Die Ausweisung des Mischgebiets erhöht die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Fraunberg um ca. 0,4 ha zulasten landwirtschaftlicher Fläche. Nutzbare Flächenpotentiale der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung stehen in Vorderbaumberg für die Gewerbeansiedlung nicht zur Verfügung. Eine innerörtliche Fläche soll wegen Überschwemmungsgefahr nicht bebaut werden. Flächen für die Wiedernutzbarmachung stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Straßeninfrastruktur mitgenutzt werden kann. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden angesichts der Gesamtgröße als gering erheblich bewertet.

Boden

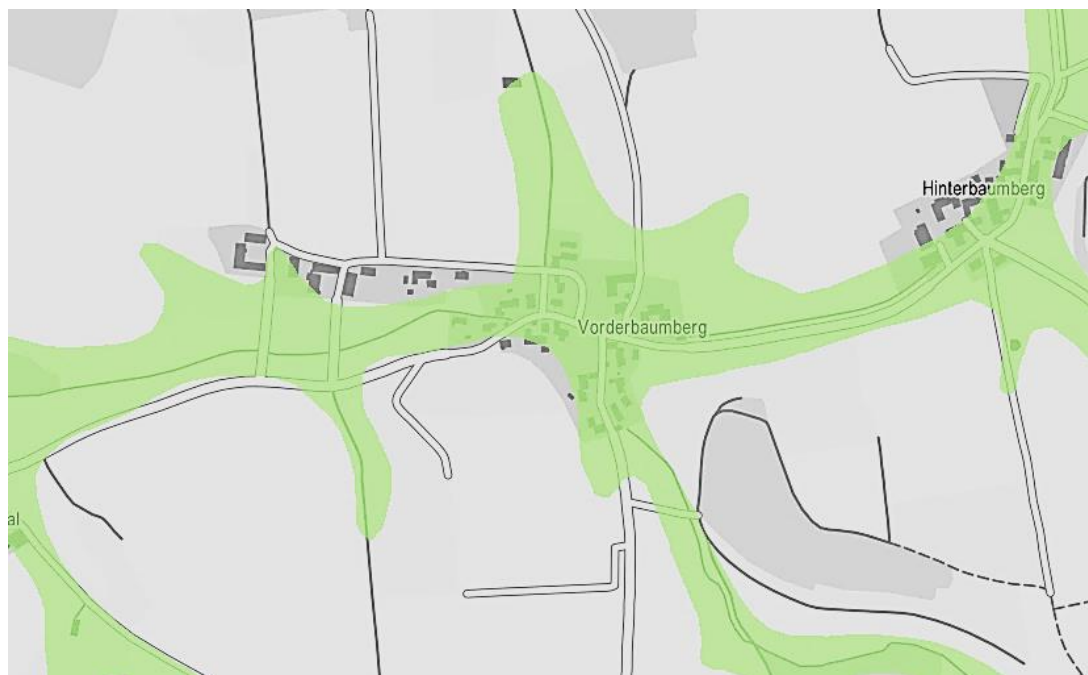
Der Boden ist überwiegend als Kolluvisol aus Schluff bis Lehm ausgewiesen, d.h. Boden, der durch Erosion von Hängen abgetragen und am Hangfuß oder in Senken abgelagert wurde. In der Bodenschätzungskarte ist der Boden als Lehm angegeben (L4D). Der Boden hat eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit. Die 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 Abbildung zeigt Ausschnitte aus der Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ des Bodeninformationssystems Bayern.



Karte Natürliche Ertragsfähigkeit

Wasser

Im Baugebiet ist ein Grundwasserflurabstand von mehr als 3 m zu vermuten. Messstellen gibt es im Planungsgebiet nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser, es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Südlich des Geltungsbereichs verläuft jedoch der Baumberger Bach, der im Ortsbereich teilweise verrohrt ist, in Richtung Strogen und in den das Niederschlagswasser eingeleitet werden soll.



Von der Planung sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete betroffen. Der überwiegende Ortsbereich Vorderbaumberg gilt jedoch als wassersensibler Bereich (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 Planung dient der Verlagerung einer Baufläche weg von einem faktischen Überschwemmungsgebiet an den Ortsrand. Der südliche Teilgeltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist nach der Erfahrung der vergangenen Jahre ein faktisches Überschwemmungsgebiet.

Die geplante Bebauung im 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. Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Durch die Planung wird die Ventilationswirkung im Verhältnis zur Ausgangssituation auch auf lokaler Ebene nicht oder kaum spürbar verringert. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Im Umfeld des Planungsgebiets bleiben jedoch große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft sind deshalb als gering erheblich einzustufen.

Landschaft, Ortsbild

Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, in der Naturraumeinheit 060 „Isar-Inn-Hügelland“. Das Areal ist hügelig. Das Planungsgebiet ist aus der Umgebung einsehbar – es liegt am Rand des Tals, am Hangfuß. Im Süden schließt der Ort Vorderbaumberg an (siehe Abbildung, Planungsgebiet mit angrenzender Bebauung). Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Hügelland und von der bestehenden Siedlung Vorderbaumberg mit einigen Hofstellen geprägt. Die geplante Erweiterung wird das Orts- und Landschaftsbild kaum verändern, weil der südliche Gebietsrand bereits bebaut ist und die kleinflächige Neuausweisung sich im Übrigen an die bestehende Siedlung angliedert. Landschaftsbildprägende Bereiche werden nicht überplant. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher gering erheblich.



Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt (siehe Abbildung, Bayerischer Denkmalatlas). Westlich des Planungsgebietes ist im Abstand von ca. 70 m ein Bodendenkmal eingetragen: D-1-7638-0025, Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Ein weiterer Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung ist in 500 m Entfernung nordwestlich des

Planungsgebiets eingetragen (D-1-7638-0208). Die Dichte bekannter Bodendenkmäler im Umfeld ist gering. Das Landesamt für Denkmalpflege hält dennoch Bodendenkmäler im Planungsgebiet für möglich. Im südlichen Planungsgebiet verläuft eine Mittelspannungsfreileitung, die durch vorgeschriebene Abstände vor Beeinträchtigungen durch Bebauung geschützt ist. Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind durch die Bauflächenausweisung nicht anzunehmen, zumal Bodendenkmäler lediglich für möglich gehalten werden.



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.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird, wird die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Veränderungen des Umweltzustands sind nur durch Nährstoffeintrag in Boden und Wasserhaushalt zu erwarten. Die Nachfrage nach Bauland müsste an einer anderen Stelle gedeckt werden.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Die Verlagerung einer Baufläche aus einem hochwassergefährdeten Bereich an den Ortsrand vermeidet anderweitig zu erwartender Auswirkungen des Hochwassers auf die neu entstehende Bebauung und die Nachbarschaft.

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

- Standort an bestehende Erschließung angebunden; durch die enge Angliederung der Fläche an den bestehenden Ortsrand werden Störungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden;
- Beschränkung der Größe der Baufläche auf das Notwendigste;
- Privilegierung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, etc.; dadurch Verringerung der Abflussgeschwindigkeit, Erhöhung des Verdunstungsanteils;

Die Anlage einer Hecke zur Eingrünung wird als Ausgleichsmaßnahme verwendet und somit nicht als Vermeidungsmaßnahme bewertet. Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpas-

sung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes¹ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

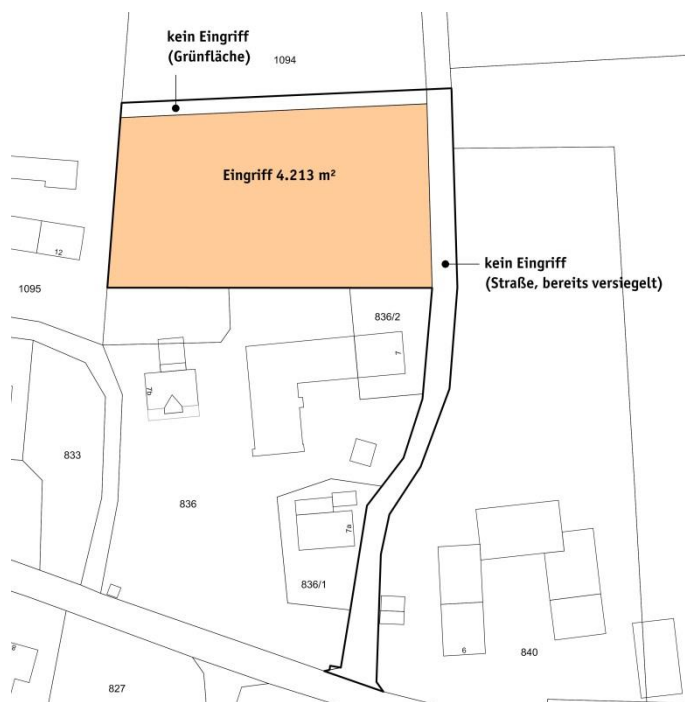
- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Folgender Aspekt der vorliegenden Planung vermindert den Beitrag zum Klimawandel:

- Die enge Anbindung an die bestehende Siedlung und Versorgungsanlagen vermeidet das andernfalls bei der Herstellung umfangreicher Erschließungen entstehende Kohlendioxid;
- Die Regenwasserrückhaltung im Baugebiet beugt einer Überlastung des Kanals und Überschwemmungen vor;

Die Planung ist wegen der Verlagerung einer Baufläche aus dem hochwassergefährdeten Bereich hinaus insgesamt eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung



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

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

- Eingriff Mischgebiet
B I - der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
anzusetzen ist in Anbetracht der Vermeidungsmaßnahmen ein Wert von 0,3;
Eingriffsfläche: 4.213 m² (= Mischgebietsfläche)
Ausgleichsfläche: $0,3 \times 4.213 \text{ m}^2 = \text{ca. } 1.264 \text{ m}^2$

Es wurde geprüft, ob die vereinfachte Vorgehensweise des Eingriffsleitfadens angewendet werden kann. Da im Bebauungsplan kein Wohngebiet, sondern ein Mischgebiet festgesetzt wird, ist das vereinfachte Vorgehen nicht anwendbar.

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

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Der Ausgleichsbedarf in der ermittelten Größenordnung lässt sich auf der geplanten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung teilweise abdecken. Die Fläche ist 336 m² groß. Zur Aufwertung ist die Neuanlage einer freiwachsenden, artenreichen Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen vorgesehen. Der restliche Ausgleichsbedarf wird auf einer 928 m² großen Fläche in Riding erbracht, die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland bewirtschaftet und soll durch folgende Maßnahmen extensiviert werden:

- Verzicht auf Düngung
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- jährlich höchstens ein- bis zweimalige Mahd nicht vor Anfang August, Abtransport des Mähguts.

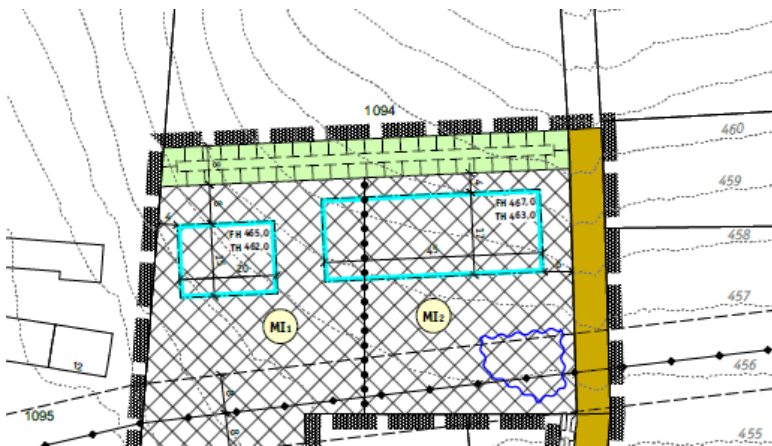
Die Ausgleichsflächen sind im Privateigentum. Die Maßnahmen sind daher dinglich zu sichern. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB auszugestalten und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurde das Flurstück 827, Gem. Thalheim in Vorderbaumberg als Standortalternative geprüft und wegen der Hochwassergefahr verworfen.



In einem ersten Bebauungsplanentwurf war eine breitere Hecke als Eingrünung vorgesehen. Aus Gründen der Flächenverfügbarkeit wurde die geplante Hecke von 8 m auf 4 m verschmälert.



5.6 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 Schutz-

güter unerwarteterweise erheblich von der Planung beeinträchtigt wurden. Zur Überprüfung besichtigt die Gemeinde das Planungsgebiet fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

5.7 Zusammenfassung

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

Die Ausweisung der gemischten Baufläche am nordöstlichen Ortsrand von Vorderbaumberg beeinträchtigt die Umwelt kaum erheblich. Bei der Planung wurden Beeinträchtigungen berücksichtigt und so weit wie möglich vermindert. Mit den Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen und den Ausgleichsmaßnahmen liegt ein tragbares Konzept für die Siedlungserweiterung vor.

5.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 3. Juli 2017
- 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 2017
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2017
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 3. Juli 2017
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2017

6 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise richten sich teils an den Erschließungsträger und Bauherren zur Berücksichtigung bei der Planung, Errichtung und Nutzung der Gebäude.

Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

- Für die im Geltungsbereich zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Antrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, der die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte eines Misch-/Dorfgebietes an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 aufweist. Ausnahmen davon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

Wasserversorgung (Wasserversorgung Fraunberg)

- Das Gebiet kann mit Trinkwasser versorgt werden.
- Soweit über den Grundschutz hinaus ein erhöhter Löschwasserbedarf entsteht, z.B. durch besondere Brandgefahren, kann der Bauherr ihn durch Löschwasserbehälter auf dem Grundstück abdecken.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Im Planungsgebiet vermutet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege aufgrund der Nähe zu eines 70 m westlich gelegenen Grabhügels (D-1-7638-0025) weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG.

Wasserwirtschaft (Wasserwirtschaftsamt München und Landratsamt Erding – Wasserrecht)

- Die Bodenverhältnisse lassen ein sehr geringes Versickerungsvermögen vermuten. Aufgrund der Hanglage ist daher bei der vertieften Planung besonders Augenmerk auf den Umgang mit Niederschlagswasser zu richten.
- Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung werden im weiteren Verfahren konkrete Aussagen getroffen.

Landwirtschaft

- Das geplante Baugebiet grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Gebiets negativ auswirken können. Soweit die Emissionen unvermeidbar sind, sind sie zu tolerieren.
- In unmittelbarer Nähe zu den Änderungsbereichen befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung. Mit zeitweiser Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung ist zu rechnen. Der landwirtschaftliche Betrieb darf in der Ausübung und Entwicklung durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.

Bauschutzbereich Flughafen München

- Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München.
- Bei Überschreitung zu zulässigen Bauhöhe von 538 m ü NN kann eine Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen (Hinweis: diese Bauhöhe wird voraussichtlich nicht erreicht; das Gelände nicht höher als 460 m ü NHN).

Bundeswehr

- Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich Erding, im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Freising.

Telekommunikation (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

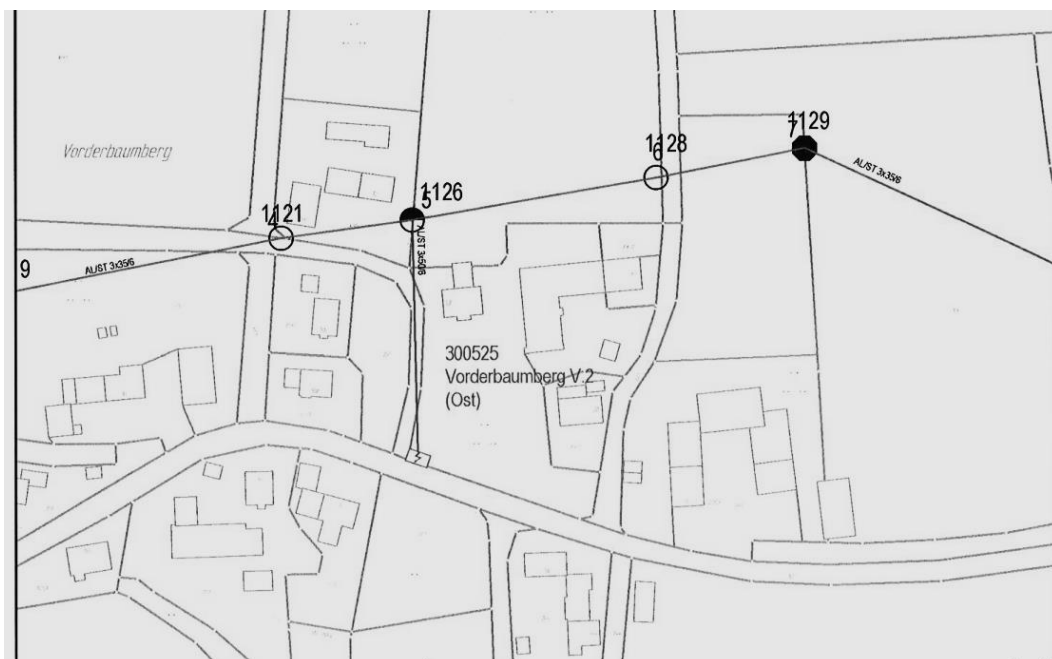
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan unten, dieser dient nur der Information und ist nicht für die Baumaßnahmen gültig). Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass die Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg)

- Im Geltungsbereich der Planung verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung. Die Leitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- Bei allen Erdbewegungen im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0210/5. 2005 erforderliche Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standsicherheit der Maste durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein. Der Abstand zwischen dertiger Fahrbahnoberkante und Leiterseil darf 7,0 m nicht unterschreiten, dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.
- Beim Einsatz größerer Baugeräte sind die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

- Im Geltungsbereich sind außerdem bereits 0,4-kV- Niederspannungserdkabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk GmbH eingeholt wird (Tel. 0871/96639-338).
- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Hingewiesen wird zudem auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.
- Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetztes der nahegelegenen Trafostation Vorderbaumberg 2 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.
- Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.
- Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Auf die Bestimmungen des § 123 BauGB wird hingewiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.
- Zur Information dient der Bestandsplan (siehe unten). Er ist nur bedingt für eine Maßentnahme geeignet. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf der Leitungen in der Natur.



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.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte.
- Für das geplante Mischgebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die 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 sein muss.
- Die als Sackgasse vorgesehene, über 50 m lange Erschließungsstraße muss auch mit den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können. Sie dient neben der Erschließung des Plangebiets auch den Bestandsgrundstücken. Es ist ein sog. Wendehammer, der auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist, erforderlich.
- Ein Feuerwehreinsatz muss unter Beachtung der DIN VDE 0132 „Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen“ erfolgen können. Bei Bauvorhaben sind daher auch die erforderlichen äußeren Abstände unter Beachtung der Normenreihe der DIN EN 50341 in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle zu prüfen.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Abfallwirtschaft

- Eine grundstücksnahe Leerung der Müllgefäße ist bislang wegen einer fehlenden Wendeanlage am Ende der Befahrungsstrecke nicht möglich.
- Die Müllgefäße sind nach § 15 Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding an der nächsten mit dem Müllfahrzeug befahrbaren Straße (Flurstück Nr. 527) bereitzustellen. Dies betrifft insbesondere Restmüll-, Bio-, Papiertonnen und die Bereitstellung der gelben Säcke. Die Bereitstellung der Müllbehälter ist am Entleerungs-/Abholtag bis 6:00 Uhr morgens zu gewährleisten.
- Eine Nutzung des privaten Wendehammers für eine grundstücksnahe Leerung ist ggf. vom Eigentümer mit den Entsorgungsunternehmen zu vereinbaren.

7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Fraunberg weist mit dem Bebauungsplan Im Norden von Vorderbaumberg ein 0,4 ha großes Mischgebiet am nördlichen Ortsrand von Vorderbaumberg und eine ökologische Ausgleichsfläche in Riding aus. Bei der Planung wurden Umweltauswirkungen geprüft, Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und dort wo eine Vermeidung nicht möglich ist, Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

8 Anlage – Planung Regenrückhaltung

Lageplan Regenrückhaltung, Hydraulische Berechnung/Erläuterung
Mai 2018, Ingenieurbüro Preiss & Schuster, Vilsbiburg

Fraunberg, den

.....
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister