



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan „Im Osten von Reichenkirchen“
Begründung

10. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Bedarf und Alternativen	5
4	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	7
5	Städtebauliches Konzept	8
	5.1 Entwurf	8
	5.2 Straßen und Wege, Stellplätze	10
	5.3 Versorgung und Entsorgung	11
	5.4 Immissionsschutz	12
	5.5 Grünkonzept, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen	14
	5.6 Lage und Flächen	15
6	Festsetzungen	15
7	Umweltbericht.....	24
	7.1 Einleitung	24
	7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
	7.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	30
	7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	30
	7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	33
	7.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	34
	7.7 Zusammenfassung	34
	7.8 Quellen	35
8	Hinweise	36
9	Zusammenfassung	39

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals geändert. Am 15. Januar 2019 hat der Gemeinderat Fraunberg beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Reichenkirchen aufzustellen. Die Fläche zwischen den Straßen Kirchplatz und Holzstraße liegt derzeit im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stand 2006). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

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

3 Bedarf und Alternativen

Die Gemeinde Fraunberg hat 3.599 Einwohner (Stand 31. Dezember 2017). Im Zeitraum 2007 bis 2017 stieg die Einwohnerzahl um 8 % (jährlich 0,76 %; siehe Abbildung: Gemeindedaten Fraunberg 2018, Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München). Die Gemeinde Fraunberg geht angesichts der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die kommenden Jahre von einem weiter starken Einwohnerwachstum aus. Die Bevölkerungsprognose nimmt einen Zuwachs von 411 Einwohnern in den auf 2017 folgenden 11 Jahren an. Demnach werden für das Jahr 2028 insgesamt 4.010 Einwohner prognostiziert. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von 1 %. Hochgerechnet auf den Planungshorizont von 15 Jahren, der für Flächennutzungspläne üblich ist, beträgt das Einwohnerwachstum 15,9 %, d.h. 571 Einwohner.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.			
	insg.	darunter weiblich	Veränd. gegenüber Vorjahr	darunter weiblich
2007	3.336	1.639	27	8
2008	3.335	1.652	-1	13
2009	3.325	1.642	-10	-10
2010	3.354	1.659	29	17
2011	3.386	1.703	32	44
2012	3.418	1.727	32	24
2013	3.468	1.747	50	20
2014	3.509	1.747	41	0
2015	3.515	1.736	6	-11
2016	3.537	1.762	22	26
2017	3.599	1.790	62	28
2028	4.010	Bevölkerungsprognose		

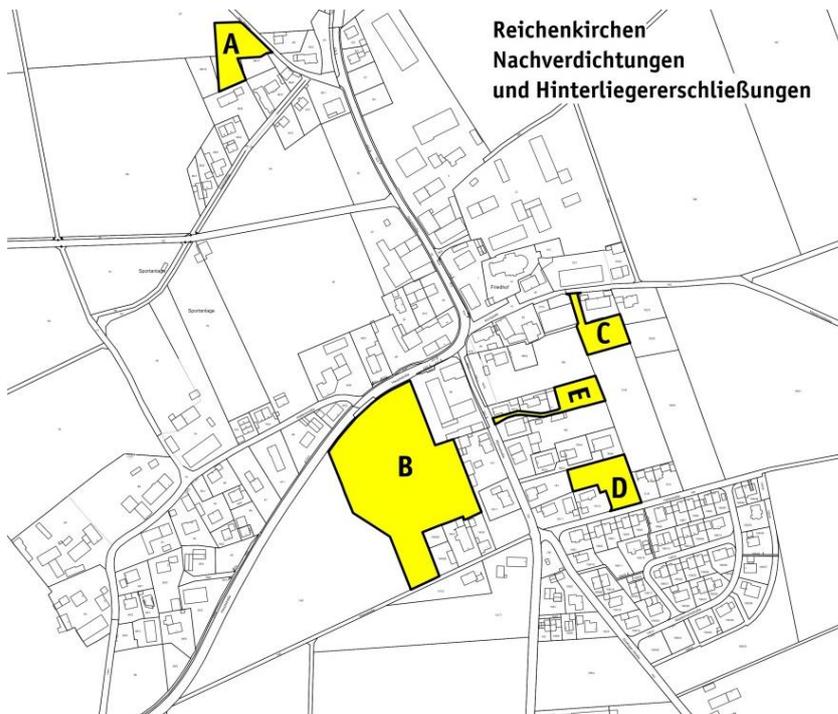
Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsbelegung abnimmt. Während in Fraunberg vor zehn Jahren noch fast drei Personen in einer Wohnung lebten, sind es heutzutage nur noch 2,47. Innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans wird entsprechend der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung von einer weiteren Abnahme auf einen Wert von ca. 2,1 Einwohner/Wohnung ausgegangen. In den 1.458 bestehenden Wohnungen leben dann nicht mehr 3.599 Menschen, sondern nur noch 3.062. Daraus entsteht ein Bedarf an Wohnungen für 537 Einwohner.

Der Gesamtbedarf an Wohnungen ist daher für 1.108 Einwohner zu bemessen ($571 + 537 = 1.108$ Einwohner). Der Flächenbedarf beträgt 22,16 ha Nettobauland, wenn man die Wohnungen in Wohngebieten mit einer Einwohnerdichte von 50 Einwohner/ha unterbringt ($1.108 \text{ EW} / 50 \text{ EW/ha} = 22,16 \text{ ha}$). Bei Misch- und Dorfgebieten ist der Ansatz von 50 EW/ha nicht realistisch – hier wären etwa 30 EW/ha anzusetzen.

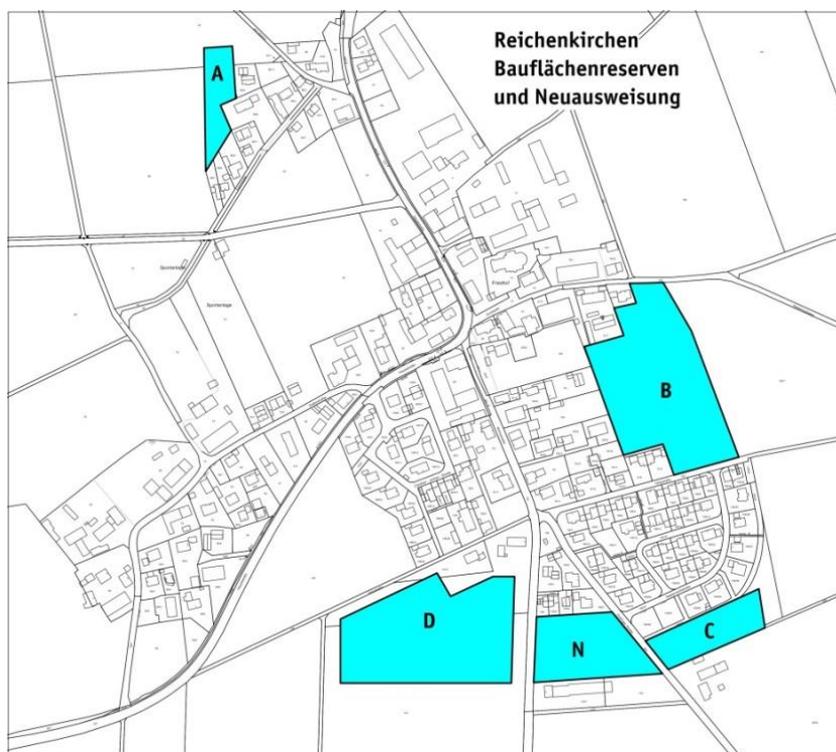
Im Flächennutzungsplan sind die Bauflächen in der Regel nicht als Nettobauland dargestellt, sondern als Bruttobauland. Von der Fläche sind deshalb rund 20 % abzuziehen, die nicht für die Wohnbebauung zur Verfügung stehen (Straßen, Quartiersplätze, Grünflächen, Spielplätze etc.). Der Flächenbedarf der nächsten 15 Jahre beträgt für Wohngebiete folglich 27,7 ha Bruttobauland ($22,16 \text{ ha} / 0,8 = 27,7 \text{ ha}$). Wenn man annimmt, dass etwa 10 % des Bedarfs nicht in Wohngebieten, sondern in Dorf- und Mischgebieten abgedeckt wird, beträgt der Flächenbedarf insgesamt 28,85 ha Bruttobauland (25,96 ha Wohngebiet, 2,89 ha Dorf-/Mischgebiet).

Nach Erhebungen anlässlich eines Strukturgutachtens des Bayerischen Innenministeriums im Jahr 2015 bestanden im Jahr 2015 folgende Bauflächenreserven oder waren in Aufstellung: Wohnbauflächen 15,81 ha; Gemischte Bauflächen 6,59 ha, jeweils Bruttobaufläche. Nach den oben beschriebenen Rechenansätzen kann auf diesen Reserven ein Wohnungsbedarf für 790 Einwohner abgedeckt werden ($15,81 \text{ ha} \times 0,8 \times 50 \text{ EW/ha} + 6,59 \text{ ha} \times 0,8 \times 30 \text{ EW/ha} = 790 \text{ EW}$). Danach hat die Gemeinde in Fraunberg und Reichenkirchen weitere Wohngebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen, die aber inzwischen zum großen Teil bebaut sind und für zukünftigen Bedarf nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Ausführungen machen deutlich, dass die Gemeinde Fraunberg nicht das Ziel hat, den gesamten Wohnungsbedarf der kommenden 15 Jahre mit neuen Baugebieten abzudecken, sondern einen beträchtlichen Anteil in bestehenden Siedlungen durch Nachverdichtung, Nutzung von Baulücken und Wiedernutzung leerfallender Gebäude und Anwesen erfüllen will. Der Flächennutzungsplan enthält kaum Planungsspielräume. Angesichts der großen örtlichen Nachfrage und der prognostizierten Einwohnerentwicklung möchte die Gemeinde das Wohngebiet am östlichen Ortsrand, das im Flächennutzungsplan schon lange enthalten ist, rasch umsetzen.



Die Gemeinde Fraunberg hat in den letzten Jahren mehrere Bebauungspläne für Nachverdichtungen und die Erschließung von Hinterliegergrundstücken aufgestellt oder geändert (siehe Abbildung): Bebauungsplan am Dorfweiher (A, 2011), Änderung Bebauungsplan Reichenkirchen West (2015), Bebauungsplan Reichenkirchen Ost (C, 2013), Bebauungsplan Holzstraße (D, 2011) und Bebauungsplan Reichenkirchen östlich Rihhostraße (E, 2011). Soweit sich Möglichkeiten ergeben, unterstützt die Gemeinde die Bebauung von Baulücken.



Im Ortsteil Reichenkirchen sind gemäß Flächennutzungsplan noch vier Bauflächenreserven als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche ausgewiesen (siehe Abbildung). Für einen Teil der Fläche B stellt die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan auf. Die Flächen A, C und D mit insgesamt 2,9 ha stehen momentan nicht zur Verfügung. Für die Fläche N mit 0,8 ha hat die Gemeinde vor wenigen Jahren den Bebauungsplan „Im Süden von Reichenkirchen“ aufgestellt. Dieses Gebiet wird derzeit bebaut.

4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

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

- LEP 3.2 (Z) – „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die vorliegende Wohngebietsausweisung ist eine Ausnahme in diesem Sinne - Innenentwicklungspotenziale wurden vorab geprüft. In Reichenkirchen sind nur wenige, kleine Baugrundstücke im Ortsinneren unbebaut – größere Flächen sind nicht verfügbar.
- LEP 3.3 (Z) – „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Die Wohnbaufläche ist an den Ortsteil Reichenkirchen angebunden.
- LEP 3.3 (G) – „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Bauflächen liegen am bestehenden Ortsrand an – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- RP B II G 1.2 „Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.“ Der Grundsatz wird hier beachtet.
- RP B II G 1.3 „Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.“ Diese Vorgabe wird erfüllt (die vorhandene Bebauung in Reichenkirchen umfasst ca. 27 ha).
- RP B II Z 2.1 – „In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.“
- RP B II G 5.1.1 – „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden“. Die Gemeinde Fraunberg bereitet mit dem Wohngebiet eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland vor.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Entwurf



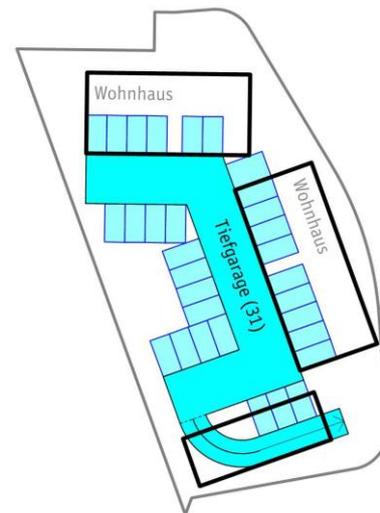
Die Planung sieht 22 Baugrundstücke vor. Im nördlichen Teil sollen drei bis vier Mehrfamilienhäuser entstehen, die sich in die umgebende Bebauung mit großen landwirtschaftlichen Gebäuden und Geschosswohnungsbauten einfügen. Die Mehrfamilienhäuser sollen zu einem vielfältigen Angebot für den Wohnungsmarkt in Fraunberg beitragen und die Flächeninanspruchnahme für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen begrenzen. Südlich der Mehrfamilienhäuser sind 15 Einzelhäuser als Ein- oder Zweifamilienhäuser geplant und an der Holzstraße zwei Doppelhäuser.

Am Ortsrand ist in der Mitte des Baugebiets ein großer Spiel- und Quartiersplatz geplant. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.000 m². Der Platz ist von Süden und Norden erreichbar. Dieser Platz ist als Grünfläche ähnlich wie im Wohngebiet Sankt-Florian-Straße in Fraunberg geplant und kann vielfältig genutzt werden. Der Spiel- und Quartiersplatz soll als sozialer Mittelpunkt für die Anwohner ein Angebot für nachbarschaftliche Aktivitäten und Kommunikation sein und ein wohnungsnaher Freiraum für Kinder. Er soll wesentlich zur Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner und zur Gesamtattraktivität der Siedlung beitragen.

Alle 15 Grundstücke für die Ein- und Zweifamilienhäuser sind so konzipiert, dass vier Stellplätze untergebracht werden können. Der Bebauungsplanentwurf ist insofern auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde abgestimmt. In den Wohnhäusern auf diesen Grundstücken kann entweder eine Wohnung mit über 130 m² Wohnfläche entstehen, oder zwei Wohnungen mit jeweils bis zu 130 m² Wohnfläche. In beiden Fällen sind vier Stellplätze vorgeschrieben. Auf den Grundstücken für Doppelhaushälften sind dagegen nur zwei Stellplätze vorgesehen, d.h. eine Wohnung mit höchstens 130 m² Wohnfläche.

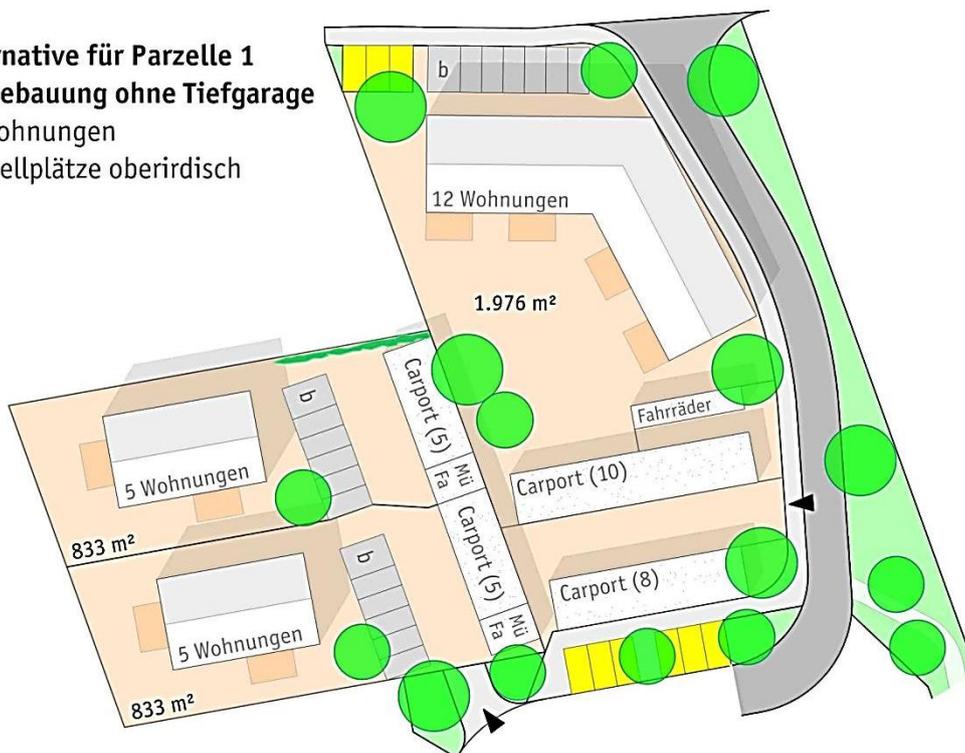
Für die Stellplätze der Geschosswohnanlage auf Parzelle 1 ist eine Tiefgarage geplant. Die Tiefgaragenrampe ist im städtebaulichen Entwurf zusammen mit Fahrradstellplätzen in einem Nebengebäude untergebracht, das den Hof der Wohnanlage nach Süden abschließt. Die Tiefgarage schafft Platz für eine großzügige Bebauung der Parzelle 1. Im Entwurf sind 15 Wohnungen mit jeweils zwei Stellplätzen geplant. Zusätzlich ist in der Tiefgarage Platz für einen barrierefreien Stellplatz, entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Die Gemeinde plant, diese Wohnanlage selbst zu errichten und zu vermieten. Für den Fall, dass sich eine Tiefgarage nicht als wirtschaftlich erweist, oder die resultierenden Mieten wegen der Tiefgarage nicht auskömmlich sind, wurde alternativ ein Entwurf ausgearbeitet, bei dem die Stellplätze oberirdisch in Carports untergebracht werden (siehe Abbildung unten). In diesem Fall ist statt 15 nur von 12 möglichen Wohnungen á zwei Stellplätze auszugehen – die Wohnanlage und der Hof sind entsprechend kleiner.



Grundriss Tiefgarage Parzelle 1

**Alternative für Parzelle 1
Hofbebauung ohne Tiefgarage**
12 Wohnungen
25 Stellplätze oberirdisch



Die folgende Tabelle zeigt die geplante Parzellenstruktur, im Vergleich mit dem kürzlich ausgewiesenen Wohngebiet an der Bachhamer Straße.

	<i>Reichenkirchen Ost</i>	<i>Bachhamer Straße</i>
Gesamtfläche Baugrundstücke	12.884 m ²	8.919 m ²
Parzellen	22	18
- Ein-/Zweifamilienhäuser	15	14
- Doppelhaushälften	4	4
- Mehrfamilienhäuser	3-4	-
mittlere Parzellengröße	586 m ²	496 m ²
bei Ein-/Zweifamilienhäusern	508 m ²	531 m ²
bei Doppelhaushälften	417 m ²	371 m ²
bei Mehrfamilienhäusern	1.197 m ²	-
öffentliche Stellplätze	19	17

In den kleineren Mehrfamilienhäusern auf den Parzellen 3 und 4 sind bis zu acht Wohnungen zulässig, auf Parzelle 1 bis zu 18 Wohnungen, in den anderen Wohnhäusern jeweils ein bis zwei Wohnungen. Im städtebaulichen Entwurf sind bei den Mehrfamilienhäusern auf den Parzellen 3 und 4 fünf bis sechs Wohnungen vorgesehen, abgestimmt auf die oberirdisch geplanten Stellplätze. Auf Parzelle 1 sind im Entwurf 15 Wohnungen geplant, korrespondierend mit der Stellplatzzahl in der Tiefgarage. Nach den Festsetzungen des Bauungsplanentwurfs können im Geltungsbereich 44 bis 68 Wohnungen entstehen. Zu erwarten sind ca. 47 Wohnungen, wenn in jedem fünften Einfamilienhaus eine Einliegerwohnung gebaut wird. Die Einwohnerdichte dieses Baugebiets liegt damit langfristig bei ca. 77 Einwohner pro ha Nettobauland (47 Wohnungen x 2,1 Einwohner pro Wohnung / 1,2884 ha).

5.2 Straßen und Wege, Stellplätze

Das Baugebiet liegt zwischen der Holzstraße im Süden und der Straße Kirchplatz im Norden. Die Erschließungsstraße für das Wohngebiet ist als Verbindung dieser Straßen angelegt. Um den Durchgangsverkehr zu minimieren und zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit wird der mittlere Bereich der Straße nach Westen versetzt. Durch den Versatz entstehen mehrere kurze Straßenabschnitte, die keine allzu hohe Geschwindigkeit zulassen. Die baulichen Voraussetzungen zur Anordnung einer Tempo-30-Zone sind dadurch gegeben.

An den äußeren Abschnitten der Erschließungsstraße sind einseitige Gehsteige eingeplant. Sie reichen im Norden bis zur Zufahrt der Parzelle 4 und im Süden bis zum Privatweg zu den Doppelhäusern. Zwischen diesen Stellen ist vergleichsweise wenig Verkehr zu erwarten – die Straße ist daher im mittleren Bereich ohne Unterteilung in Fahrbahn und Gehweg geplant. Die Breite der Gehsteige beträgt 2 m.

Eine kurze Stichstraße ist im südlichen Baugebietsteil geplant, zwischen den Parzellen 16 und 17. Sie erschließt die Parzelle 17 und den Spiel- und Quartiersplatz. Fahrzeuge zur Pflege des Platzes gelangen über diese Zufahrt zum Platz. Müllfahrzeuge und Feuerwehr müssen diese kleine Stichstraße nicht befahren.

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße ist im südlichen Abschnitt 5,5 m breit geplant. Die Straßenbreite ermöglicht die Befahrung durch Müll- und Feuerwehrfahrzeuge auch in den Kurvenbereichen. Im mittleren Abschnitt ist die Fahrbahnbreite zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit auf 5 m reduziert, im nördlichen Bereich, an dem kaum Grundstückszufahrten entstehen, nur 4,50 m. Eine 6 m breite Ausweichstelle für die Begegnung größerer Fahrzeuge ist vor der Parzelle 14 eingeplant. An der Erschließungsstraße sind insgesamt 19 öffentliche Pkw-Stellplätze vorgesehen. Die öffentlichen Stellplätze sollen den Bedarf abdecken, der nicht von der Stellplatzsatzung erfasst wird, um die Fahrbahnen freizuhalten (z.B. Bedarf durch Besucher, Handwerker etc.). Abgesehen davon gilt für das Baugebiet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fraunberg, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken vorschreibt.

5.3 Versorgung und Entsorgung

Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Berglerner Gruppe. In beiden an das Baugebiet grenzenden Straßen verlaufen Wasserleitungen. In der Erschließungsplanung ist zu untersuchen, welche Leitungen zur Versorgung des Baugebiets erweitert werden können. Für die Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Hydranten zu installieren.

Brandschutz, Löschwasserversorgung

Im Baugebiet werden überwiegend Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 nach Art. 2 BayBO entstehen (Einzel- und Doppelhäuser mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel von höchstens 7 m). Die in diesem Baugebiet möglichen Grenzabstände der Gebäude erfordern nach Art. 30 BayBO die Ausbildung der Dächer als „harte Bedachung“, d.h. die Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein. Das DVGW-Arbeitsblatt 405 stuft die Brandausbreitungsgefahr für eine solche Bebauung als „mittlere Brandausbreitungsgefahr“ ein. Der Löschwasserbedarf für das hier geplante allgemeine Wohngebiet mit einer mittleren Brandausbreitungsgefahr beträgt nach dem DVGW-Arbeitsblatt 96 m³/h (=1.600 l/min). Das Löschwasser soll für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Richtwert beschreibt den Löschwasserbedarf für den Grundschatz, d.h. für die zulässigen Gebäude ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschatzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschatz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.

Für das vorliegende Baugebiet sind allenfalls kleinräumige Nutzungen dieser Art denkbar. Aufgrund der vorgesehenen Parzellierung ist es aber unwahrscheinlich, dass solche Nutzungen entstehen. Die Richtwerte sind im DVGW-Arbeitsblatt zudem sehr pauschal abgestuft. Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h in vielen Fällen auch den höheren Objektschutz abdecken kann. Im Einzelfall kann ein weiterer Löschwasserbedarf mit Löschwassertanks oder ähnlichen Lösungen gedeckt werden.

Schmutzwasser

Die Kapazität der Kläranlage der Gemeinde Fraunberg von 3.600 Einwohnergleichwerten ist nach Auskunft der Gemeinde ausreichend, um das neue Baugebiet anzuschließen. Zukünftige Erweiterungen sind aufgrund der modularen Bauweise der Kläranlage möglich.

Regenwasser

Der Boden im Planungsgebiet ist zur Versickerung nicht geeignet. Das Niederschlagswasser soll in einen Graben östlich des Wohngebiets abgeleitet werden, der in die Strogen mündet. Hierzu wird ein Regenwasserkanal im Baugebiet verlegt, der über die Holzstraße nach Osten bis Angelsbruck reicht. Die Niederschlagswasserrückhaltung erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken mit Retentionszisternen und zusätzlich zentral mit einem Stauraumkanal östlich der Holzstraße. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird bei der Erschließungsplanung beantragt.

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen. Die meisten Parzellen können von den Müllfahrzeugen angefahren werden. Die Parzellen 3 und 17 können wegen der Lage an einem Straßenstich oder als Hinterlieger nicht angefahren werden. Die Mülltonnen dieser Parzellen sind entsprechend bis zur Durchfahrtstrecke zu bringen. Für die Parzelle 3 ist hierfür eine gesonderte Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen

Seit einiger Zeit werden bei Neubauten vermehrt Luft-Wärmepumpen installiert, die oft im Freien aufgestellt werden. Die Geräusche können die Nachbarschaft stören. Die Gemeinde beugt Störungen im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Mindestabstände für Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftigen Räumen vor. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche treffen.“ Darunter fallen auch die Abstände zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen.

Für den notwendigen Abstand spielen folgende Aspekte eine Rolle¹:

- Der Schalleistungspegel des Geräts;
- Der Reflexionswert: wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschemissionspegel. Es kommt daher auf den Aufstellungsort des Geräts und die Bauart der reflektierenden Wand an.
- Der Tonalitätswert: erzeugt das Gerät im Betrieb deutlich hörbare ton- bzw. informationshaltige Geräuschanteile (z.B. Brummen, Pfeifen) erhöht sich der Geräuschemissionspegel.
- Tieffrequente Geräusche sind ggf. gesondert zu betrachten.
- Vorbelastungen und Summenwirkungen sind entsprechend den Immissionsschutzvorschriften zu berücksichtigen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat in einem Falblatt Mindestabstände für Luft-Wärmepumpen aufgeführt. Diese Mindestabstände sind in Abhängigkeit der Lautstärke des Geräts und der Schutzbedürftigkeit der Umgebung (Baugebietsart) angegeben, siehe Tabelle. Für die oben genannten Kriterien sind in den Mindestabständen Sicherheitszuschläge enthalten oder pauschale Annahmen getroffen worden. Die Werte gelten als Anhaltswerte.

Schalleis- tungspegel der Wärme- pumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohn- gebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbe- gebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik

Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

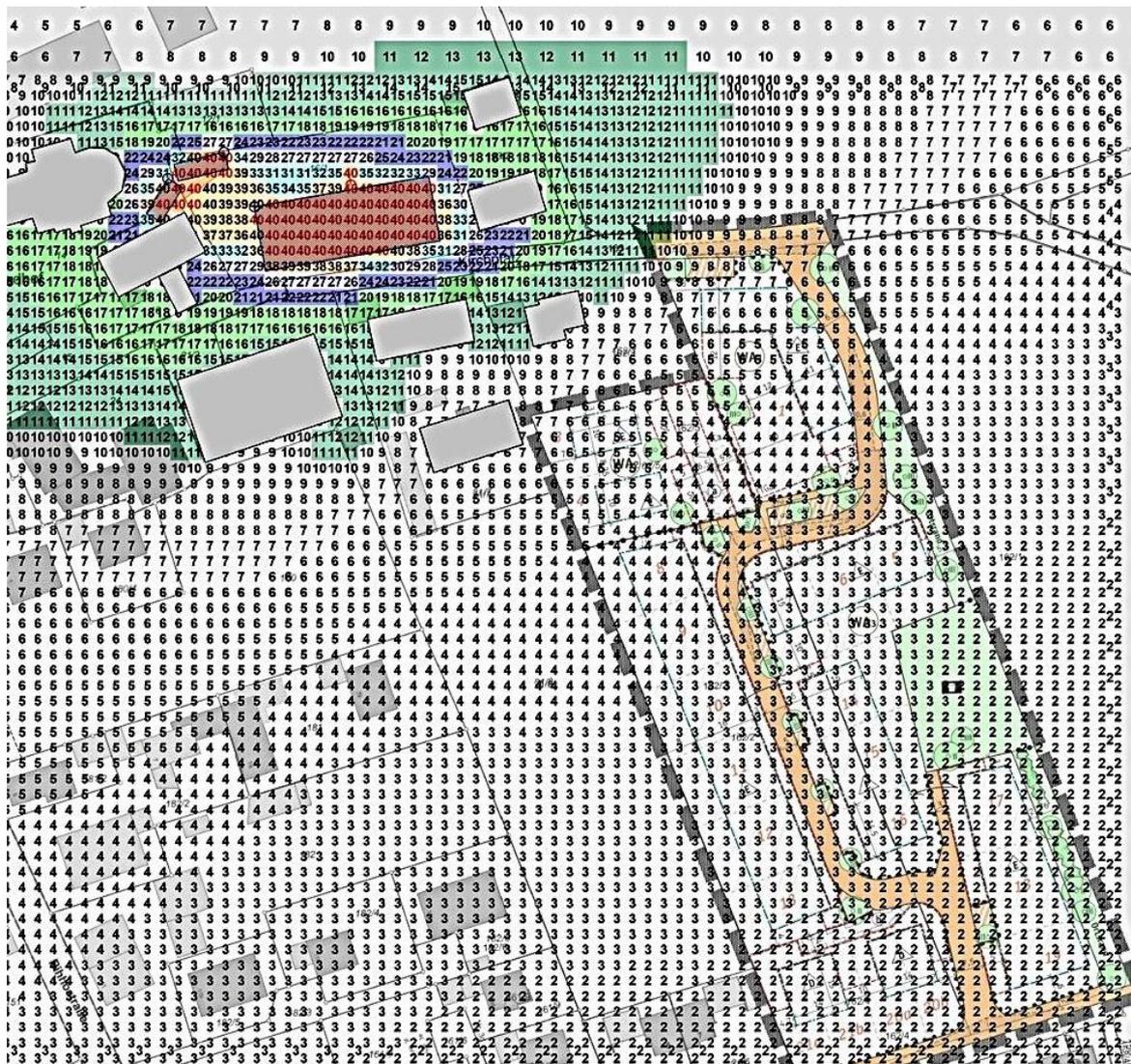
Diese Werte werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Bauleitplanung strebt damit im Bereich des Immissionsschutzes ein Vorsorgeniveau an, das grundsätzlich auch über dem gesetzlichen Mindeststandard liegen kann. Die pauschalen Annahmen, die im Einzelfall auch höhere Abstände ergeben als eine detaillierte individuelle Berechnung, sind unter diesem Gesichtspunkt akzeptabel. Der Vorteil der LFU-Tabelle gegenüber detaillierten Berechnung ist, dass jeder Bauherr damit ohne Gutachten die erforderlichen Abstände bestimmen und einhalten kann.

¹ aus: „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“; Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2013

Landwirtschaft

Im Umfeld der Baugebietsausweisung liegen Ackerflächen. 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. Sie beschränkt sich auf Ackerbau und Weidewirtschaft.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung liegt nordwestlich des Planungsgebiets in der Ortsmitte. Die Gemeinde hat die Geruchsemissionen dieses Betriebs gutachterlich überprüfen lassen. Hierzu hat das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, eine Geruchsausbreitungsrechnung nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) durchgeführt. Das Ergebnis ist in einer Rasterkarte dargestellt (siehe Abbildung unten, Ausschnitt aus der Rasterkarte). Nach Auskunft des Gutachters wird innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes eine maximale Geruchsstundenhäufigkeit von 7-8 % der Jahresstunden prognostiziert. Für die Berechnung wurden der Kälber-, Fresser- und Maststall sowie die angrenzende Fahrloanlage der Rinderhaltung auf FL.Nrn. 16 und 16/1 berücksichtigt. Außerdem wurde ein tierartspezifischer Gewichtungsfaktor von 0,4 für Rinder herangezogen. Für den Maststall wurde angenommen, dass alle Rinder ein Alter zwischen ein und zwei Jahren haben, obwohl üblicherweise ca. 1/3 jünger ist und somit geringere Emissionswerte dafür anzuwenden wären. Dieser konservative Ansatz wurde gewählt, um eine Einschränkung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zu vermeiden. Zusammenfassend sind aus gutachterlicher Sichtweise keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des §3 Bundes-Immissionsschutzgesetz durch Geruchsimmissionen zu erwarten und der Rinderhaltungsbetrieb auf dem Grundstück FL.Nrn. 16 und 16/1 steht in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem Bebauungsplan.



5.5 Grünkonzept, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen

Zur Vermeidung oder zum Teilausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Belebung des Wohnumfelds sind folgende Grünordnungsmaßnahmen geplant:

- Eingrünung des neuen, östlichen Ortsrandes mit Bäumen, Hecken und Sträuchern; Die Eingrünung wird ca. 6 m breit geplant.
- Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen; dazu sind sowohl Bäume im öffentlichen Bereich, als auch Bäume auf den Baugrundstücken festgesetzt.
- Privilegierung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten etc.;
- Anordnung begrünter Dächer für große Carports, Garagen und Tiefgaragenabfahrten; diese Vorschrift kommt voraussichtlich bei den Mehrfamilienhäusern der Parzellen 3 und 4 zum Tragen.
- Vorschrift zur Flächenbegrünung der Grundstücke; diese Vorschrift soll die Anlage reiner Kies- und Schotterflächen in den Gärten ausschließen bzw. auf ein Minimum beschränken.

Bei der Festsetzung einzelner Bäume ist die Wuchsordnung vorgegeben. Nachfolgend sind beispielhaft Arten der verschiedenen Wuchsordnung aufgeführt:

Großbäume (Wuchsordnung I)

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde

Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Alnus incana* Grauerle
- *Carpinus betulus* Hainbuche

Kleine Bäume (Wuchsordnung III)

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

5.6 Lage und Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Rand von Reichenkirchen. Er ist 1,78 ha groß, 225 m lang und 88 m breit. Er erstreckt sich über die Flurstücke 162/2, 162/4, 162/5 und über Teile der Flurstücke 160, 162/1 und 163, alle Gemarkung Reichenkirchen. Die Fläche wird mit Ausnahme der Straßengrundstücke derzeit als Acker genutzt. Zusätzlich wird ein 0,16 ha großer Teil des Flurstücks 79, Gemarkung Maria Thalheim, als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Flächen im Geltungsbereich werden folgendermaßen festgesetzt:

Gesamtfläche	19.408 m²	
Teilgeltungsbereich 1 (Reichenkirchen)	17.784 m ²	(100 %)
• private Baugrundstücke	12.884 m ²	(72 %)
• öffentliche Verkehrsflächen	2.974 m ²	(17 %)
○ davon neu	2.521 m ²	
○ davon bestehend	453 m ²	
• Fläche für Versorgung/Entsorgung	5 m ²	(0 %)
• öffentliche Grünfläche	1.003 m ²	(6 %)
• Ausgleichsfläche	919 m ²	(5 %)
Teilgeltungsbereich 2 (Maria Thalheim, Ausgleichsfläche ²)	1.624 m ²	

6 Festsetzungen

Geltungsbereich (Nr. 1.1)

Begründung

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flächen, die zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele erforderlich sind: die unbebaute Fläche am Ortsrand und Teile der angrenzenden Straßen. Das Flurstück 21/8 ist für die Gemeinde nicht verfügbar und wird nicht überplant. In den Geltungsbereich wird außerdem ein Teil des Flurstücks 79, Gemarkung Maria Thalheim einbezogen, um Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Das Flurstück 21/8, das westlich an den Geltungsbereich grenzt, wird nicht überplant, weil es nicht verfügbar ist. Im nördlichen Teil des Grundstücks hat der Eigentümer vor fünf Jahren ein Mehrfamilienhaus errichtet. Der Rest soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Sollte zukünftig ein Interesse bestehen, die Fläche für eine Wohnbebauung zu nutzen, kann ein eigenständiger Bebauungsplan entwickelt werden. Eine Erschließung ist grundsätzlich durch Verlängerung der privaten Stichstraße bei Hausnummer 8b und Umwandlung in eine Gemeindestraße möglich.

Allgemeines Wohngebiet (Nr. 2.1)

Begründung

Die Siedlung soll in erster Linie zur Deckung des Wohnungsbedarfs beitragen. Da keine Immissionskonflikte mit benachbarten Betrieben zu erwarten sind, wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine weitere Differenzierung durch Ausschluss oder Zulassung von Nutzungen scheint entbehrlich. Das Baugebiet wird in zwei Baugebietsteilflächen unterteilt, um gezielt unterschiedliche Festsetzungen treffen zu können (z.B. zur Wohnungszahl oder zum Maß der Nutzung).

Erläuterung

Die Zulässigkeit von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich aus § 4 BauNVO.

Abgrenzung von Baugebietsteilflächen (Nr. 2.2)

Begründung

Das Planzeichen wird zur eindeutigen Abgrenzung der beiden Wohngebietsteile verwendet.

² Eine weitere Ausgleichsfläche mit 545 m² ist außerhalb des Geltungsbereichs geplant (an der Bachhamer Straße)

Verbindung von zusammengehörenden Baugebietsteilflächen (Nr. 2.3)

Begründung

Mit dem Planzeichen werden Flächen verbunden, die zum gleichen Wohngebietsteil gehören (hier im WA1 die von der Straße getrennten Baugrundstücke).

Bauweise und Hausform (Nr. 3.1)

Begründung

In Reichenkirchen sind die Gebäude hauptsächlich in der offenen Bauweise errichtet. Auch im Geltungsbe-
reich wird die offene Bauweise festgesetzt, um keinen ungegliederten Fremdkörper innerhalb der lockeren
Bebauung entstehen zu lassen. Entsprechend der Nachfrage sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Erläuterung

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude – anders als bei der geschlossenen Bauweise – mit Abstand zu
den seitlichen und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Größe der Abstände ergibt
sich aus den Abstandsflächen nach BayBO und aus den Baugrenzen.

Wohnungsanzahl (Nr. 3.2)

Begründung

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen je Gebäude im WA2 entspricht der beabsichtigten Woh-
nungsstruktur dieses Baugebietsteils mit lockerer Einfamilienhausbebauung. Im WA1 wird dagegen eine hö-
here Wohnungsdichte angestrebt, um den Flächenverbrauch zu beschränken. Deshalb wird dort bis zu eine
Wohnungen je 110 m² Grundstücksfläche zugelassen. Die Anzahl der geplanten öffentlichen Stellplätze ist
auf die zulässige Anzahl an Wohnungen abgestimmt.

Erläuterung

Zur Wohnungsgröße wird keine Regelung getroffen. Die zulässigen Wohnungen in einem Einzelhaus können
gleich groß sein, oder eine von zwei Wohnungen kann als kleine „Einliegerwohnung“ konzipiert werden.

Baugrenzen (Nr. 3.3)

Die Baugrenzen mit den Überschreitungsregeln bieten Spielräume für die Stellung der Gebäude. Einige Be-
reiche sollen frei von Hauptgebäuden bleiben. Die Freihaltebereiche schaffen durchgängige Gartenzonen
und verbessern die Belichtung. Die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen soll einen Spielraum zur Aus-
nutzung der Grundstücke schaffen.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Anwendung von Baugrenzen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverord-
nung verwiesen.

Fläche für Garagen, Stellplätze und ihre Einfahrten (3.4)

Begründung

Die genannten baulichen Anlagen könnten zwar auch ohne diese Festsetzung außerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Flächen für die o.g. baulichen Anlagen
werden aber im Bebauungsplan gezielt festgesetzt, um eine lockere, gegliederte Bebauung mit ausreichen-
den besonnten Gartenflächen zu gewährleisten.

Erläuterung

Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Einfahrten dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für sie
festgesetzten Flächen errichtet werden.

Garagenstauraum (3.5)

Begründung

Die Festsetzung entspricht der Regelung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen. Wegen der Rechtsprechung des BayVGH zu Stellplatzsatzungen wird sie in den Bebauungsplan übernommen.

Erläuterung

Die Vorschrift umfasst sowohl geschlossene als auch offene Garagen (Carports). Die Formulierung erlaubt sowohl eine Garage, die - wie üblich - quer zur Straße steht, als auch eine Garage, die direkt an der vorderen Grundstücksgrenze steht und in die seitlich eingefahren wird. Ungeachtet dessen gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

Abstandsflächen (3.6)

Begründung

Die Festsetzung stellt klar, dass die regulären Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung gelten. Bei der Festsetzung einzelner Baukörper mittels Baugrenzen wird gelegentlich vermutet, dass damit eigene, vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächenvorschriften gelten. Deshalb erfolgt die Klarstellung, dass dem hier nicht so ist. Im WA2 sollen dagegen Carports auf fest vorgegebenen Flächen mit verringerten Abstandsflächen an die Wohnhäuser und Grundstücksgrenzen gebaut werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Bebauung und eine schalltechnische Abschirmung des Wohnhofs der Parzelle 1 von den Stellplätzen der Parzellen 3 und 4. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, da die mit Wohnhäusern überbaubaren Grundstücksflächen 20 m Abstand zu den Grenzgaragen einhalten.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Abstandsflächenvorschriften wird auf die Kommentarliteratur zur Bayerischen Bauordnung verwiesen.

Grundflächenzahl (4.1)

Begründung

Die Grundflächenzahl von 0,35 soll eine Bebauung mit mittlerem Versiegelungsgrad zulassen, wie sie im städtebaulichen Entwurf dargestellt ist. Eine angemessene Bebauungsdichte soll dazu beitragen, den Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung einzudämmen. Eine stärkere Verdichtung ist in den Teilbereichen WA1 und WA2 mit höheren Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche vorgesehen. Für die Bestimmung der Grundflächenzahl wurde überprüft, welcher Wert zur Realisierung des städtebaulichen Entwurfs notwendig ist. Um Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt zu verringern, wird festgesetzt, dass größere Überschreitungen nur für wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege erlaubt sind, oder für Tiefgaragen mit 60 cm Erdüberdeckung.

Erläuterung

Die Festsetzung mit den Überschreitungsregeln ergibt drei Grundflächen, die einzuhalten sind. Als Beispiel wird ein Grundstück mit 505 m² Grundstücksfläche im WA3 betrachtet (Parzelle 10):

- Wert 1, zulässige Grundfläche
 $505 \text{ m}^2 \times 0,35 = \mathbf{176,75 \text{ m}^2}$
- Wert 2, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen
 $505 \text{ m}^2 \times 0,45 = \mathbf{227,25 \text{ m}^2}$
- Wert 3, zulässige Grundfläche mit weiteren Überschreitungen
 $505 \text{ m}^2 \times 0,55 = \mathbf{277,75 \text{ m}^2}$

Diese Werte dürfen durch die Summe der Grundflächen der jeweils maßgeblichen baulichen Anlagen nicht überschritten werden:

- Wert 1 (176,75 m²)
bauliche Anlagen der Hauptnutzung, z.B. Wohnhaus, Terrasse
- Wert 2 (227,25 m²)
alle baulichen Anlagen, außer wasserdurchlässig befestigte Zufahrten/Stellplätze/Wege (wasserdurchlässig im Sinne der Festsetzung, d.h. Öffnungsanteil mehr als 30 %)
- Wert 3 (277,75 m²)
alle baulichen Anlagen

Voraussetzung für die zusätzliche Überschreitung (Wert 3) ist ein Öffnungsanteil der Beläge von über 30 %. Dieser Wert wird z.B. von Rasengittersteinen erreicht, die Öffnungsanteile von bis zu 50 % aufweisen. Auch Kies- oder Schotterflächen sowie Schotterrassen erfüllen diese Voraussetzung. Pflaster mit normalen oder aufgeweiteten Fugen erreichen dagegen regelmäßig keine größeren Öffnungsanteile als 20 %.

Für das WA1 ist ein vierter Wert festgesetzt, der bei der Errichtung von Tiefgaragen einzuhalten ist.

Höhenbezugspunkt (4.2)

Begründung

Die Definition eines Bezugspunktes ist erforderlich, damit die Höhenfestsetzungen für die Gebäude eindeutig bestimmt sind

Erläuterung

Der gewählte Bezugspunkt lässt sich vor Ort einfach bestimmen. Maßgeblich ist die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche. Grundstückszufahrt ist die private Einfahrt zur Garage oder zu den Stellplätzen. Der Bezugspunkt liegt also am Grundstücksrand in der Mitte dieser Einfahrt.

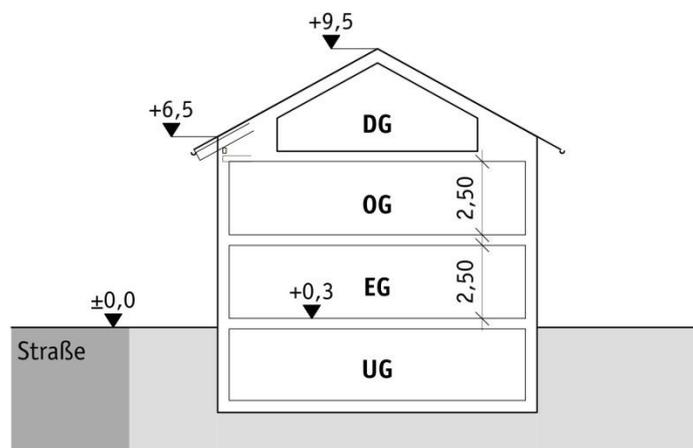
Firsthöhe, Traufwandhöhe (4.3 und 4.4)

Begründung

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe wurden aus der umgebenden Bebauung abgeleitet. Für die Mehrfamilienhäuser werden etwas höhere First- und Traufwandhöhen zugelassen als bei den Wohnhäusern im Teilbau- gebiet WA3.

Erläuterung

Die Festsetzungen lassen im WA3 z.B. folgenden Gebäudequerschnitt zu:



Öffentliche Verkehrsflächen (5.1)

Begründung

Das Baugebiet soll durch eine Gemeindestraße erschlossen werden. Auch die Stichstraßen sollen öffentliche Verkehrsflächen werden.

Parkplätze und Straßenbäume (5.2)

Begründung

Die Flächen für Parkplätze und Straßenbäume werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um sie von der Straße abzugrenzen.

Anschlussverbot (5.3)

Begründung

An bestimmten Stellen wird die Errichtung von Grundstückszufahrten verboten:

- bei öffentlichen Parkplätzen
- bei Bäumen
- streckenweise entlang von Gehsteigen
- in Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen

Zweck des Verbots ist, die Parkplätze, Grünflächen und Bäume anlegen zu können, Fußgängerbereiche frei von Autoverkehr zu halten und Unfallgefahren in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen zu vermeiden, die durch rückwärts ausfahrende Autos entstehen könnten.

Erläuterung

An den festgesetzten Stellen darf keine Einfahrt für Fahrzeuge angelegt werden. Gartentore sind zulässig, können jedoch im Einzelfall mit der angrenzenden Nutzung kollidieren (z.B. wenn sie unmittelbar vor einem Baum situiert werden).

Geh- und Fahrrecht (5.4)

Begründung

Die Parzelle 3 soll über die Zufahrt auf Parzelle 4 erschlossen werden. Dies spart die Errichtung einer eigenen Stichstraße und ist sowohl bei der Herstellung, als auch im Unterhalt eine sparsame Lösung. Das Geh- und Fahrrecht ist Voraussetzung für dieses Erschließungskonzept.

Erläuterung

Das Geh- und Fahrrecht entsteht nicht durch den Bebauungsplan, sondern muss notariell als Grunddienstbarkeit eingetragen werden.

Geh- und Fahrrecht (5.5)

Begründung

Die beiden Doppelhäuser sollen von der Nordseite aus erschlossen werden, damit die Gärten nicht durch Zufahrten geschmälert werden. Da nicht alle Doppelhausparzellen an der Erschließungsstraße anliegen, ist eine gemeinsame private Zufahrt eingeplant. Das Geh- und Fahrrecht ist Voraussetzung für dieses Erschließungskonzept.

Erläuterung

Das Geh- und Fahrrecht entsteht auch hier nicht durch den Bebauungsplan, sondern muss notariell als Grunddienstbarkeit eingetragen werden.

Fläche für die Abfallbeseitigung (5.6)

Begründung

Die Parzelle 3 kann nicht mit den Fahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden, weil die Zufahrt keine Wendemöglichkeit bietet. Die Mülltonnen der Parzelle 3 müssen deshalb an der Einmündung der Zufahrt in die öffentliche Straße zur Leerung bereitgestellt werden. Das gleiche gilt bei der Abholung der gelben Säcke.

Erläuterung

Auf der Fläche ist nur die Bereitstellung am Leerungs- und Abholtag zulässig. Die Tonnen sind anschließend wieder auf das Grundstück zurückzubringen. Jegliche sonstige Müllbereitstellung ist auf dieser Fläche verboten (z.B. Sperrmüll, Häckselabfälle etc.).

Sichtflächen (5.7)

Begründung

Die Sichtflächen werden zur Verkehrssicherheit an den Straßeneinmündungen und bei den Grundstückszufahrten zu größeren Parkplätzen festgesetzt, d.h. zu den Parkplätzen der Mehrfamilienhäusern.

Erläuterung

Von den Festsetzungen sind Privatgrundstücke kaum betroffen. Die Flächen reichen nur bei der Parzelle 1 auf das Baugrundstück. Allerdings ist auch auf den anderen Grundstücken darauf zu achten, dass Hecken oder Sträucher nicht in die Sichtfelder hineinwachsen. Zudem sind die Sichtflächen bei der Erschließungsplanung zu beachten, z.B. bei der Positionierung von Verteilerschränken.

Dachform (6.1)

Begründung

Das Ortsbild insgesamt und die nähere Umgebung sind von Satteldächern geprägt. Die neuen Gebäude sollen dieses bauliche Element übernehmen, weil Abweichungen das Ortsbild stören würden. Der Bebauungsplan enthält ansonsten wenige Gestaltungsvorschriften, aber die Dachform ist deutlicher wahrnehmbar als andere Gestaltungselemente. Die Mindestneigung soll gewährleisten, dass das Satteldach als solches erkennbar ist. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude, die wegen ihrer geringen Höhe untergeordnet sind.

Dachgauben und Zwerchgiebel (6.2)

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden übliche Gestaltungsregeln für das Dach festgesetzt, damit die Dächer nicht von Aufbauten dominiert werden, sondern eine ruhige Dachlandschaft entsteht.

Erläuterung

Ortgang ist der Dachrand an der Giebelseite (der schräge Dachrand zwischen dem Ende der Traufe und dem Ende des Firstes). Dachgauben sind von der Traufe zurückgesetzt und entwickeln sich nicht aus der Außenwand; bei Zwerchgiebeln wird die Außenwand nach oben verlängert. Der Gebäudebegriff der Festsetzung entspricht dem bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriff. Eine Doppelhaushälfte ist somit ein Gebäude, ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden. Der Abstand der Dachgauben und Zwerchgiebel zum First ist so zu verstehen, dass z.B. bei einer Firsthöhe von 9,50 m über dem Höhenbezugspunkt kein Teil der Dachgauben und Zwerchgiebel höher als 8,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen darf.

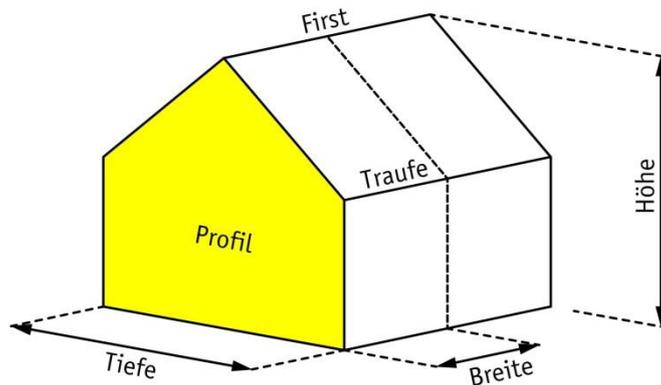
Profilgleichheit von Doppelhäusern (6.3)

Begründung

Die Festsetzung soll eine zu kleinteilig individualisierte Bebauung zugunsten des Ortsbildes vermeiden. Die Doppelhaushälften sollen als eine Einheit erscheinen. Im ebenen Gelände besteht außerdem kein Bedarf für Gebäude- oder Dachversprünge.

Erläuterung

Die Begriffe sind in der Abbildung erläutert. Eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Nachbarn wird empfohlen.



Einfriedungen (6.4)

Begründung

Im Bebauungsplan sind Beschränkungen für bauliche Einfriedungen vorgesehen, um eine optische Abschottung der Grundstücke und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets negativ auswirken würden. Hecken werden trotzdem nicht beschränkt und dürfen entsprechend höher sein.

Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen (6.5)

Begründung

In dem weitgehend ebenen Gelände werden Stützwände, Abgrabungen oder Aufschüttungen kaum notwendig sein. Hohe Stützwände können das Ortsbild beeinträchtigen, deshalb wird die Höhe von Stützwänden auf einen Meter begrenzt.

Erläuterung

Ansichtshöhe ist die Höhe zwischen dem niedrigeren Gelände und der Oberkante der Stützwand.

Spiel- und Quartiersplatz (7.1)

Begründung

Der Spiel- und Quartiersplatz soll den Bewohnern des Gebiets für vielfältige Nutzungen zur Verfügung stehen und das Wohnumfeld bereichern. Die Festsetzung als Grünfläche entspricht dem gewünschten parkartigen Charakter.

Erläuterung

Bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung des Spiel- und Quartiersplatzes entsprechen, sind auf der Fläche nicht ausgeschlossen, z.B. Spielgeräte, Bänke, Wege etc.

Laubbäume (7.2 und 7.4)

Begründung

An ausgewählten Standorten wird die Anpflanzung von Bäumen konkret vorgegeben. Im Übrigen wird die Anpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Die Bäume sind zur Landschaftseinbindung und Durchgrünung erforderlich. Laubbäume sind deshalb vorgegeben, weil sie im Winter weniger Schatten werfen und in der Regel mehr zur Lebensraumverbesserung für Tiere beitragen als Nadelbäume. Da die Baugrundstücke teilweise sehr klein sind, ist für die Bäume keine Mindestgröße (Mindestwuchsordnung) vorgegeben – mit Ausnahme der konkret festgesetzten Bäume.

Erläuterung

Die Mindestwuchsordnung gibt vor, welche Baumgröße zu verwenden ist. Hierzu wird auf die Liste unter „5.5 Grünkonzept“ verwiesen. Bei der Ermittlung der vorgeschriebenen Anzahl von Bäumen ist das Ergebnis aus Grundstücksgröße/300 m² zu runden.

Sträucher (7.3)

Begründung

Strauchgruppen sind im Bereich der Ortsrandeingrünung festgesetzt, um das Wohngebiet in die Landschaft einzubinden.

Flächenbegrünung (7.5)

Begründung

Die Festsetzung richtet sich gegen die seit einiger Zeit zunehmenden Schottergärten. Solche Flächen bieten nur wenig Wasserrückhalt, kaum einen ökologischen Wert und nur selten einen Beitrag zu einem ansprechenden Ortsbild. Auch das Kleinklima wird durch vegetationslose Kies- und Schotterbeete verschlechtert.

Erläuterung

Reine, unbepflanzte Kies- und Schotterflächen sind allenfalls als bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen zulässig, die dann auch bei der Grundfläche mitgerechnet werden müssen. Darüber hinaus sind die Flächen zu bepflanzen. Bepflanzte Steingärten oder Schotterrasenflächen sind zulässig.

Garagendächer (7.6)

Begründung

Die Begrünung von größeren Garagendächern trägt zur Verbesserung des Kleinklimas, zum Wasserrückhalt, zur Lebensraumverbesserung für Tiere und zur Belebung des Wohnumfelds bei.

Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen (7.7)

Begründung

Mit den wasserdurchlässigen Belägen sollen Niederschlagsspitzen abgeschwächt werden, um Überflutungen des Baugebiets zu vermeiden. Versickerungsanlagen werden nicht für jedes mögliche Starkregenereignis bemessen.

Erläuterung

Die Festsetzung kann z.B. durch die Verwendung von Pflaster mit aufgeweiteten Fugen erfüllt werden, aber auch mit Drainbetonpflaster. Der Öffnungs- oder Porenanteil ergibt sich aus den Produktunterlagen des Pflastermaterials und muss mindestens 15 % betragen.

Ausgleichsfläche (7.8)

Begründung/Erläuterung

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Lärmschutz bei stationären Geräten (Nr. 8.1)

Begründung

Zur Begründung der Festsetzung wird auf das Kapitel 5.4 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Erläuterung

Schutzbedürftige Bebauung kann im Geltungsbereich an jeder Stelle innerhalb der Baugrenzen entstehen. Die verhältnismäßig kleinen Grundstücke haben zwangsläufig schutzbedürftige Nachbarsbebauung in kurzen Entfernungen. In den meisten Fällen werden deshalb Geräte mit einem sehr niedrigen Schalleistungspegel erforderlich sein, damit die Festsetzung eingehalten wird.

Abschirmung Parkplätze (Nr. 8.2)

Begründung

Der Wohnhof auf Parzelle 1 soll von den Stellplätzen der Parzellen 3 und 4 abgeschirmt werden. Dies gelingt am besten durch die Errichtung von Carports mit geschlossener Rückwand entlang der Grundstücksgrenze. Bei den Carports wirken die Rückwand und das Dach als Abschirmung.

Erläuterung

Die Rückwand kann z.B. aus Holzbrettern mit Nut- und Federverbindung oder überlappender Schalung hergestellt werden. Die Rückwand der Carports ist ohne Lücke an das Dach anzuschließen.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Wie oben beschrieben plant die Gemeinde Fraunberg, am östlichen Ortsrand von Reichenkirchen ein Wohngebiet auszuweisen, um die zukünftige Wohnungsnachfrage zu decken. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

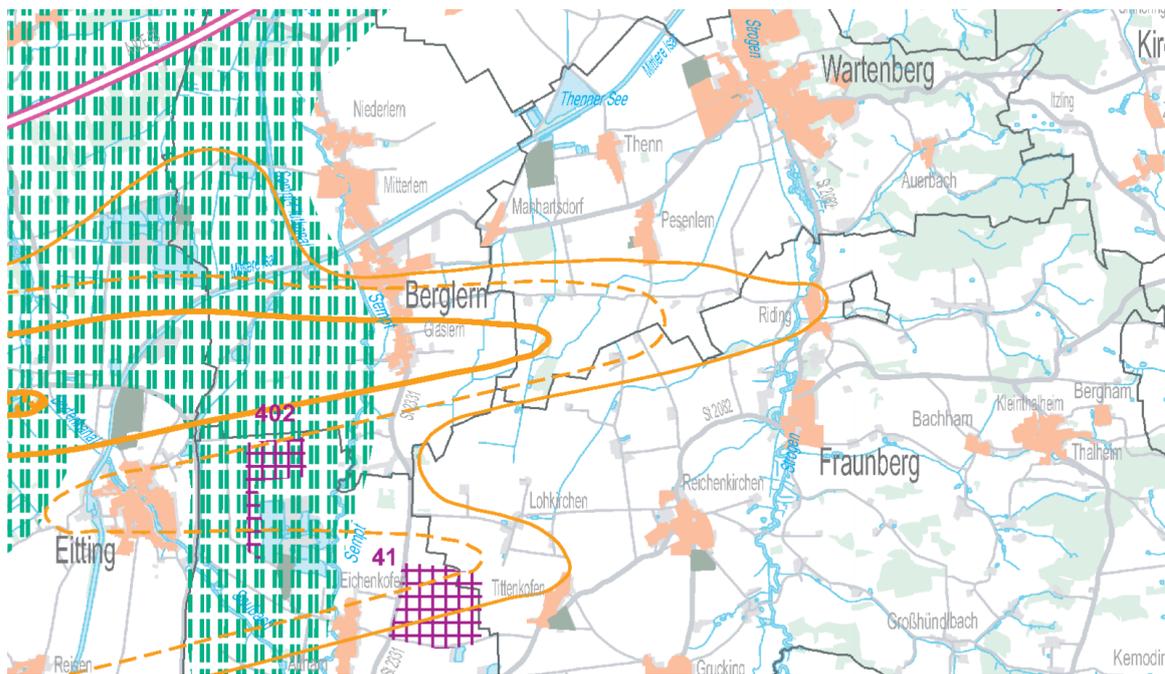
Fachgesetze

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG

Fachpläne, Fachdaten und Programme:

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

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



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

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

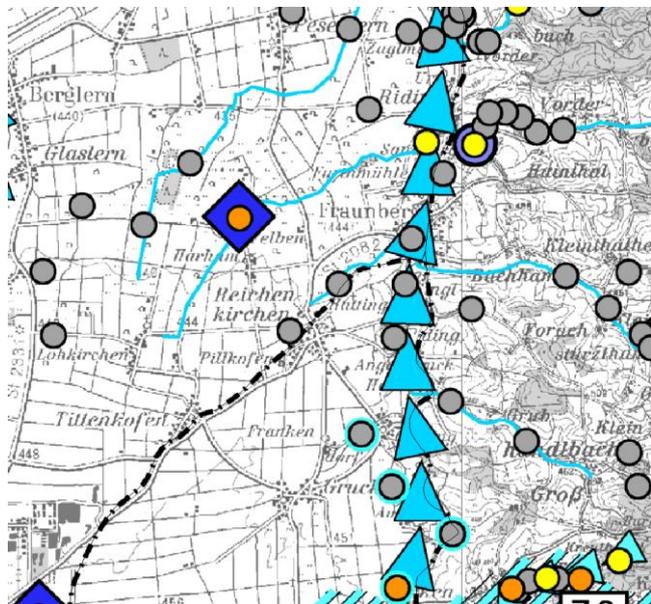
Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können 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. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan 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.

Mensch (Erholung/Gesundheit)

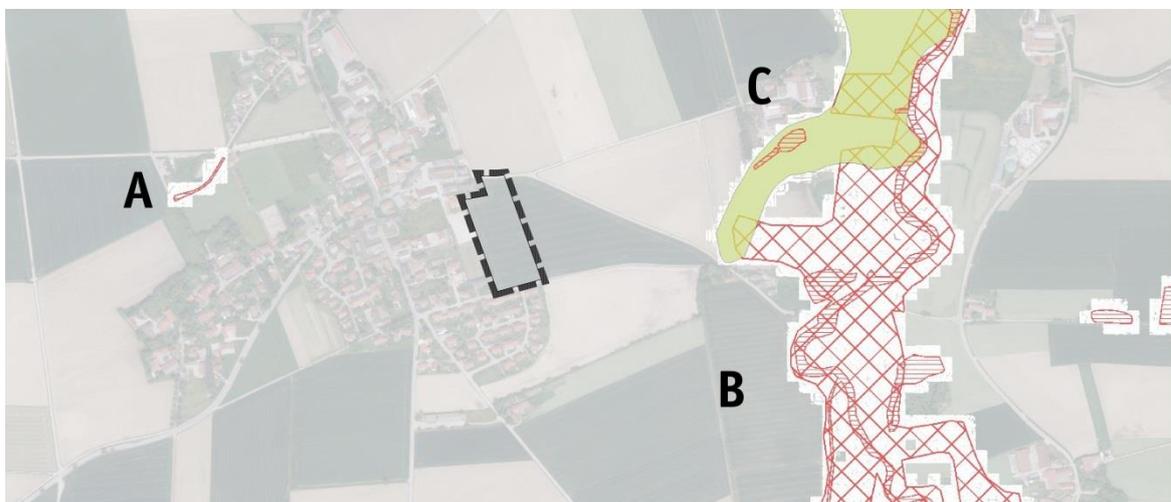
Im Umfeld der Baugebietsausweisung liegen Ackerflächen. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub. Die landwirtschaftliche Nutzung führt aber nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung von Wohnnutzungen. Sie erschöpft sich in bloßem Ackerbau. Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung ca. 65 m nordwestlich des Planungsgebiets verursacht im Wohngebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Es sind insgesamt gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet wird bisher als Acker bewirtschaftet. Naturnahe Grünstrukturen wie Feldgehölze oder Hecken gibt es dort ebenso wenig wie naturnahe Gewässer, strukturreiche Gräben, Magerstandorte oder Feuchtflächen. Das Planungsgebiet berührt keinen Bereich, für den das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landreises Erding besondere Ziele oder Maßnahmen vorsieht (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der Karte „Ziele Gewässer“ des Landkreis ABSP).



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



- A: 7637-1018 Gewässerbegleitgehölz und Seggenried am Fraunberger Möslgraben (Teilfläche 2), 470 m westlich des Planungsgebiets

TF 01: Südwestlich Reichenkirchen wird der teils sich erweiternde, aber in diesem Abschnitt trockengefallene Graben v.a. von Eschen begleitet.

TF 02: Weiter nördlich Reichenkirchen setzt er sich mit einem Schwarzerlensaum fort. Der Unterwuchs besteht hier v.a. aus Knäuelgras, Brennessel und Drüsigem Springkraut.

TF 03: Am Südrand der TF 02 grenzt im Norden ein Sumpfseggenbestand an. In diesen sind 2 kleine wasergefüllte Senken eingelagert, welche von schmalen Schilfröhrichten umgeben sind. Der Bestand ist verbracht und daher mit Rasenschmiele und Drüsigem Springkraut durchsetzt. Eine gelegentliche Mahd ist zu empfehlen.
- B: 7637-371 Stroggn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein, 500 m östlich des Planungsgebiets; Gebiet nach der FFH-Richtlinie

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

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

Kurzcharakteristik: Repräsentative Bachläufe mit Wiesenaue, Altwässern und großseggenreichen Flutmulden, Nasswiesen, Auwald-Resten, Sickerquellfluren und naturnahen Eichen-Hainbuchen-Wäldern; Eines der naturnächsten Bachsysteme im gesamten Naturraum mit wertvoller Fisch- und Wirbellosenfauna.
- B: Biotop 7637-0051-001, 500 m östlich des Planungsgebiets

Stroggnlauf im Abschnitt Emling-Fraunberg mit komplex ausgebildeten, naturnahen Gewässerabschnitten

51.1 - Die Stroggn durchfließt in diesem Landschaftsabschnitt parallel zum Tertiärhügelland einen breiteren Talraum. In weiten Mäandern - streckenweise leicht begradigt - folgt sie dem Hang des Tertiärhügellandes, der gebietsweise steil abfällt. Den sanft geneigten Talrandbereichen zum Westen entlang und südwestlich Hecken entspringen zahlreiche Quellen. Partien der wiesengenutzten, strukturreichen Talauen zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Kleinrelief mit Flutmulden aus und werden bei Hochwasser überflutet, z. B. die Wiesenaue bei Hecken. Der Stroggnlauf weist hohe Schwankungen der Wasserstände, abhängig von den örtlichen Niederschlägen auf. Die Ufer- und Bachbettausbildungen sind abwechslungsreich mit Gumpen, Flachwasserzonen, Inselbildungen, Schlamm- und Kiesbänken ausgeprägt. Die bachbegleitenden Auwaldstreifen setzen sich aus dichten bis lockeren, mehrstufigen Erlen-Eschen-Beständen zusammen, durchsetzt mit Eichen, Baumweiden und staudenreichem Unterwuchs. Nährstoffreiche Uferhochstaudenfluren mit wechselndem Anteil von Pestwurz-Uferfluren, Schilf- und Rohrglanzröhrichtsäumen haben sich abschnittsweise eingestellt.

Unter Wasser tritt neben dem Flutenden Hahnenfuß und dem Teichfaden die Untergetauchte Gelbe Teichrose auf. Wertvolle Vegetationsausbildungen besiedeln die Wiesengräben z. B. bei Hecken mit Brunnenkresse, Großseggen und dem gefährdeten Kleinen Laichkraut. Die am Talrand bestehenden Quelltümpel, genutzt als Forellenteiche, enthalten gut ausgebildete Unterwasservegetation mit dem gefährdeten Dichten Fischkraut. Dieser Wiesenaunenabschnitt enthält herausragende Amphibien- und Libellengewässer und ist durchsetzt mit Resten von Mädesüßhochstaudenfluren, Naßwiesen und großseggenreichen Feuchtwiesen.

51.2 - Südöstlich Grucking sind gleichfalls herausragende, reich strukturierte Talwiesen mit Gehölzgruppen und Quellnischen verblieben. Großseggenreiche Sumpfdotterblumen-Naßwiesen bestehen in den vertieften Flutmulden mit Übergängen zu mädesüßreichen Hochstaudenfluren, verschilften Großseggenrieden und Magerwiesenbereichen mit Magerkeitszeigern wie dem Kleinen Klappertopf. Die Quellgräben mit Kalkausfällungen weisen Relikte der Kalkflachmoore auf und Benthosfauna mit Köcherfliegen, Bachflohkrebsen. Nach Aussagen von Ortsansässigen ist hier das Storch-Winterquartier.

51.3 - Im Quellbereich, südlich des Auweg Graben, wurde ein Fischteich angelegt. Ein Kleinröhricht mit der Brunnenkresse und dem Aufrechten Merk besiedelt den Graben. Die Uferbereiche sind mit Wasserdost, Schilf und einzelnen Weiden ausgebildet. Bedeutendes Amphibien- und Libellengewässer.

51.4 - Die Quellzuflüsse bei Angelsbruck mit Großseggen und lückigem Erlensaum stehen in Kontakt zu kleinflächigen Naßwiesenflecken und Großseggenbeständen. Die zwei Gewässeraufweitungen sind mit der Gelben Teichrose und unter Wasser mit dem Gemeinen Hornblatt besetzt. Ein schmaler Röhrichtsaum aus Rohr- und Igelkolben besteht längs der Uferzone.

51.5 - Der aufgestaute, von Erlen umsäumte Niedermühlgraben, südlich Hatting, ist mit einer dichten Wasserlinsendecke und Algenwatten ausgebildet und stark eutrophiert. Am Rand zum Ostufer hat sich eine Schlamm Bodenpioniervegetation herausgebildet. Der zur Strogn weiterlaufende, gehölzfreie Graben wird von Hochstauden, Seggen und Brunnenkresseröhricht eingenommen. Eine Kopfweidenreihe besteht nördlich davon.

51.6 - Nordöstlich Hatting verlaufen, parallel zur Strogn, Wiesengräben mit geschlossenen Ufergehölzen, streckenweise begleitet von Hochstauden, Rohrglanzgras und seggenreicher Grabenvegetation. Große Sprünge in der Wasserqualität, bedingt durch Einleitungen, bestehen abschnittsweise, sodaß eine durchgehende Ausstattung von Wasserorganismen weitgehend unterbunden ist.

Dieser Gewässerabschnitt zählt seiner Struktur nach zur Äschen- und Forellenregion. Durch überhöhte Schlammablagerungen verringerten sich die Kiesstrecken, sodaß der Charakter einer Barben-Region überwiegt. Durch den Oberbodenabtrag aus Ackerflächen und das geringe Gefälle - wie gleichfalls nördlich durch Stauhaltungen - kann sich die typische Fischfauna nicht mehr optimal entwickeln. Die Weißfischarten dominieren wegen Verschlammung und Abwassereinleitung zahlenmäßig.

Die früheren Bestände des Edelkrebsses sind erloschen. Eine Reihe von Ursachen können dafür verantwortlich sein: Gewässerbelastung durch Einleitungen, Verschlammung, Krebspest, Aalbesatz.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Pot. Laichgewässer für Fischarten der Barbenregion mit dominierendem Weißfischanteil. Ein früheres Edelkrebsvorkommen ist erloschen. Wiesenauen sind Nahrungshabitate für Weißstörche. Ufergehölze wertvoll f. diverse Vogelarten, im Wasser artenreiche Benthosfauna.

- C: Biotop 7637-1029, 450 m östlich des Planungsgebiets
Gewässerbegleitgehölz und Teich mit Verlandung südlich von Hatting

Das Biotop besteht aus einer z.T. aufgelassenen Teichanlage unmittelbar am Südrand der Ortschaft Hatting im Anschluß an einen Privatgarten. Nach Süden folgende intensive landwirtschaftliche Nutzflächen.

TF 1 besteht aus einem Gewässerbegleitgehölz, das von Schwarz-Erle und Hasel dominiert wird. Daneben kommt auch die Esche häufig vor. Die Krautschicht ist mesotroph.

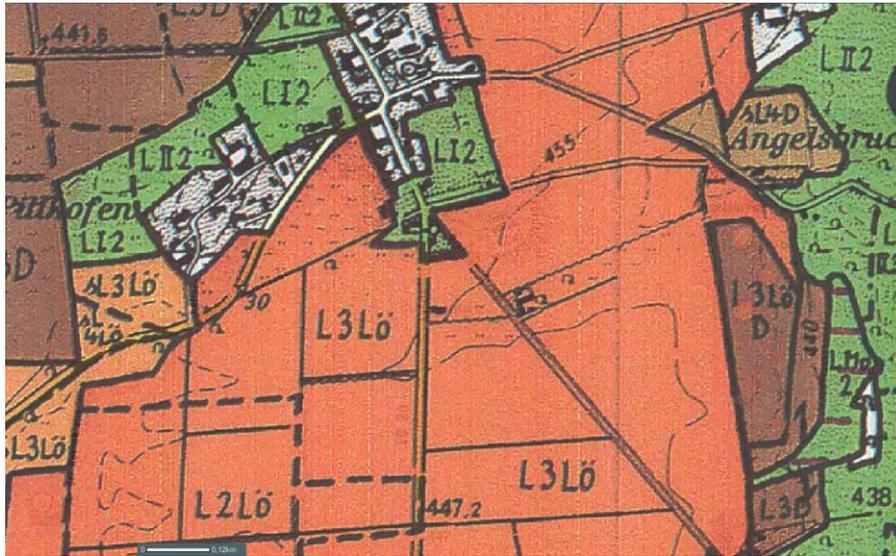
TF 2: Es handelt sich um einen verlandeten Teich mit abwechslungsreich geschwungener Uferlinie und einer schön gestuften Verlandung aus Rohr-Glanzgras-sowie 2-3 m hohem Schilf-Großröhricht im Osten und Kleinröhrichten, die aus Bach-Ehrenpreis aufgebaut sind. Auf die Mitte konzentriert sich die Wasserfläche des Teichs, die vollständig mit der Kleinen Wasserlinse bedeckt ist (Hinweis auf Eutrophierung).

Der Teich wird eingefasst von einem Gewässerbegleitgehölz aus Trauben-Kirsche, Silber-Weide, Schwarzem Holunder, Esche und Schwarz-Erle. Die Krautschicht zeigt sich mit Großer Brennnessel, Drüsigem Springkraut und Kletten-Labkraut nitrophil.

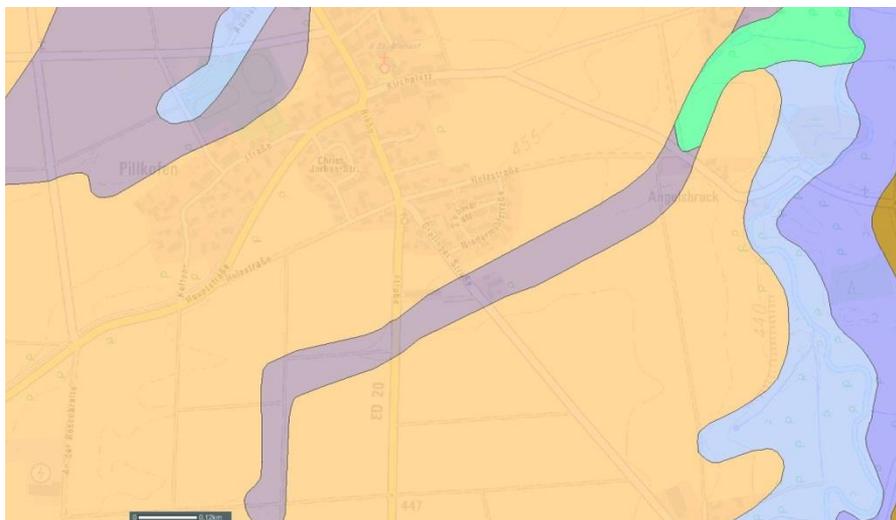
Aufgrund der Abstände sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotope und die Schutzgebiete zu erwarten. Im Planungsgebiet selbst überwiegen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine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

Boden

Der Boden ist überwiegend als Braunerde ausgewiesen (fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)) mit einem Streifen Gley-Braunerde im südöstlichen Bereich (fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig). In der Bodenschätzungskarte ist der Boden als lehmiger Lössboden mittleren Zustands (L3Lö) angegeben. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildungen zeigen Ausschnitte aus der Bodenschätzungskarte und der standortkundlichen Bodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern.



Bodenschätzungskarte



standortkundliche Bodenkarte

Wasser

Im Baugebiet ist ein Grundwasserflurabstand von mehr als 3 m anzusetzen. Messstellen gibt es im Planungsgebiet nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser, es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Durch die Ableitung des Niederschlagswassers in den Niedermühlgraben bei Angelsbruck sind dieser Graben und die Strogen mittelbar von der Planung betroffen. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers und Drosselung des Abflusses sind Zisternen und ein Stauraumkanal vorgesehen. Von der Planung sind keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete betroffen. Die Einflusszone des Niedermühlgrabens gilt 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. Der Bereich um den Niedermühlgraben liegt außerhalb des Planungsgebiets.



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

Klima und Luft

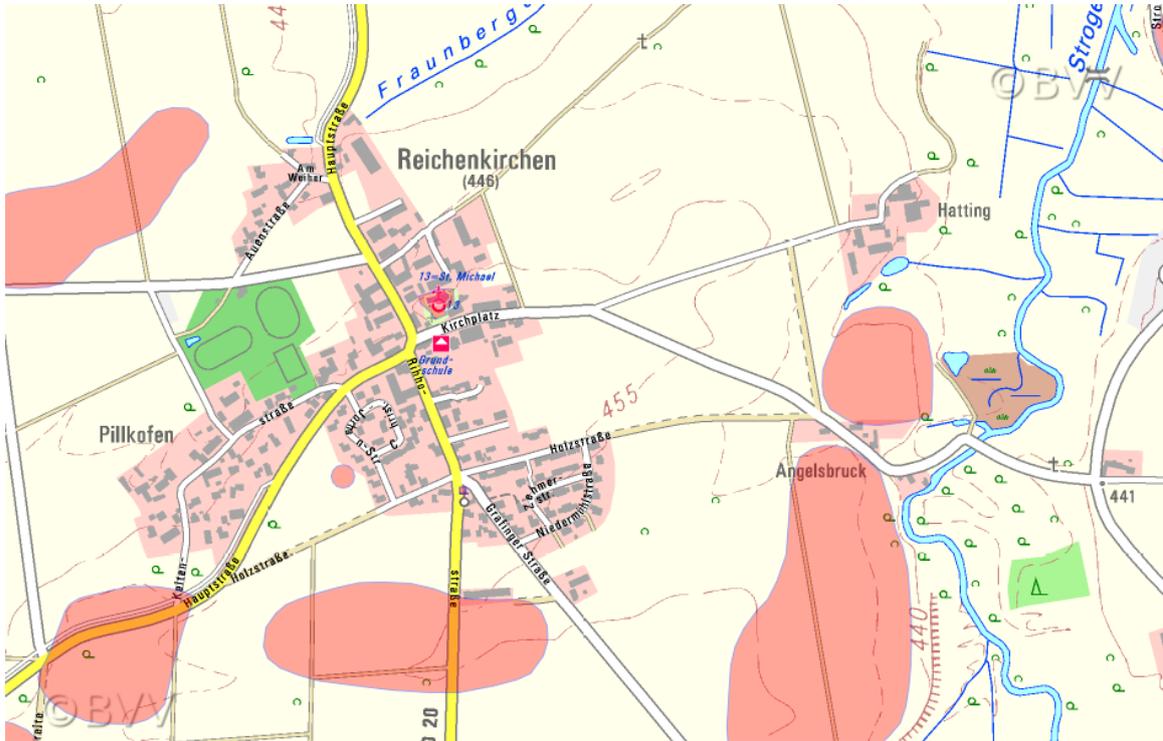
Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. 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“. Das Areal ist eben und von Norden und Osten aus weit einsehbar. Im Westen und Süden schließt der Ort Reichenkirchen an. Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie dem beginnenden Hügelland mit Strogaue, von den bestehenden Wohnsiedlungen und vereinzelt Hofstellen geprägt. Die geplante Siedlung wird das Orts- und Landschaftsbild kaum verändern, weil die Siedlung eng am bestehenden Ortsrand anliegt und sich nicht weit in den Außenbereich entwickelt. Landschaftsprägende Bereiche werden nicht überplant. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher gering erheblich.

Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind Kultur- und Sachgüter nicht betroffen. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt (siehe Abbildung, Bayernweiser Denkmal; Stand Februar 2019). Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind durch die Siedlungsausweisung nicht anzunehmen.



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch zwischen 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.

7.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

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

- Standort an bestehende Erschließung angebunden;
- Grundsätzliche Beachtung des Vermeidungsgebotes durch Überplanung von Flächen mit verhältnismäßig geringer Bedeutung für Natur und Landschaft;
- Flächensparende Siedlung durch Geschosswohnungsbau in Teilen des Baugebiets;
- Durch die enge Angliederung der Fläche an den bestehenden Ortsrand werden Störungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden;
- Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen;
- Vergrößerung der Grünflächen durch Verlegung von Stellplätzen in eine Tiefgarage;

- Gründächer für größere Garagengebäude vorgeschrieben;
- Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Ableitung zum Niedermühlgraben;
- Privilegierung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, etc.; dadurch Verringerung der Abflussgeschwindigkeit, Erhöhung des Verdunstungsanteils;
- Privilegierung von Tiefgaragen, die mindestens 60 cm stark mit Substrat oder Erde überdeckt sind, dadurch umfassende Bepflanzung möglich;

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes³ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

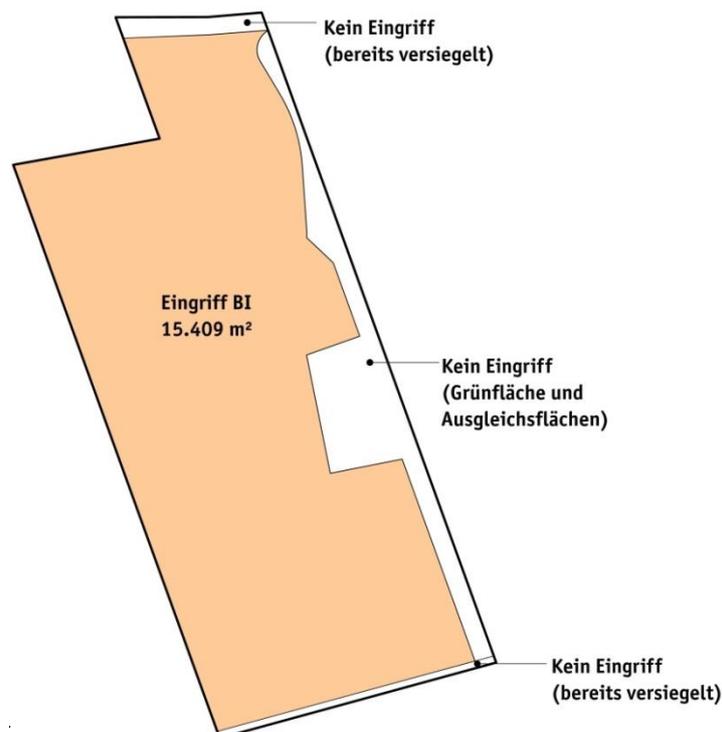
- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

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 im Baugebiet zu pflanzenden Bäume binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid aus der Atmosphäre.
- Die Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen.
- Die Niederschlagswasserrückhaltung verringert die Auswirkungen von Starkniederschlägen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der o.g. Leitfaden des bayerischen Umweltministeriums zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewendet. Vorab wurde geprüft, ob die vereinfachte Vorgehensweise des Eingriffsleitfadens angewendet werden kann. Da das Niederschlagswasser nicht breitflächig in Mulden versickert wird und die festgesetzte Grundflächenzahl größer als 0,3 ist, ist das vereinfachte Vorgehen nicht anwendbar. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Regelverfahren ermittelt.



Im Geltungsbereich gibt es zwei Teilflächen mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in teils vorbelasteter Ortsrandlage (Kategorie I) sowie bereits bebaute Flächen und Straßenflächen (keine Bedeutung). Die Eingriffsschwere ist für das Baugebiet als gering bis mittel zu bewerten (Typ B). Die Ausweisung der Grünflächen incl. Spielplatz sind kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft.

³ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

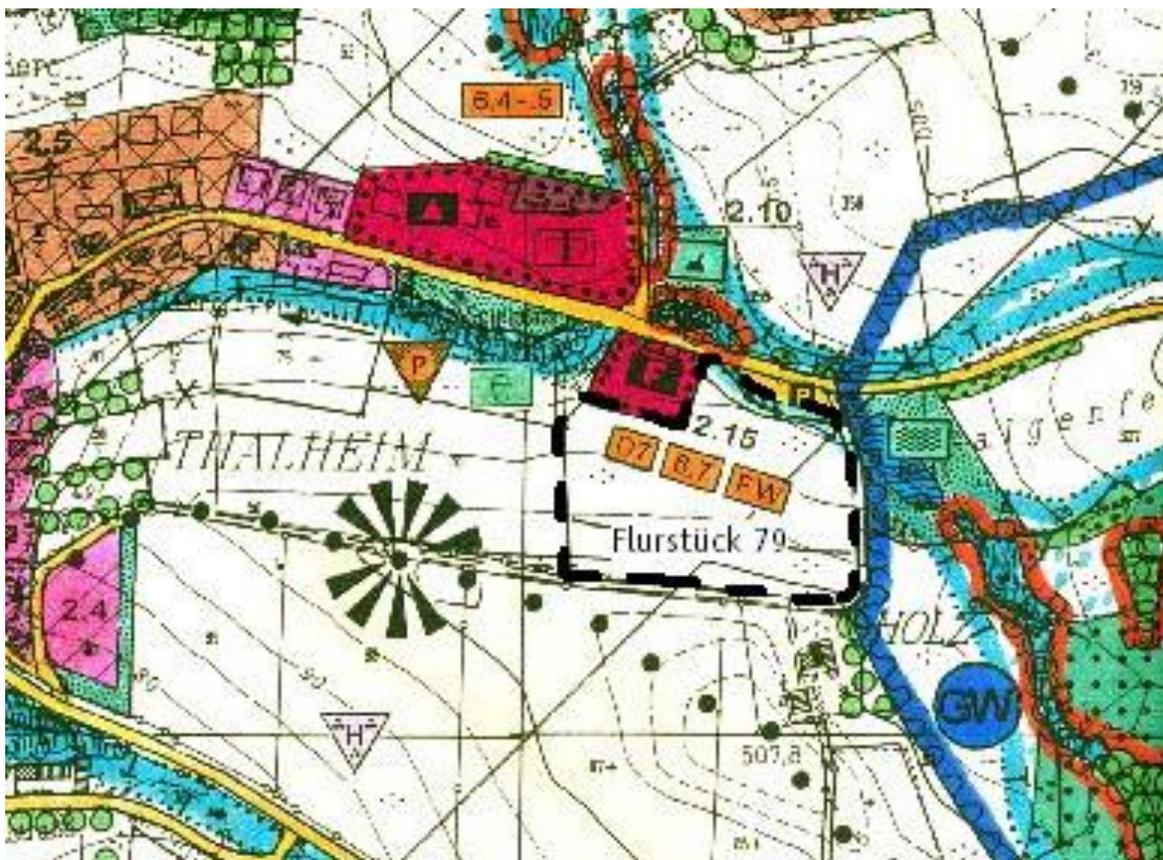
Bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff B I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
anzusetzen ist ein Wert von 0,2;
Eingriffsfläche: 15.409 m²
Ausgleichsfläche: 15.409 m² x 0,2 = 3.082 m²

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Ein Teil des Ausgleichs soll als Ortsrandeingrünung direkt neben dem Wohngebiet erbracht werden. Die Fläche ist – wie die Eingriffsfläche – derzeit ein Acker und soll durch die Anlage von Bäumen, Strauchgruppen und Wildblumensäumen aufgewertet werden. Sie ist insgesamt 919 m² groß und überwiegend ca. 6 m breit. Ausgenommen ist die Grünfläche auf mittlerer Höhe des Baugebiets, die als Spiel- und Quartiersplatz gestaltet werden soll und sich deshalb nicht als ökologische Ausgleichsfläche eignet.

Als weitere Ausgleichsfläche wird eine 1.624 m² große Teilfläche des Flurstücks 79, Gemarkung Maria Thalheim festgesetzt, im Anschluss an Ausgleichsflächen für das Wohngebiet St.-Florianstraße, das Mischgebiet Tittenkofen, der 2. Erweiterung des Gewerbegebiets Tittenkofen und das Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen. Es handelt sich um die Teilfläche einer im gemeindlichen Ökokonto vorgemerken Fläche (Fläche Nr. 9, Flurstück 79, Gemarkung Thalheim, siehe Abbildung unten). Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage von Streuobstwiesen vorgesehen.



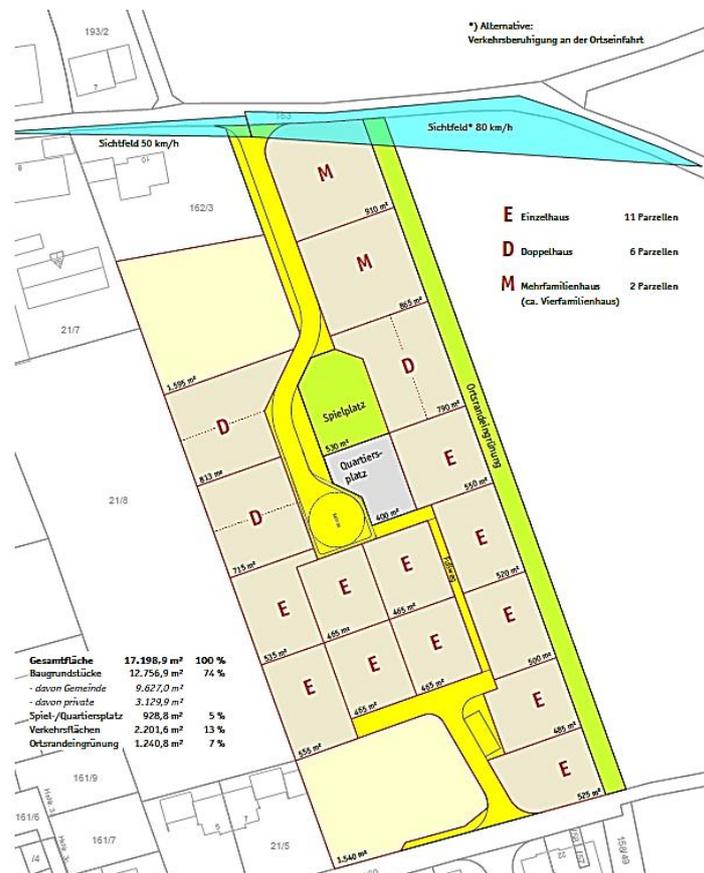
Ein weiterer Ausgleich wird auf einer 545 m² großen Fläche am Ortsrand von Fraunberg erbracht (siehe Abbildung unten, Teilfläche A2). Die Fläche ist im Bebauungsplan Bachhamer Straße als Ausgleichsfläche festgesetzt. Zur Aufwertung sind die Neuanlage einer Feldhecke aus Baum- und Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation mit ausgeprägtem Hochstaudensaum und die Entwicklung einer artenreichen Wildblumenwiese auf den verbleibenden Flächen vorgesehen. Auf der Fläche sollen außerdem Retentionsmulden

zur Rückhaltung und Drosselung des abfließenden Niederschlagswassers angelegt werden. Für diese Mulden ist eine naturnahe Ausgestaltung festgesetzt, d.h. es entstehen keine betonierte Becken, sondern bewachsene oder mit Natursteinen befestigte, wechselfeuchte Bereiche. Die Fläche ist insgesamt 2.730 m² groß, dem Eingriff durch das Wohngebiet Bachhamer Straße ist jedoch nur ein Teil der Ausgleichsfläche zugeordnet.



Sämtliche Ausgleichsflächen sind im Eigentum der Gemeinde Fraunberg. Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Grün und die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Ausweisung des Wohngebiets geschaffen. Die Kompensationsflächen mit insgesamt 3.088 m² werden durch die vorgesehenen Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung. Landwirtschaftlich besonders geeignete Flächen werden überwiegend nicht beansprucht.

7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten



Der Standort des Wohngebiets ist im Flächennutzungsplan vorgegeben – dazu wurden im Bebauungsplanverfahren keine Alternativen untersucht. Bei der Ausarbeitung des Entwurfs wurde auch eine Alternative betrachtet, bei der keine Durchgangsstraße, sondern zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen vorgesehen waren. Die beiden Straßen waren nur über einen Fuß- und Radweg verbunden. In der weiteren Planung wurde diese Variante wegen Nachteilen bei der Erschließung der Baugrundstücke nicht weiter verfolgt.

Im ersten Bebauungsplanentwurf wurde angenommen, dass das Regenwasser im Planungsgebiet versickert werden kann. Untersuchungen im Rahmen der Erschließungsplanung haben gezeigt, dass der Boden nicht ausreichend versickerungsfähig ist. Das Niederschlagswasser wird deshalb nicht vor Ort versickert.

Im ersten Bebauungsplanentwurf waren an Stelle der Parzelle 1 zwei kleinere Mehrfamilienhausparzellen vorgesehen (siehe Abbildung). Für alle Mehrfamilienhäuser waren die Stellplätze oberirdisch an die öffentlichen Verkehrsflächen angelagert geplant. Um auf den Parzellen 1 und 2 eine hofartige Gebäudestruktur zu ermöglichen, wurden diese Parzellen zusammengefasst. Zur Verbesserung des Wohnumfelds und zur Erhöhung der Wohnungszahl wurde für diese Mehrfamilienhausanlage eine Tiefgarage eingeplant.



7.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. 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 für das Wohngebiet eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

7.7 Zusammenfassung

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

Die Ausweisung des Baugebiets am östlichen Ortsrand von Reichenkirchen beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Bei der Planung wurden diese Beeinträchtigungen berücksichtigt und so weit wie möglich vermindert. Mit den Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen liegt ein tragbares Konzept für die Siedlungsentwicklung vor.

7.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2019
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019

8 Hinweise

Erschließung

- Um ein Parken auf den Gehsteigen zu vermeiden, empfiehlt sich sowohl entlang der Parzelle 1, als auch in der Holzstraße, die Gehsteige mit Hochborden auszuführen, die nur stellenweise für die Barrierefreiheit abgesenkt werden. Alternativ können Pfosten gesetzt werden, die allerdings die nutzbare Breite des Gehsteigs verringern.

Bodendenkmäler (Landesamt für Denkmalpflege)

- Aufgefundene Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Landwirtschaft (Landwirtschaftsamt)

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

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschutz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Für das geplante Gebiet 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 (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten.

- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

- Im Wohngebiet ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

Telefonversorgung (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Entlang der Straße Kirchplatz befinden sich hochwertige 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.
- Zur Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Gebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen; die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau sind vom Erschließungsträger zu koordinieren.
- Für die Erschließungsmaßnahme soll ein Bauzeitenplan aufgestellt werden und mit der Telekom abgestimmt werden, damit die Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme benötigt die Telekom eine Vorlaufzeit von 4 Monaten.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Fraunberg weist mit dem Bebauungsplan „Im Osten von Reichenkirchen“ ein Baugebiet mit 22 Parzellen für Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser aus. Bei der Planung wurden Umweltauswirkungen geprüft, Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und dort wo eine Vermeidung nicht möglich ist, Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Fraunberg, den

.....
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister