

Gemeinde Fraunberg – Bebauungsplan R19 Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Fassung vom 2. Juli 2026

architekturbüro pezold * Wartenberg, 28. Juli 2026

1 Übersicht über die Stellungnahmen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, München
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding
- Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg
- DB Services Immobilien GmbH, München
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Evangelisches Pfarramt Erding
- Immobilien Freistaat Bayern, München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Katholisches Pfarramt Reichenkirchen
- Kreishandwerkerschaft Erding
- Landratsamt Erding – Gesundheitsamt
- Landratsamt Erding - Kreisheimatpfleger
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Stadt Erding
- Überlandwerk Erding GmbH & Co. KG
- Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen

Stellungnahmen ohne Bedenken, Anregungen und sonstige Empfehlungen

- | | |
|---|---------------|
| • Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft | 13. Juli 2026 |
| • Gemeinde Berglern | 21. Juli 2026 |
| • Gemeinde Bockhorn | 21. Juli 2026 |
| • Gemeinde Langenpreising | 21. Juli 2026 |
| • Markt Wartenberg | 21. Juli 2026 |
| • Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr, Bonn | 22. Juli 2026 |
| • Regionaler Planungsverband München | 22. Juli 2026 |
| • Vermessungsamt Erding | 23. Juli 2026 |

Stellungnahmen mit Informationen zur Kenntnisnahme

- | | |
|--|---------------|
| • Landratsamt Erding – Bodenschutz | 13. Juli 2026 |
| • Wasserzweckverband Berglerner Gruppe | 23. Juli 2026 |

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange mit Bedenken, Anregungen oder Empfehlungen

- | | |
|---|---------------|
| • Landratsamt Erding, FB 41, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz | 9. Juli 2026 |
| • Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde | 9. Juli 2026 |
| • Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde | 13. Juli 2026 |
| • Landratsamt Erding – Wasserrecht | 14. Juli 2026 |
| • Landratsamt Erding, FB 12, Liegenschaften | 15. Juli 2026 |
| • Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München | 16. Juli 2026 |
| • Wasserwirtschaftsamt München | 17. Juli 2026 |
| • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Ebersberg | 20. Juli 2026 |
| • Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion | 22. Juli 2026 |
| • Handwerkskammer für München und Oberbayern | 23. Juli 2026 |

→

- Flughafen München GmbH 24. Juli 2026
- Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern 24. Juli 2026
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde 27. Juli 2026
- Staatliches Bauamt Freising 28. Juli 2026

Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Bedenken, Anregungen oder sonstigen Empfehlungen

- Einwender 1 22. Juli 2026

2 Stellungnahmen

2.1 Landratsamt Erding – Bodenschutz; 13. Juli 2026

Stellungnahme:

keine Bedenken und Anregungen

Es sind keine uns bekannten Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet des Bebauungsplans betroffen.

Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren.

Rechtsgrundlagen: Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG sowie Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG

2.2 Wasserzweckverband Berglerner Gruppe; 23. Juli 2026

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

- Das Grundstück des ehemaligen Raiffeisenlagergebäudes ist bereits erschlossen. Die weiteren betreffenden Grundstücke bisher nicht. Für die geplante Bebauung kann die Wasserversorgung sichergestellt werden.
- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich. Hierzu wäre ein Hinweis im Bebauungsplan zweckmäßig.
- Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechtes als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt die Gemeinde Fraunberg die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungsanlagen.
- Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser entsteht, hat die Gemeinde den Bedarf zu sichern und zu finanzieren. Die gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.
- Die Löschwasserversorgung ist im weiteren Verlauf individuell mit dem WZV Berglerner Gruppe abzustimmen. (Auszug aus aktuellem Hydrantenplan zu den betreffenden Grundstücken nachfolgend.)

Mit freundlichen Grüßen

Auszug aktueller Hydrantenplan des WZV Berglerner Gruppe



2.3 Landratsamt Erding, FB 41, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz; 9. Juli 2026

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan R 19 – Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen wird als Art der Nutzung WA festgesetzt.

Weder aus der Begründung noch aus dem Bebauungsplan selbst geht hervor, dass der nördliche Planbereich (ehemaliges Raiffeisengelände) aus dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Im Süden von Reichenkirchen“ herausgelöst wurde. Soweit der neue Bebauungsplan teilweise dieselben Flächen überplant und neue Festsetzungen trifft, verliert der alte Bebauungsplan in diesem Bereich automatisch seine Rechtskraft. Ein förmlicher Aufhebungsbeschluss für die überlappenden Flächen ist zwar nicht zwingend erforderlich, es sollte aber in der Begründung des neuen Plans unmissverständlich auf die Überplanung hingewiesen wird.

Darüber hinaus ist im alten Bebauungsplan für die Baufläche des Raiffeisengebäudes und die nördlich von dem Raiffeisengebäude liegende Bauflächen MI festgesetzt, für die übrige Baufläche WA. Wenn nun mit dem neuen Bebauungsplan die Fläche des Raiffeisengebäudes aus dem alten Bebauungsplan herausgenommen wird, kippt das Gebiet und die MI Festsetzung des alten Bebauungsplans wird „zerschossen“. Um diese Problematik zu lösen und eine rechtssichere Bauleitplanung auszuarbeiten, empfehlen wir, den Umgriff des neuen Bebauungsplans noch um die nördlich von dem Raiffeisengebäude liegenden Bauflächen MI zu erweitern oder eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 13a BauGB vorzunehmen.

Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass auch der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden muss. Dieser weist derzeit für den aktuellen Bereich und den nördlichen Bereich (ehemaliges Raiffeisengelände) noch MI und im Übrigen auf Fl.Nr. 154 der Gemarkung Reichenkirchen landwirtschaftliche Fläche aus. Aufgrund der von Ihnen angesprochenen Zeitproblematik weisen wir darauf hin, dass mit einer gegebenenfalls angedachten Genehmigung des Bebauungsplans die Gemeinde kaum Zeit gewinnen würde.

2.4 Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde; 9. Juli 2026

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Weder aus der Begründung noch aus dem Bebauungsplan selbst geht hervor, dass der nördliche Planbereich (ehemaliges Raiffeisengelände) aus dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Im Süden von Reichenkirchen“ herausgelöst wurde. Die geplante Umwidmung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) ist in die Begründung zu würdigen.

Die in der Begründung zitierte Berechnung der Verkehrslärmimmissionen durch die Untere Immissionsschutzbehörde ist veraltet und nicht mehr anwendbar. Sie stammt aus der ersten Stellungnahme zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Fraunberg und basiert auf Verkehrszahlen von 2015 (DTV = 3.354 Kfz/24 h). Die aktuellen Daten (für 2024) weisen hingegen einen DTV von 4.131 Kfz/24 h aus. Darüber hinaus wurde in der früheren Berechnung unterstellt, dass eine lärmmindernde Asphaltdeckschicht (SMA 5 bzw. SMA 8) vorhanden ist, ohne hierfür einen triftigen Grund zu geben. Eine aktuelle Schallprognose zeigt, dass nicht nur die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) überschritten werden, sondern sogar die um 4 dB(A) höheren Grenzwerte der 16. BImSchV.

Außerdem ist allein durch den Verkehrslärm an der straßenzugewandten Fassade mit einem Lärmpegelbereich IV zu rechnen.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Die Begründung ist um den geplanten Eingriff sowie die beabsichtigte Änderung des Teilbereichs aus dem bestehenden Bebauungsplan „Im Süden von Reichenkirchen“ zu ergänzen.

Der Verweis auf die Verkehrslärberechnung zur Kreisstraße ED 20, die im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans erstellt wurde, ist aus der Begründung zu entfernen. Stattdessen hat die Ge-

meinde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag geben, das die aktuellen Lärmimmissionen ermittelt und – unter Berücksichtigung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach der 2. FluLärmV – konkrete Festsetzungsvorschläge zum Schallschutz ausarbeitet. Hierbei sind die Besonderheiten der Nr. 4.4.5.5 DIN 4109-2:2018-1 zu beachten.

Festsetzung 11.1 ist als reiner Hinweis aufzunehmen.

Festsetzung 11.2 ist an die Ergebnisse der geforderten schalltechnischen Untersuchung anzupassen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass an der zur ED 20 gerichteten Fassade mindestens mit dem Lärmpegelbereich IV zu rechnen ist.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Obgleich die Untere Immissionsschutzbehörde formal nicht für die Bewertung von Fluglärmimmissionen zuständig ist, wurde sie in der Vergangenheit regelmäßig um entsprechende Einschätzungen gebeten. Im Rahmen unserer beratenden Tätigkeit haben wir dabei stets auf die ursprünglichen Lärmkarten des Flughafens München sowie auf die daraus abgeleiteten passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen.

Die vorgesehenen neuen Lärmschutzbereiche dürften der Gemeinde ebenfalls bekannt sein, da sie mit den Lärmbereichen der Lärmaktionsplanung der Regierung von Oberbayern für den Flughafen München übereinstimmen. Aufgrund der Lage in der Tag-Schutzzone 2 (Pegel 55–60 dB(A)) ergibt sich für den baulichen Schallschutz ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß von 30 dB; in der Nacht-Schutzzone ist ein Schalldämm-Maß von 35 dB einzuhalten. Die Gemeinde kann daher – in Abstimmung mit dem Flugamt Südbayern – entsprechende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz treffen. Bereits eine 115 mm starke Hochlochziegelwand (HLZ 0,8) erreicht rund 38 dB, Fenster der Schallschutzklasse 3 weisen einen vergleichbaren Wert auf. Die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III werden somit in der Regel durch den Einsatz gängiger Baumaterialien erfüllt. Gleichwohl ist bei Schlafräumen an Fassaden mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.

Unsere überschlägigen Berechnungen zeigen zudem, dass in bis zu 45 m Abstand zur Kreisstraße ED 20 teilweise deutliche Überschreitungen des nächtlichen Grenzwerts der 16. BImSchV zu erwarten sind. Dort übersteigen die Verkehrslärmpegel in der Regel die Fluglärmpegel, sodass die Schallschutzanforderungen aus der Verkehrslärmbelastung jene der 2. FluLärmV deutlich übertreffen.

Angesichts dieser Situation ist ein erholsamer Schlaf bei zumindest teilgeöffneten Fenstern nicht gewährleistet; die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wären damit nicht erfüllt. Nach unserer Auffassung lässt sich dieser Nutzungskonflikt nur durch eine detaillierte schalltechnische Untersuchung sachgerecht abwägen. Wir weisen darauf hin, dass eine fehlende oder unzureichende Berücksichtigung dieser Aspekte die Wirksamkeit des Bebauungsplans gefährden kann.

2.5 Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde; 13. Juli 2026

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans herrscht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich Einverständnis.

Es wird begrüßt, dass der Ausgleichsbedarf intern erbracht werden kann.

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst bei Vorliegen prüfbarer Unterlagen bezüglich der artenschutzrechtlichen Betroffenheit abgegeben werden. Wie im Umweltbericht erwähnt werden diese im weiteren Verfahren ergänzt.

2.6 Landratsamt Erding – SG 42-2 Wasserrecht; 14. Juli 2026

Stellungnahme:

Das Gebiet der o.g. Bauleitplanung liegt weder in einem Ü-Gebiet noch WSG.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern (gem. § 55 Abs. 2 WHG).

Bei der Versickerung sind:

- die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV),
- die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und
- das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.

Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.

Das gezielte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser und somit von Abwasser in den Untergrund und damit in das Grundwasser stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer behördlichen Erlaubnis bedarf. Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Satz 1 WHG bestimmt ist. Bis diese Rechtsverordnung eingeführt ist, gilt weiterhin die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Werden die Anwendungsvoraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW nicht eingehalten, dann ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu stellen.

In Bezug auf den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers, gilt § 37 WHG entsprechend zu beachten.

Vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme des WWA und unter Beachtung der von dort geforderten Auflagen, kann der o.g. Bauleitplanung aus wasserrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

2.7 Landratsamt Erding, FB 12, Liegenschaften; 15. Juli 2026

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau,

Westlich des Planbereiches verläuft die Kreisstraße ED 20. Wir wollen da-rauf hinweisen, dass bei der Pflanzung von Bäumen an Kreisstraßen nach RAL, RPS 2009 und RAST bestimmte Mindestabstände zwischen Baum und Fahrbahnrand einzuhalten sind.

Zu berücksichtigen sind neben den Sicherheitsräumen auch die Sichtfelder. Bei Neupflanzungen ist darauf zu achten, dass sowohl die Haltesichtweiten auf der durchgehenden Fahrbahn als auch die Anfahrsichten (Sichtdreiecke bei Einmündungen/Kreuzungen/Zufahrten) freigehalten werden.

Zudem ist zur Bepflanzung des Straßenkörpers gem. Art. 30 BayStrWG nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit fordern wir jedoch grundsätzlich den Verzicht einer Neuanlage von Bäumen an der ED 20. Für den Fall, dass trotzdem Baumpflanzungen im Bereich der ED 20 realisiert werden sollen, sind diese in jedem Fall mit dem Staatlichen Bauamt sowie dem Landkreis (Fachbereich 12 – Liegenschaftsverwaltung) im Vorfeld abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München; 16. Juli 2026

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler: D-1-7637-0282 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

Grabhügel der Bronze – und Eisenzeit und des frühen Mittelalters stellen als teils bis heute obertägig sichtbare Zeugnisse der Prähistorie, mit ihren reichen, überregional bedeutsamen Ausstattungen einen essenziellen Bestandteil historischer Lebenswirklichkeiten dar. Im Umgriff von Grabhügeln treten zudem oftmals weitere Bestattungen (Brand- und Körpergräber) und Zeugnisse religiöser Tätigkeiten auf. Die Ausgrabung dieser Denkmalkategorie kann hohe Kosten verursachen und erfordert zwingend hohe fachliche Standards und die Einbeziehung zusätzlicher Qualifikationen (Anthropologie, Restaurierung, etc.). Ausgrabungen im Bereich von Grabhügeln können mit erheblichem Zeit- und Kostenaufwand verbunden sein. Wir empfehlen die Vereinbarung eines Beratungsgespräches (Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de).

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: <https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal> Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 7 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

2.9 Wasserwirtschaftsamt München; 17. Juli 2026

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „R 19, Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen“.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Entwurf des Bebauungsplan grundsätzlich Einverständnis. Wir weisen darauf hin, dass es durch Starkregenereignisse auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen kann und dies bei der weiteren Planung Beachtung finden sollte. Wir begrüßen es daher ausdrücklich, dass in den Bebauungsplan die Erkenntnisse aus einem noch in Erstellung befindlichen hydraulischen Gutachten der Gemeinde Fraunberg einfließen sollen.

Die in den Zwischenergebnissen modellierten Abflusswege decken sich mit den Hinweiskarten Oberflächenabflüsse und Sturzfluten (HiOS) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Wir weisen außerdem darauf hin, dass sich die Bebauung unterhalb des Retentionsbeckens 3 sowie weitere Bereiche des Bebauungsplans im modellierten N100 Niederschlagsereignis nach der den aktuell vorliegenden Zwischenergebnissen des hydraulischen Gutachtens etwa 2–10 cm eingestaut sind. Die Ergebnisse des finalen hydraulischen Gutachtens sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Des Weiteren weisen wir auf § 37 Abs. 1 WHG hin, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

Wir begrüßen außerdem ausdrücklich die Festsetzung einer Zisternenpflicht zur Anpassung an künftige Trockenperioden und im Sinne einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Vorschlag für Festsetzungen:

Zu Festsetzung Nr. 10.2: „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Mit freundlichen Grüßen

2.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Ebersberg; 20. Juli 2026

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o. g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 21.522 m² und soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Unterteilung erfolgt in die Teilflächen WA 1 und WA 2. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt oder sind bereits versiegelt. Die Ackerzahlen liegen deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Erding.

Die landwirtschaftlichen Belange sind in der Begründung bei den Hinweisen unter den Punkten Bodenschutz und Landwirtschaft enthalten und müssen bei der Planung beachtet werden. Zudem würden wir dahingehend spezifizieren, dass die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden sind. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Ernte solche Arbeiten erzwingt.

Weiter weisen wir darauf hin, dass Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken so durchzuführen sind, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk, entstehen. Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu berücksichtigen.

Zur Kompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden zwei Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) festgesetzt. Diese befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im südlichen Gebietsrand ist ein etwa 2 m breiter Grünstreifen als Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche angelegt. Auch dieser sollte dergestalt gepflegt werden, dass keine negativen Auswirkungen (z. B. Unkrautsamenflug) auf die landwirtschaftliche Fläche im Umgriff ausgeht.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden. Außerdem muss deren ungehinderte Erreichbarkeit, auch mit großen Maschinen und Geräten, weiterhin gewährleistet werden.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Verkehrsfläche und Bebauung nimmt immer weiter zu. Es wird grundsätzlich darum gebeten, mit landwirtschaftlichen Flächen sparsam umzugehen. Einmal verbauten Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.

Waldrechtliche und forstfachliche Belange:

Von den vorgelegten Planungen ist kein Wald im Sinne der Waldgesetze (Art. 2 BayWaldG i. V. m. § 2 BWaldG) betroffen. Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht ergeben sich keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

2.11 Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion; 22. Juli 2026

Stellungnahme:

Für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz nach Artikel 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) sind folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes, zur Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen und Tieren, zu berücksichtigen:

1. Löschwasserversorgung und Einrichtungen zur Löschwasserversorgung

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG Aufgabe der Gemeinden, Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten. (Vgl. Nr. 1.3 Vollzugsbekanntmachung Bayerisches Feuerwehrgesetz (VollzBekBayFwG). 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. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

2. Zugänglichkeit der Grundstücke und baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen

Die Verkehrsflächen sind mindestens gemäß der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regel „Flächen für die Feuerwehr“ anzulegen. Die darin festgelegten Punkte hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. sind zu beachten, um mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert das Grundstück befahren zu können. Die Tragfähigkeit für Fahrzeuge muss min. bis 10t Achslast bei 16t Gesamtgewicht gewährleistet sein.

3. Schadens- und Gefahrenabwehr- sowie Rettungsmaßnahmen

Der in der Satzung betroffene Bereich befindet sich in der Zuständigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Reichenkirchen. Diese stellt innerhalb der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 VollzBekBayFwG einen adäquaten Erstangriff mit mindestens einem taktisch relevanten Fahrzeug und einer Löschgruppe sicher.

Sofern der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, kann dies bei einer Bauhöhe mit einer Oberkante des fertigen Fußbodens von max. 7,0 m über Geländeoberkante über tragbare Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) nachgewiesen werden. Die Aufstellflächen für die vierteilige Steckleiter der Feuerwehr auf dem Plan-gelände sind sodann gemäß folgender Kriterien sicherzustellen:

- Ausführung min. 3 x 3 m
- Die Aufstellfläche soll vorwiegend rechtwinklig unter der Anleiterstelle vorgesehen werden.
- Die Aufstellfläche soll so beschaffen sein, dass die Leiterfüße der Steckleiter nicht wesentlich einsinken können oder die Leiter kippen kann.
- Die Aufstellfläche muss stets freigehalten werden (z.B. Bepflanzung) und durch einen geradlinigen Zugang mit Mindestbreite 1,25 m erreichbar sein.

Es ist darauf zu achten, dass die zum Anleitern bestimmten Stellen oder Fenster für die Feuerwehr in der Höhe und Zuwegung erreichbar sind.

Sofern die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich, da kein Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 VollzBekBayFwG verfügbar ist.

Von dieser Äußerung wird eine evtl. später noch notwendige Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Eine Detailprüfung aller Fragen des abwehrenden Brandschutzes kann in diesem Planungsstadium nicht erfolgen. Bei im Baugenehmigungsverfahren noch auftretenden Fragen zum ab-

wehrenden Brandschutz ist daher die Brandschutzdienststelle erneut zu beteiligen (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO).

Mit freundlichen Grüßen

2.12 Handwerkskammer für München und Oberbayern; 23. Juli 2026

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Fraunberg.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Aus unserer Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände, sofern die angrenzend an das Plangebiet angesiedelten Handwerksbetriebe von den geplanten baulichen Maßnahmen und der künftigen wohnbaulichen Nutzung nicht negativ beeinträchtigt werden und ein ordnungsgemäßer Betriebsablauf ohne Einschränkungen sichergestellt bleibt.

Allerdings bedauern wir den Wegfall der ursprünglich planerisch festgesetzten Mischgebietsflächen. Obgleich wir den Bedarf zur Schaffung von Wohnraum nachvollziehen können, sehen wir die Umwandlung von gewidmeten Mischgebietsflächen in Wohngebietsflächen grundsätzlich kritisch. Durch diesen Planungsschritt entfallen Flächen im Gemeindegebiet, die eine Ansiedlung von gewerblichen Betrieben sowie eine ausgewogene Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe ermöglichen könnten. Für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in einer Gemeinde können solche Planungsentscheidungen weitreichend negative Konsequenzen zur Folge haben. Die zunehmende Umwidmung von Mischgebietsflächen, die hinsichtlich der begünstigenden Zulässigkeit von Emissionen wichtige Entwicklungsflächen für das Handwerk darstellen, führen langfristig zu einer nachteiligen Standortsituation für das Gewerbe.

Diesen Umstand beurteilen wir auch deshalb mit Sorge, da wir aktuell beobachten, dass die Ausweisung und der Erhalt von Flächen für gewerbliche Ansiedlung und Weiterentwicklung zunehmend schwieriger erscheint, auch weil die Gewerbenutzung immer häufiger zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen muss.

Wir geben abschließend zu bedenken, dass der Erhalt von Mischgebieten eine wesentliche Rolle für die Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Gemeinden spielt und aus der Sicht kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe vor allem vor dem Hintergrund der Planungs- und Standortsicherheit einen existenziellen Stellenwert einnimmt. Dementsprechend sollten in Gemeinden grundsätzlich Voraussetzungen geschaffen werden, die ausgewogene Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe bewahren, ohne dabei die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückzustellen. Wir bitten deshalb darum diesen Hinweis konsequent im planerischen Bemühen der Gemeinde zu berücksichtigen und zur Kompensation der wegfallenden Mischnutzungsgebiete alternativen Flächen im Gemeindegebiet auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

2.13 Flughafen München GmbH; 24. Juli 2026

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das überplante Gebiet der Gemeinde Fraunberg (Ortsteil Reichenkirchen) wurde im Hinblick auf den Schutz vor Fluglärm einer fachlichen Würdigung unterzogen. Zur Vollständigkeit wird nachfolgend eine umfassende Bewertung der zugrundeliegenden Lärmschutzbereiche und Schutzzonen vorgenommen. Die öffentlich bekanntgemachten Unterlagen wurden unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Situation geprüft und wie folgt fachlich bewertet:

A. Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 08.08.2006 geändert durch Verordnung vom 22.12.2009

Für das unter Ziff. 6.4.1 Teil B genannte Ziel existiert ein aus dem Jahre 2001 vorliegender Entwurf einer Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Das betreffende Vorhaben liegt außerhalb einer Lärmschutzzone. Das bedeutet ein fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel von weniger als 58 dB(A).

Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

B. Regionalplan München vom 15.02.1987 i. d. F. v. 01.11.2014

Für das unter B.II.5.1 und B.II.5.2 genannte Ziel in Verbindung mit Karte 2 "Siedlung und Versorgung, Tektur Lärmschutzbereich 2 (Flughafen München)" liegen derzeit veralteten Werte vom 2. Februar 1987 vor. Eine Ausweisung der aktuellen Werte gemäß Ziffer 6.4.1, Teil B der Anlage zum LEP vom 8. August 2006 in der Fassung vom 22. Dezember 2009 steht weiterhin aus.

Das vorgenannte Vorhaben befindet sich außerhalb einer Lärmschutzzone. In diesem Bereich liegt der fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel von weniger als 62 dB(A).

Zudem gilt aktuell bis zum 31.12.2026 gemäß § 3 und § 4 S. 2 Nr. 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) das landesplanungs- bzw. raumordnungsrechtliche Ziel B V 6.4.1 aus der Anlage zum LEP vom 8. August 2006, geändert durch Verordnung vom 22. Dezember 2009.

C. Kombiniertes Tag-/Nachtschutzgebiet vom 23.03.2001, größtenteils außerhalb des Gebiets

Das Plangebiet liegt außerhalb des kombinierten Tag- und Nachtschutzgebietes. Innerhalb dieses Gebietes bestand ein Anspruch auf Schallschutz für Wohngebäude. In der Vergangenheit wurden Gebäude in diesem Bereich umfassend im Rahmen von mehreren Schallschutzprogrammen mit entsprechendem Schallschutz ausgestattet.

D. Weitere Schallschutztechnische Untersuchungen (98. ÄPFB)

Das Plangebiet befindet sich im Prognosenullfall 2020 (SAL_G_01) außerhalb einer Lärmschutzzone (fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 58 dB(A)), im Planungsfall 2020 (SAL_G_02) befindet sich das Vorhaben ebenfalls außerhalb einer Lärmschutzzone (fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 58 dB(A)).

Für den Prognosenullfall 2025 liegt das o.g. Gebiet außerhalb der Tagschutzzone 1 sowie der Tagschutzzone 2, aber innerhalb der Nachtschutzzone nach Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG), im Planungsfall 2025 befindet sich das o.g. Gebiet außerhalb der Tagschutzzone 2, aber innerhalb der Tagschutzzone 1 sowie der Nachtschutzzone nach FluLärmG.

E. FluLärmG vom 31.10.2007 i. V. m. Landes-VO

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat ein Verfahren zur Festlegung des Lärmschutzbereichs am Flughafen München gemäß FluLärmG 2007 eingeleitet. Die Zonen des Lärmschutzbereichs sind den Kommunen inzwischen bekannt. Das Plangebiet wird demnach außerhalb der Tagschutzzone 1, aber innerhalb der Tagschutzzone 2 sowie teilweise innerhalb der Nachtschutzzone liegen. Mit der Festsetzung per Rechtsverordnung ergeben sich aus dem FluLärmG unter anderem Zuständigkeiten, Siedlungsbeschränkungen und Vorgaben für entsprechenden Schallschutz.

Wie den oben genannten Punkten zu entnehmen ist, sollte in sämtlichen Räumen mit längerem Personenaufenthalt auf einen den zu erwartenden Fluglärmwirkungen angemessenen baulichen Schallschutz geachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

2.14 Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern; 24. Juli 2026

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr,

vielen Dank für die Beteiligung zum Bebauungsplan „R 19, Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen“ der Gemeinde Fraunberg.

Zu diesem nimmt das Luftamt Südbayern wie folgt Stellung:

1. Hindernisfreiheit (§ 12 LuftVG)

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens München, durchdringt ihn aber nicht. Eine luftrechtliche Genehmigung ist deshalb nicht notwendig.

2. Störung von Flugsicherungseinrichtungen (§ 18a LuftVG)

Zu möglichen Störungen von Flugsicherungseinrichtungen (§ 18a LuftVG) durch eventuell zu errichtende Bauwerke wurde eine Prüfung der Stufe 1 gemäß ICAO EUR DOC 015 / AU 51 durchgeführt. Nach dieser Prüfung sind keine Anlagenschutzbereiche betroffen, sodass Flugsicherungseinrichtungen nicht gestört werden können.

3. Fluglärm

Der Umgriff des Bebauungsplans befindet sich voraussichtlich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und der Nacht-Schutzzone des zukünftigen Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens München (LSB MUC).

Wir weisen darauf hin, dass mit der Festsetzung des LSB MUC die in § 5 FluLärmG aufgelisteten Bauverbote Geltung beanspruchen und insbesondere Wohnungen in der Nacht-Schutzzone nicht mehr errichtet werden dürfen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 FluLärmG, der einen zügigen Abschluss der Bauleitplanung ratsam erscheinen lässt. Zugleich weisen wir auf § 6 FluLärmG hin, wonach die unter Heranziehung der Ausnahmemöglichkeiten des § 5 FluLärmG errichteten Wohnungen und schutzbedürftigen Einrichtungen und auch die in der Tag-Schutzzone 2 gelegenen Wohnungen den Schallschutzanforderungen der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992) (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) genügen müssen.

Mit freundlichen Grüßen

2.15 Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde; 27. Juli 2026

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Sachverhalt

Die Gemeinde Fraunberg beabsichtigt mit o.g. Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im Süden des Ortsteils Reichenkirchen zu schaffen. Reichenkirchen liegt rund 1km südwestlich von Fraunberg. Das Plangebiet wird im Westen durch die Rihhostraße, im Norden durch bestehende Wohnbebauung, im Osten durch die Grafinger Straße und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Laut Begründung ist das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Mischbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Flurnummer 154 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf der Flurnummer 154/1 befindet sich das ehemalige Raiffeisengebäude.

Erfordernisse der Raumordnung

LEP 1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

LEP 1.1.3 (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

LEP 1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP 1.2.2 (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

LEP 1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

LEP 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- Die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- Seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- Er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- Er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

LEP 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

LEP 7.2.5 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.

RP 14 A I Z 2.2 Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen sind zu schaffen. Bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen (z.B. Einheimischenmodelle, sozialgerechte Bodennutzung).

RP 14 B II G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

RP 14 B II Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Bewertung

Die Schaffung von unterschiedlichem Wohnraumangebot (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser) ist grundsätzlich zu begrüßen (vgl. LEP 1.1.2 (G), LEP 2.2.5 (G), LEP 3.1.1 (G), RP 14 B II G 1.2). Mit Blick auf den anstehenden demographischen Wandel sollte zukünftig auch altersgerechtes Wohnen stärker berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.2.1 (Z)). Die Nachnutzung des Raiffeisengeländes ist aus landesplanerischer Sicht und im Sinne der bayerischen Flächensparoffensive positiv hervorzuheben (vgl. LEP 1.1.3 (G), 3.1.1 (G), LEP 3.2 (Z), RP 14 B II G 1.2, RP 14 B II Z 4.1).

Laut Webseite der Gemeinde wurde das Verfahren zur 17. Flächennutzungsplanänderung am 09.02.2023 eingestellt. Rechtskräftige Verfahrensunterlagen liegen der höheren Landesplanungsbehörde nicht vor. Sollte diese Flächennutzungsplanänderung tatsächlich eingestellt worden sein, entwickelt

sich der südliche Teil des Bebauungsplans ggfs. nicht aus dem Flächennutzungsplan. Diese baurechtliche Fragestellung müsste mit dem zuständigen Landratsamt geklärt werden.

Ein Bedarfsnachweis mit Planungshorizont 2033 wurde bereits bei der Ausweisung der Mischbaufläche im Rahmen der 17. Flächennutzungsplanänderung erbracht. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde dieser Bedarfsnachweis auch der Begründung zu o.g. Planung hinzugefügt. Da der Bedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bereits nachvollziehbar dargestellt wurde, ist für die o.g. Planung kein erneuter Bedarfsnachweis erforderlich. Sollte die 17. Flächennutzungsplanänderung jedoch eingestellt worden sein, wäre ein Bedarfsnachweis auf Grundlage der aktuellen Auslegungshilfe (https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/Auslegungshilfe_-_Stand_01.04.2026.pdf) des StMWi und den aktuellsten statistischen Daten zu erstellen, um die Planung in Einklang mit LEP 3.2 (Z) und RP 14 B II Z 4.1 zu bringen.

Laut Planungsunterlagen ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan die Errichtung von bis zu 52 Wohneinheiten. Gem. RP 14 A I Z 2.2 sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnraum vorzusehen. Auch LEP 1.2.2 (G) sieht die Sicherstellung eines ausreichenden

Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen vor. Die Gemeinde plant laut Begründung die Vergabe eines Anteils der Parzellen im Sozialmodell zu vergünstigten Grundstückspreisen. Diese sind im weiteren Verfahrensverlauf zu identifizieren und in den Unterlagen kenntlich zu machen.

Laut Kartierung des LfU liegt das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich, wo sich bei Starkregeneignissen Geländesenken potentielle Aufstaubereiche bilden und teilweise potentielle Fließwege mit starkem Abfluss durchlaufen. Gem. LEP 7.2.5 (G) sind Risiken aus Starkniederschlägen besonders zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat ein Starkregengutachten erstellen lassen und die gewonnenen Erkenntnisse in den Bebauungsplan integriert und trägt somit dem raumordnerischen Grundsatz LEP 7.2.5 (G) Rechnung.

Um der Problematik von Baulücken bereits jetzt vorzubeugen und eine zeitnahe Bereitstellung von Wohnraum zu sichern, empfehlen wir ausdrücklich eine planbegleitende Bauverpflichtung (bspw. in Form eines gemeindlichen Zwischenerwerbsvertrags, eines städtebaulichen Zielbindungsvertrags o.ä.) im Zuge der o.g. Planung. Zudem sollte die Gemeinde bzw. der Gemeinde-rat prüfen, ob ein solches Vorgehen zum Gegenstand eines gemeindlichen Grundsatzbeschlusses zur Baulandentwicklung gemacht werden kann.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Münchner Flughafens nach § 12 LuftVG. Eine Beteiligung des Luftamtes Südbayern sowie der FMG ist somit erforderlich.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen. Gegebenenfalls ist ein aktualisierter Bedarfsnachweis notwendig, um die Planung in Einklang mit LEP 3.2 (Z) und RP 14 B II Z 4.1 zu bringen. Das Luftamt Südbayern und die FMG sind im Verfahren zu beteiligen.

Hinweise

Städtebaulicher Hinweis:

Aus städtebaulicher Sicht ist positiv zu werten, dass die Flächen des ehem. Raiffeisenlagegeländes durch die Planung nachgenutzt werden.

Obwohl dem Augenschein nach auf etwa 20% der geplante Bauflächen Einfamilienhäuser vorgesehen sind, kann die insgesamt flächensparende Planung mit überwiegend Mehrfamilien- und Doppelhäusern um eine grüne Mitte und mit Anbindung an vorhandene Grünflächen städtebaulich begrüßt werden.

Eine weitere Entwicklung nach Süden könnte städtebaulich nicht befürwortet werden, da dies zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung führen und einer kompakten Siedlungsentwicklung entgegenstehen würde.

Die Ortsrandeingrünung fehlt auf der Süd- und Ostseite und sollte im Sinne des Ortsbildes vorgesehen werden.

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensver-

merken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 27 BayLplG).

Mit freundlichen Grüßen

2.16 Staatliches Bauamt Freising; 28. Juli 2026

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns den Bebauungsplan „R 19, Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen“ in der Fassung vom 02.07.2026 zur Stellungnahme vorgelegt.

Gegen die Aufstellung Bebauungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan korrekt dargestellt.

Bäume und andere Gefahrenstellen im Sinne der „Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS)“ dürfen nur außerhalb des „kritischen Abstands“ gemäß RPS errichtet werden. Der kritische Abstand ist abhängig von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und dem Geländeneiveau. Ein Teil des Bebauungsplangebiets liegt außerhalb der geschlossenen Ortschaft, die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt dort 100 km/h. Bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h und Geländegleichheit ergibt sich ein Mindestabstand für die zu pflanzenden Bäume von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Erschließung des Baugebietes

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Erschließungsbereich der Kreisstraße ED 20 bei Abschnitt 100 Station 0,405 bis Abschnitt 100 Station 0,435 sowie im Bereich der freien Strecke der Kreisstraße ED 20 bei Abschnitt 100 Station 0,435 bis Abschnitt 100 Station 0,510 ein.

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Kreisstraße bei Abschnitt 100 Station 0,410 über die im Plan dargestellte bereits vorhandene Einmündung besteht Einverständnis.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs.1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu Kreisstraße sind nicht zulässig.“

Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße sollte im Einmündungsbereich 5,50 m nicht unterschreiten, um im Ein- und Ausfahrbereich Begegnungsverkehr zu ermöglichen und einen Rückstau auf den Geh- und Radweg bzw. die ED 20 zu verhindern.

Es ist mittels Schleppkurvennachweis nachzuweisen, dass der 90°-Knick der Planstraße 2 unmittelbar nach der Einmündung in die ED 20 keinen Rückstau durch abbiegende oder wartende Fahrzeuge auf den Verkehr auf der ED 20 oder auf den Verkehr auf dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg verursacht.

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie vom dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können.

Die entsprechenden Schleppkurven nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Über den Anschluss der Erschließungsstraße an die ED 20 hat die Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Sichtfelder

Die freizuhaltenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe -5 m- in der Einmündung, Länge parallel zur ED 7 -in Blickrichtung Norden: 70 m (innerorts 50 km/h)- und -in Blickrichtung Süden: 200 m (außerorts 100 km/h)- in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST06/RAL).

Zusätzlich sind für den Geh- und Radweg Sichtfelder mit den Abmessungen -3 m- in der Einmündung, gemessen von der Achse des Geh- und Radweges, und parallel zum Geh- und Radweg 30 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.

Zur Freihaltung der Sichtfelder ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Lärmschutz

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Bauamt zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

2.17 Einwender 1; 22. Juli 2026

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bringen wir als Anwohner fristgerecht unsere Bedenken gegen den Bebauungsplan „R19 – Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen“ vor.

Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen ist aus unserer Sicht nicht hinreichend nachvollziehbar. Die Planungsunterlagen nennen selbst vorhandene Innenentwicklungspotenziale und Bauflächenreserven. Gleichzeitig beruht die Bedarfsprüfung im Wesentlichen auf einer Untersuchung aus dem Jahr 2023, die im weiteren Verfahren lediglich „bei Bedarf“ aktualisiert werden soll. Bevor zusätzliche Freiflächen überplant werden, sollte deshalb auf Grundlage aktueller Daten transparent nachgewiesen werden, welche Baulücken und bereits ausgewiesenen Bauflächen noch vorhanden sind, welche Maßnahmen zu deren Aktivierung ergriffen wurden und weshalb diese Möglichkeiten nicht ausreichen.

Besonders kritisch bewerten wir den dauerhaften Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Böden. Nach dem Umweltbericht liegen die Ackerzahlen über dem Durchschnitt des Landkreises Erding; die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als hoch erheblich eingestuft. Zudem erhöht die Planung die Siedlungs- und Verkehrsfläche zulasten landwirtschaftlicher Flächen um rund 1,6 Hektar. Eine solche

zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung erscheint angesichts der Ziele zum Flächensparen, zum Bodenschutz und zur vorrangigen Innenentwicklung nicht zeitgemäß.

Darüber hinaus bestehen Bedenken hinsichtlich der Dimensionierung der vorgesehenen Baukörper und ihrer Wirkung auf das gewachsene Ortsbild. Insbesondere die im Bereich des ehemaligen Raiffeisenlagergeländes zulässige verdichtete Bebauung sowie die Möglichkeit eines bis zu 59,5 Meter langen Gebäudes können eine erhebliche bauliche Wirkung entfalten. Auch die gegenüber der älteren Umgebungsbebauung erhöhten Gebäudehöhen können den bisherigen Charakter des Ortsrandes deutlich verändern.

Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen allein erscheinen nicht ausreichend, um die Wirkung derart großer Baukörper auf die angrenzende kleinteilige Bebauung und die freie Landschaft nachvollziehbar zu beurteilen. Wir bitten daher um eine Prüfung, ob Gebäudelängen, Höhen und Baumassen mit der vorhandenen Siedlungsstruktur vereinbar sind. Hierzu sollten maßstäbliche Ansichten, Geländeschnitte und Visualisierungen aus Sicht der bestehenden Wohngebiete und der freien Landschaft vorgelegt werden. Zudem sollte geprüft werden, ob durch kürzere und stärker gegliederte Baukörper sowie angepasste Gebäudehöhen eine ortsverträglichere Gestaltung erreicht werden kann.

Hinzu kommt die wasserwirtschaftlich sensible Lage des Plangebiets. Die Fläche wird bei Starkregen von Oberflächenwasser durchströmt und hält bei einem hundertjährlichen Starkregenereignis derzeit etwa 1.100 m³ Wasser zurück. Die endgültigen Höhenfestsetzungen sowie die Detailplanung der Rückhalte- und Ableitungsanlagen sollen erst auf Grundlage der weiteren Bearbeitung des hydraulischen Gutachtens konkretisiert werden. Aus unserer Sicht sollte vor einer Fortführung des Verfahrens belastbar und abschließend nachgewiesen werden, dass die geplante Bebauung zu keiner Verschlechterung für bestehende Wohngebiete und benachbarte Grundstücke führt.

Auch die vorhandene soziale Infrastruktur muss stärker berücksichtigt werden. Nach unserer Wahrnehmung sind die Kindergartengruppen bereits heute stark ausgelastet und die Kapazitäten der Grundschule begrenzt. Für das neue Wohngebiet werden rund 52 Wohnungen und langfristig etwa 124 zusätzliche Einwohner angenommen. In den Unterlagen ist jedoch kein konkretes Konzept erkennbar, wie die daraus entstehenden zusätzlichen Bedarfe bei Kinderbetreuung, Schule und weiteren kommunalen Einrichtungen gedeckt werden sollen.

Darüber hinaus wurden nach unserer Wahrnehmung Freizeit- und Aufenthaltsflächen aus früheren Wohngebietsplanungen trotz entsprechender Befürwortung im Gemeinderat bislang nicht oder nur teilweise umgesetzt. Vor diesem Hintergrund bestehen Zweifel, ob die nun vorgesehenen Spiel-, Bolz- und Quartiersflächen vollständig, zeitnah und dauerhaft nutzbar hergestellt werden. Wir bitten daher um eine verbindliche Darstellung der Finanzierung, zeitlichen Realisierung, Ausstattung und dauerhaften Pflege dieser Flächen.

Kritisch sehen wir außerdem die fehlende wohnortnahe Nahversorgung. Trotz der Ausweisung neuer Gewerbeflächen bestehen weiterhin keine ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in gut erreichbarer Fuß- oder Fahrradentfernung. Das neue Wohngebiet würde daher voraussichtlich zu einer weiteren Abhängigkeit vom Pkw führen. Die Planung geht selbst von rund 93 zusätzlichen Pkw und etwa 240 zusätzlichen Pkw-Fahrten pro Tag aus, die sich überwiegend auf die Rihhostraße und die Grafinger Straße verteilen sollen. Bereits heute bestehen in der Grafinger Straße aus unserer Sicht Defizite bei der Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder aus den angrenzenden Wohngebieten. Verkehrsmessungen, Geschwindigkeitsanzeigen sowie die Prüfung geeigneter Schutzmaßnahmen wurden nach unserem Kenntnisstand wiederholt angesprochen, bislang jedoch nicht erkennbar umgesetzt. Bevor weiterer Verkehr hinzukommt, halten wir eine aktuelle und nachvollziehbar dokumentierte Verkehrsmessung, eine Bewertung der Schul- und Spielwege sowie die verbindliche Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung und zum Schutz des Fuß- und Radverkehrs für erforderlich.

Zusammenfassend bestehen erhebliche Zweifel, ob die geplante Außenentwicklung notwendig und mit den heutigen Anforderungen an Flächensparen, Bodenschutz, Klimaanpassung, Ortsbild, Verkehrssicherheit und eine vorausschauende Infrastrukturplanung vereinbar ist. Wir bitten die Gemeinde daher,

- den aktuellen Wohnraumbedarf und sämtliche Innenentwicklungspotenziale transparent neu zu bewerten,
- die Auswirkungen auf Kindergarten, Grundschule und weitere kommunale Einrichtungen konkret darzustellen,

- die Dimensionierung und Ortsbildverträglichkeit der geplanten Baukörper anhand aussagekräftiger Ansichten, Schnitte und Visualisierungen nachzuweisen,
- das Starkregen- und Entwässerungskonzept vor einer weiteren Planungsentscheidung abschließend zu prüfen,
- eine aktuelle Verkehrsuntersuchung für die Grafinger Straße und die betroffenen Zufahrten durchzuführen,
- die sichere Führung von Kindern, Fußgängern und Radfahrern verbindlich zu gewährleisten,
- sowie die Umsetzung der vorgesehenen Freizeit- und Grünflächen einschließlich Finanzierung, Zeitplan und dauerhafter Pflege sicherzustellen.

Bis zum nachvollziehbaren Abschluss dieser Prüfungen bitten wir darum, die Planung nicht in der vorliegenden Form weiterzuverfolgen und vorrangig bereits ausgewiesene beziehungsweise innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen