



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan Bachham
1. Änderung
Begründung

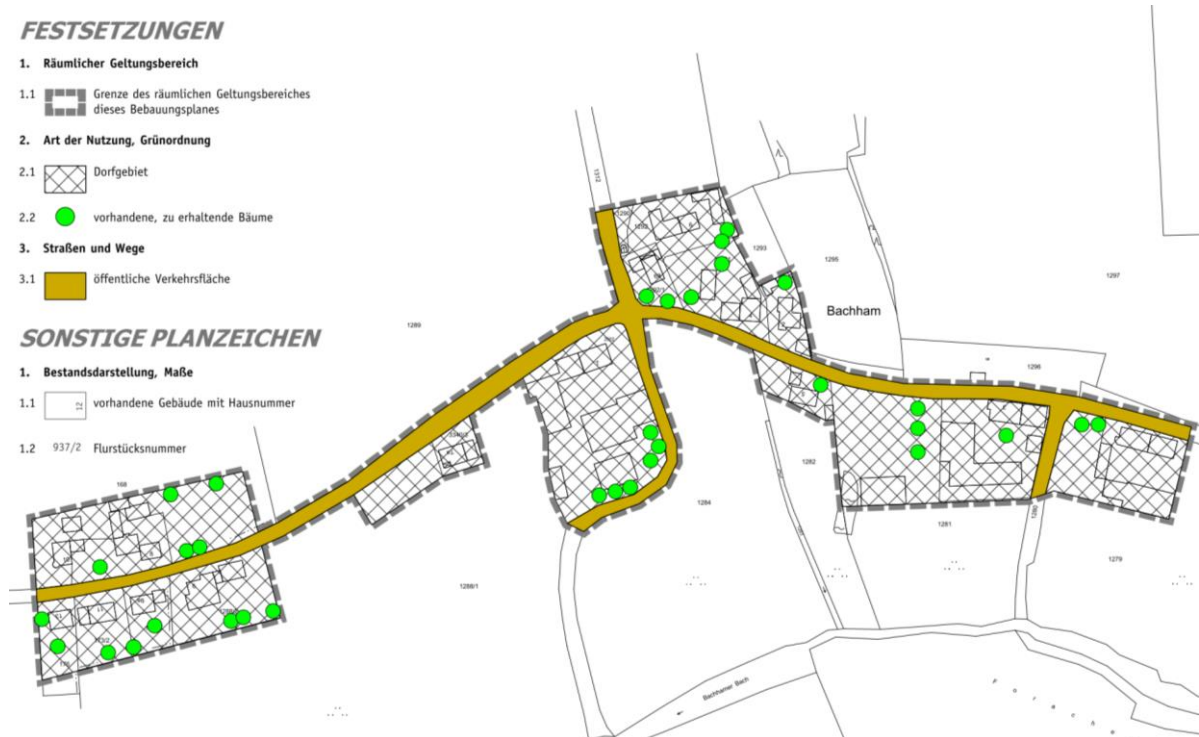
26. Juli 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	4
3	Verfahren	5
4	Gegenstand der Planänderung	5
4.1	Geltungsbereich	5
4.2	Maß der Nutzung	6
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4	Flächen	6
5	Immissionsschutz, private Belange	6
6	Umweltbericht	7
6.1	Einleitung	7
6.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
	Mensch (Erholung/Gesundheit)	8
	Tiere und Pflanzen	8
	Boden	9
	Wasser	10
	Klima und Luft	10
	Landschaft, Ortsbild	11
	Kultur- und Sachgüter	11
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	11
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
	Mensch	11
	Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft	11
	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung	12
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
6.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	13
6.7	Zusammenfassung	13
7	Hinweise	14
	Denkmalschutz	14
	Flughafen München	14
	Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)	14
	Landwirtschaft, Immissionsschutz	14
8	Zusammenfassung	15

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher neun rechtswirksame Änderungen (genehmigt am 4. August 2000, am 26. April 2006, am 6. Mai 2011, am 17. Januar 2012, am 23. März 2012, am 4. Mai 2012, am 7. November 2012 und am 8. März 2016). Für den Ortsteil Bachham hat die Gemeinde im Jahr 2008 den einfachen Bebauungsplan „Bachham“ aufgestellt (siehe Abbildung). Der Ortsteil Bachham ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Gemeinderat hat am 10. November 2015 die Durchführung dieser 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.



2 Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Für die zukünftige Entwicklung der kleinen Ortschaften und Weiler, die vom Strukturwandel in der Landwirtschaft stark betroffen sind, hat die Gemeinde Fraunberg vor 15 Jahren ein Entwicklungs- und Handlungskonzept aufgestellt. Schwerpunkt ist die Bewahrung der gewachsenen Kulturlandschaft durch die Umnutzung und Weiterentwicklung ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäude für neue Funktionen. Für die Umsetzung des Konzeptes bei konkreten Bauvorhaben wurde auf der Basis der Flächennutzungsplandarstellung „wertvolle Kulturlandschaft“, die die Gemeinde im Flächennutzungsplan - begleitet durch die Rücknahme von Gewerbegebieten - für das gesamte Gemeindegebiet eingeführt hat, ein dreistufiges System entwickelt:

- Stufe 1: Nutzungsänderungen in der vorhandenen Bausubstanz nach § 34/35 in der Regel ohne Bebauungsplan;
- Stufe 2: Maßvolle Weiterentwicklung, Ersatzbauten oder weitergehende Umbauten werden in der Regel durch einfache Bebauungspläne definiert;
- Stufe 3: Absicherung erheblicher Neuentwicklungen über qualifizierte Bebauungspläne;

Für Bachham hat die Gemeinde Fraunberg in diesem Sinne im Jahr 2008 den einfachen Bebauungsplan aufgestellt. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass einfache Bebauungspläne im Außenbereich kaum eine Bebauung zulassen, die auch nur geringfügig über die Bebauungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB (Stufe 1) hinausgehen. Wenn im Bebauungsplan die Festsetzung der Nutzungsart, des Nutzungsmaßes oder der überbaubaren Grundstücksflächen fehlt, stehen einem nicht privilegierten Bauvorhaben offenbar regelmäßig die Zulassungsvoraussetzungen des § 35 BauGB entgegen. Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist der Bauwunsch für ein Wohngebäude auf dem Flurstück 1281, das nicht exakt an Stelle der bestehenden Bebauung entstehen soll.

Am nördlichen Rand des Planungsgebiets wird der Geltungsbereich bei Hausnummer 6 um 340 m² erweitert, um einen Bebauungsspielraum auf dem Grundstück zu schaffen.



4.2 Maß der Nutzung

Als Nutzungsmaß wird wie im Baugebiet Bachham West eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, darüber hinaus eine Geschossflächenzahl von 0,6 und eine Obergrenze von zwei Vollgeschossen. Die vorhandene Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden nimmt eine Grundfläche von 6.900 m² ein. Bezogen auf die festgesetzte, ca. 23.000 m² große Baugebietsfläche entspricht das einer Grundflächenzahl von 0,3 (ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind). Die Geschossflächenzahl von 0,6 würde demnach eine zweigeschossige Nutzung aller vorhandenen Haupt- und Nebengebäude zulassen, wenn keine neuen Gebäude entstehen. Im Vergleich mit den Höchstwerten, die Gemeinden nach § 17 BauNVO in Dorfgebieten festsetzen können, liegen die vorgesehenen Werte in einem niedrigen Bereich:

- Grundflächenzahl: vorgesehen 0,4, zulässiger Höchstwert 0,6
- Geschossflächenzahl: vorgesehen 0,6, zulässiger Höchstwert 1,2

Dadurch soll erreicht werden, dass zwar die vorhandene Bausubstanz umgenutzt oder innerhalb der Baugrenzen ersetzt werden kann, aber im Ortsteil nicht wesentlich mehr Bebauung oder eine erheblich höhere Bebauungsdichte entsteht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Mit Ausnahme von kleinen Erweiterungen bei den Hausnummern 5 und 6 sowie einiger Abrundungsbereiche werden nur bebaute Flächen einbezogen, um die Entwicklung weitgehend auf den bestehenden Siedlungsbereich zu begrenzen.

4.4 Flächen

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Nutzungen folgendermaßen festgesetzt:

	Fläche bisher	Fläche zukünftig
Geltungsbereich gesamt	38.929,7 m ²	29.303,6 m ²
Dorfgebiet	31.800,9 m ²	23.368,9 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	7.128,8 m ²	5.934,7 m ²

5 Immissionsschutz, private Belange

Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe (Flurstück 1281 mit Rinderhaltung, Flurstück 1288/1 derzeit ohne Tierhaltung). Zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurstück 1281 (Rinderhaltung mit etwa 50 GV) ist aufgrund der Geruchsemissionen für künftige Wohnbebauung die Einhaltung eines Mindestabstands erforderlich. Dieser beträgt nach Auskunft der Immissionsschutzbehörde bei dem o.g. Tierbestand zum Rinderstall etwa 30 m. Durch die Bebauungsplanänderung entsteht für beide Betriebe keine heranrückende Wohnbebauung, da die überbaubaren Grundstücksflächen kaum über den Bestand hinausgehen. Die für Immissionsrichtwerte maßgebliche planungsrechtliche Situation ändert sich nur unerheblich: bisher Außenbereich, zukünftig Dorfgebiet am Übergang zum Außenbereich (zulässige Häufigkeit von Geruchsstunden nach der Geruchsimmissionsrichtlinie: bisher 25 %, zukünftig 20 %). Für die Betriebe entstehen deshalb keine erheblichen Einschränkungen.

6 Umweltbericht

Wie oben beschrieben, ändert die Gemeinde Fraunberg den Bebauungsplan Bachham von einem einfachen Bebauungsplan in einen qualifizierten Bebauungsplan. Bei der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans im Jahr 2008 wurde der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der unbeplanten Situation kaum erweitert. Für die hier vorgesehene Änderung, bei der in geringem Umfang auch zusätzliche Bauflächen entstehen, war eine Umweltprüfung erforderlich. Die Umweltprüfung wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. 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 aufgefördert.

6.1 Einleitung

Wie oben beschrieben ändert die Gemeinde Fraunberg den Bebauungsplan Bachham von einem einfachen in einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Fläche ist bereits überwiegend bebaut. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

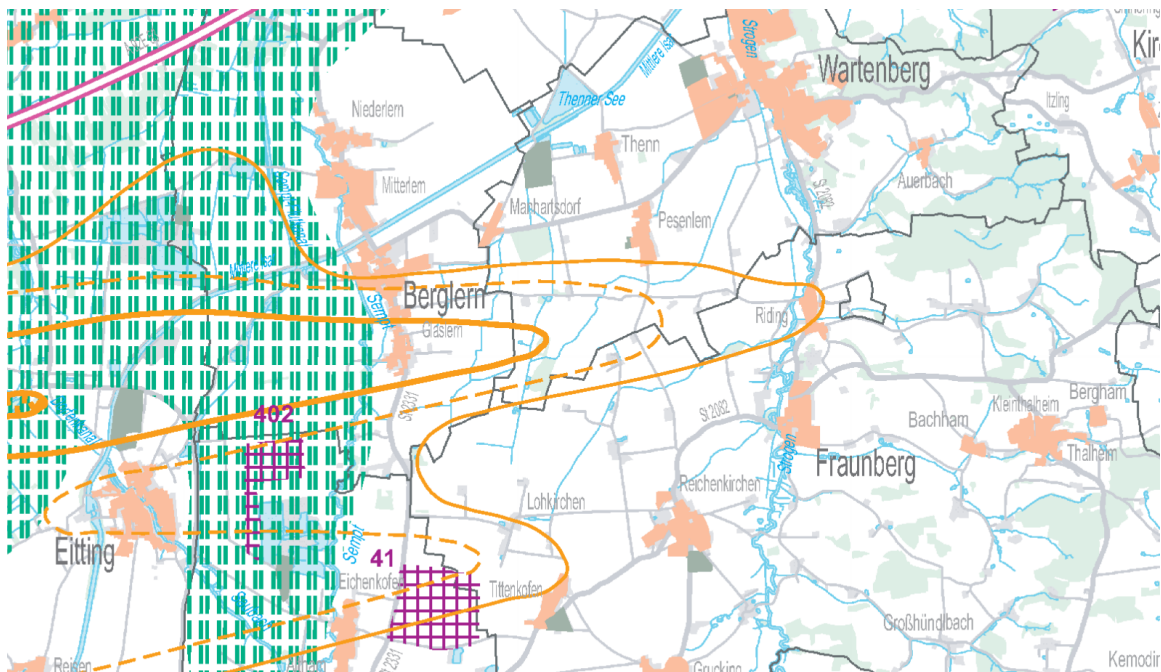
Fachgesetze

- 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.



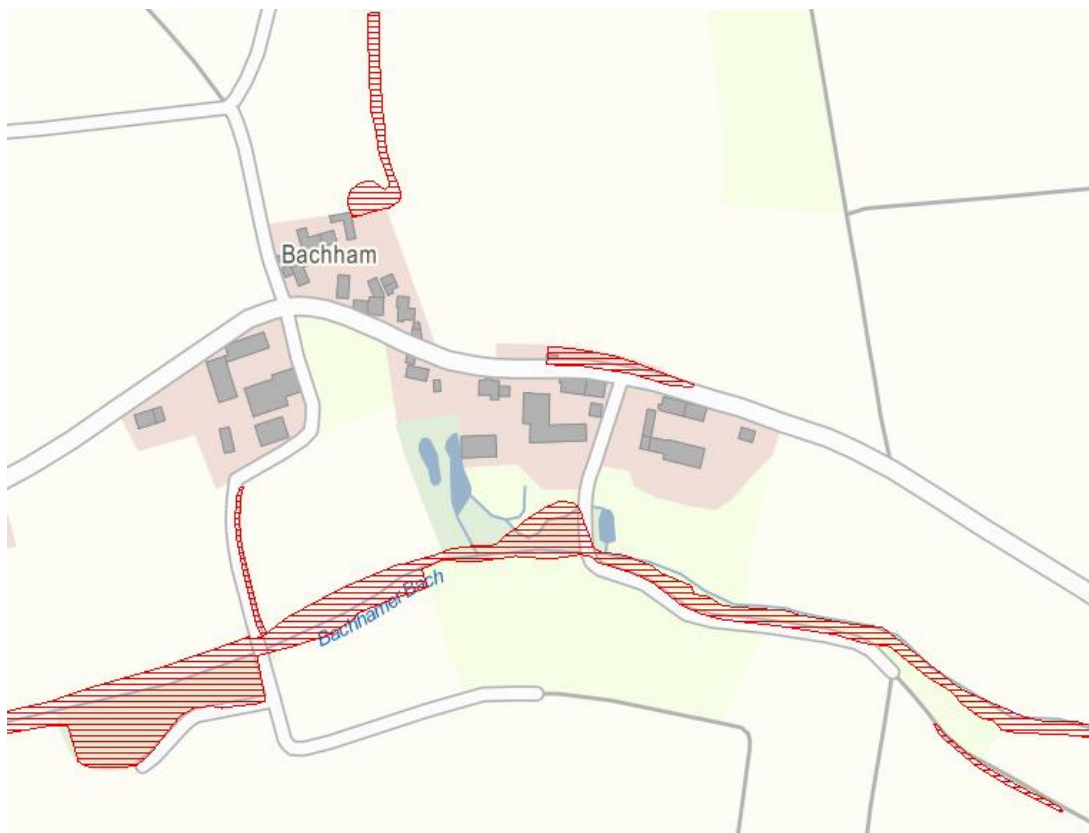
6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch (Erholung/Gesundheit)

Der Ortsteil grenzt an Ackerflächen und beinhaltet die Hofstelle von landwirtschaftlichen Betrieben, teils mit Tierhaltung. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub. Durch den Bebauungsplan wird keine Wohnbebauung näher an den Betrieben zugelassen als bisher, so dass Beeinträchtigungen vermieden werden. Die landwirtschaftliche Nutzung führt ebenfalls nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung von zukünftig zulässiger Wohnnutzung. Sie erschöpft sich in bloßem Ackerbau. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche des Verkehrsflughafens München, die im Regionalplan München zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen sind (siehe vorige Abbildung). Es sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet ist überwiegend bereits bebaut. Sowohl nördlich als auch südlich des Planungsgebiets befinden sich kartierte Biotope, siehe Abbildung.



- Am nördlichen Rand der Bebauung das Biotop Nr. 7638-0010-007; Verstärkt auftretende Feldgehölze an Ranken und Mulden bzw. Hangkanten mit baumreichen Gehölzstreifen, östlich Fraunberg; Bestandsbildend sind an dem westexponierten Hang Eichen-Bestände in unterschiedlich dichter und alter Ausbildung vertreten. Die einzelnen Teilflächen bilden ein komplex ausgebildetes Heckensystem, das vorbildartig zu einem Biotopverbund zusammengeschlossen werden könnte und so eine wertvolle Funktion als Trittsteinbiotop für Pflanzen und Tiere der sonst ausgeräumten Agrarlandschaft einnimmt. Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Wertvoll als Trittsteinbiotop f. Vögel u. Kleinsäuger.
- Entlang der Straße das Biotop Nr. 7638-1001-001; Hecken bei Bachham und Kleinthalheim; Die naturnahe und artenreiche Hecke beginnt im Westen der steilen Böschung mit einem bemerkenswerten alten Walnussbaum, der an einem alten Stadel steht, und setzt sich ansonsten aus jungen Eschen, Vogel-Kirsche, Hasel, Europäischem Pfaffenhütchen, Hunds-Rose u.a. zusammen. Die im Innern mesotrophe Krautschicht ist meist gut ausgebildet und zeigt rasige Bestände aus Zittergras-

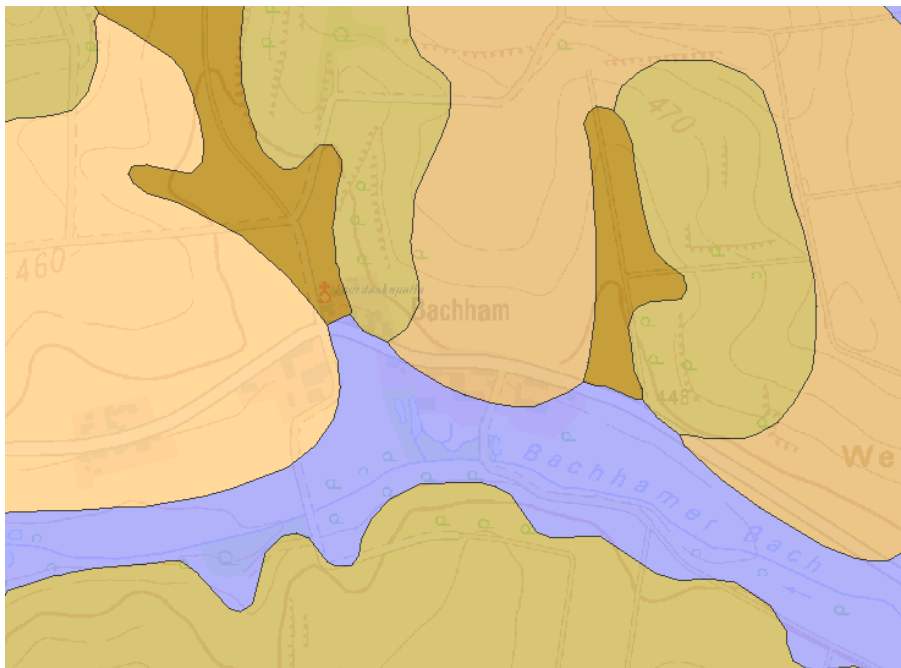
segge, Gewöhnlicher Nelkenwurz u.a. An den Rändern wachsen Nitrophyten. Eine strukturelle Bereicherung stellt der Eingang zu einem alten Erdkeller dar.

- Südlich des Planungsgebiets das Biotop Nr. 7638-1002-005; Thalheimer Bächlein und Bachhamer Bach zwischen Maria Thalheim und der westlichen Kartenblattgrenze; Die Landschaft westlich von Maria Thalheim ist von intensiver Acker- und Grünlandnutzung geprägt und großflächig ausgeräumt. Wichtige Biotopstrukturen sind dabei mit Thalheimer Bächlein und Bachhamer Bach erhalten, die verknüpft sind mit Gewässerbegleitgehölzen, Feuchtwaldstreifen sowie Röhrichtbeständen und eine wichtige Verbundfunktion ausüben. Der Bachhamer Bach verfügt in diesem Abschnitt über einen naturnahen, gewundenen Verlauf mit variierendem Breitenprofil, schwankenden Fließgeschwindigkeiten (langsam bis mäßig rasch) und Substratvielfalt, die von Schluff, Schlamm, über Feinsand bis zu grobem Kies reicht. Strukturell bereichernd für den mäßig sauberen, vor vielen Jahrzehnten wohl einmal begradigten Bach wirken Uferabbrüche, offenes Wurzelwerk der begleitenden Bäume, das für Unterstände sorgt, und Kleinröhricht aus Bitterem Schaumkraut. Im westlichen Drittel des Linearbiotops liegt ein flächiger, singvogelreicher Weichholzauswald aus ca. 40jährigen Schwarz-Erlen, Bruch-, Silber-Weide, Esche, Traubenkirsche, Schwarzem Holunder und größeren Anteilen an stehendem Totholz. Den üppigen Unterwuchs prägen Große Brennnessel, Kletten-Labkraut, Schilf, Rasen-Schmiele und Drüsiges Springkraut. Am ansteigenden Hang entspringt eine Fließquelle mit einer Schüttung von 0,1-1l/s und feinsandigem Quellsubstrat. Der Auswald verschmälert sich ostwärts zu einem Saum. Nach Westen setzt er sich in Form eines Gewässerbegleitgehölzes entlang des Bachlaufs fort.

Trotz der nahegelegenen Biotope entstehen durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere oder Pflanzen. Der Geltungsbereich wird gegenüber der bisherigen Planfassung nur an zwei Stellen erweitert, die bereits Teil der bestehenden Baugrundstücke sind und entsprechend als Hof- und Gartenflächen genutzt werden.

Boden

Der Boden im Planungsgebiet ist überwiegend als Braunerde aus unterschiedlichen Bestandteilen, aber teilweise auch als Gley und anderer grundwasserbeeinflusster Boden ausgewiesen. Die 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 aufgrund des geringen Gesamtumfanges der Bebauung jedoch keine Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern.



Wasser

Im Baugebiet ist ein Grundwasserflurabstand von teils weniger als 3 m anzusetzen. Messstellen gibt es im Planungsgebiet nicht. Eine besondere Bedeutung des Gebiets für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser besteht nicht, es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen, das nächstgelegene Gewässer, der Bachhamer Bach, befindet sich 60 m südlich des Planungsgebiets.

Von der Planung sind keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete betroffen. Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich (siehe Abbildung, Wassersensible Bereiche; Quelle: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt). Wassersensible Bereiche werden nach Angabe des Landesamtes für Umwelt vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes.



Die Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und geringere Verdunstung. Die Baukörper dringen voraussichtlich teilweise in das Grundwasser ein. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist die Beeinträchtigung des Wassers jedoch insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.

Klima und Luft

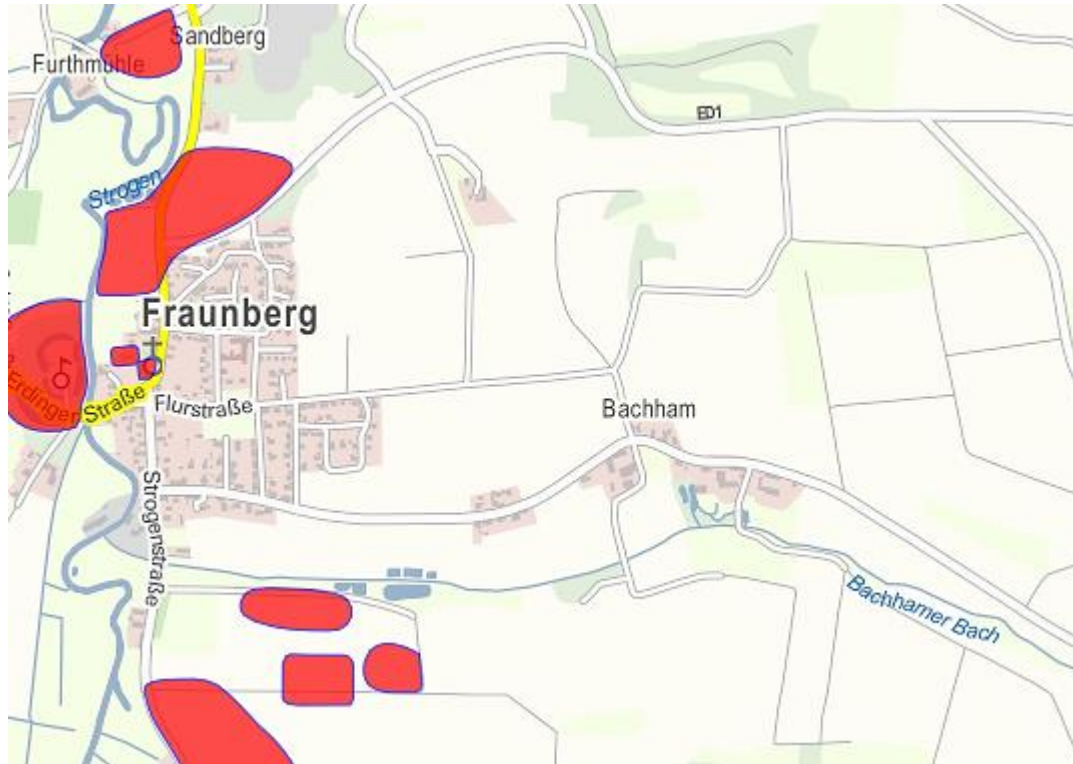
Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Die Bebauung der kleinen Erweiterungs- und Abrundungsflächen 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 unerheblich einzustufen.

Landschaft, Ortsbild

Das Planungsgebiet ist fast vollständig bebaut. Die Bebauung der geringen Erweiterungs- und Abrundungsflächen wird sich auf das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich auswirken.

Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befindet sich das Baudenkmal D-1-77-120-5, Lourdeskapelle, schlichter verputzter Backsteinbau mit Satteldach, 1898. Im Nahbereich des Denkmals wird durch die Planung keine zusätzliche Bebauung in erheblichem Umfang zugelassen. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt (siehe Abbildung, Bayernviewer Denkmal; Stand 26. Mai 2014). Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Planungsgebiet sind Kultur- und Sachgüter insgesamt voraussichtlich nicht erheblich betroffen.



6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben weiterhin nach § 35 BauGB und ergänzend nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Zulässigkeitsmaßstab unterscheidet sich insgesamt nicht erheblich von der vorliegenden Planung, größere Wohnbauvorhaben sind jedoch dann ausgeschlossen.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mensch

Beeinträchtigungen durch Emissionen der Landwirtschaft werden durch Schutzabstände vermindert.

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

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen nicht erweitert; Beschränkung der Erweiterung auf bestehende Hof- und Gartenflächen;
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend eng am Gebäudebestand orientiert;
- Die Gebäude werden auf zwei Vollgeschosse beschränkt;

- Die zu erhaltenden Bäume bleiben unverändert Bestandteil des Bebauungsplans;

Auf eine Eingrünung der Erweiterungen wurde für die südliche Fläche wegen der bestehenden Eingrünung verzichtet, bei der nördlichen Erweiterung wurde zugunsten der Verschonung landwirtschaftlicher Flächen verzichtet.

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes¹ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

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

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem genannt:

- Zunahme von Winterstürmen
- Klimavariabilität nimmt zu

Folgende Aspekte der vorliegenden Planung vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

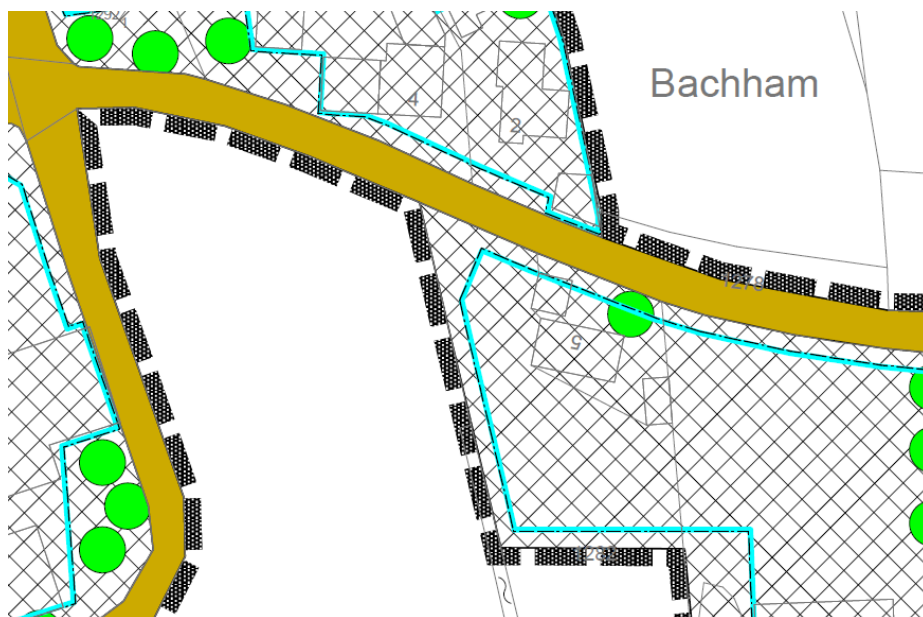
- Die enge Beschränkung zukünftiger Bebauung auf die bestehende Siedlung und Versorgungsanlagen vermeidet das andernfalls bei der Herstellung umfangreicher Erschließungen entstehende Kohlendioxid;
- Die zu erhaltenden Bäume binden bei ihrem weiteren Wachstum Kohlendioxid aus der Atmosphäre;
- Die Durchgrünung der Siedlung mit Bäumen vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen;

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung

Die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt das Landschaftsbild und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts voraussichtlich nicht erheblich. Die Planung bereitet somit keinen ausgleichspflichtigen Eingriff vor – ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

In der ersten Planfassung war bei Hausnummer 5 eine größere überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen (siehe Abbildung). Diese Erweiterung wurde zugunsten einer enger am Bestand orientierten Baugrenze nicht weiter verfolgt.



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

6.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Einige unerhebliche oder nicht zu erwartende Umweltauswirkungen wurden aus Gründen der Vollständigkeit genannt. Der exakte Grundwasserstand und das Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt. Maßnahmen zur Überwachung im Sinne der Umweltprüfung stellen keine bauaufsichtliche Kontrolle der Einhaltung oder Wirksamkeit einzelner Festsetzungen dar. Zu überprüfen ist stattdessen, ob Schutzgüter unerwarteterweise erheblich von der Planung beeinträchtigt wurden. Dazu wird folgende Maßnahme festgelegt: Die Gemeinde Fraunberg führt fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

6.7 Zusammenfassung

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

Die Änderung des Bebauungsplans Bachham von einem einfachen in einen qualifizierten Bebauungsplan beeinträchtigt die Umwelt nicht erheblich. Bei der Planung wurden erhebliche Beeinträchtigungen dadurch vermieden, dass nur kleine Erweiterungs- und Abrundungsflächen einbezogen wurden und die Bebauung im Übrigen auf den bisherigen Geltungsbereich beschränkt wird.

7 Hinweise

Denkmalschutz

- Im Planungsgebiet befindet sich das Baudenkmal D-1-77-120-5, Lourdeskapelle, schlichter verputzter Backsteinbau mit Satteldach, 1898. Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in seinem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nahbereich betroffen ist, zu beteiligen.
- Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Auf Art. 8 DSchG wird verwiesen.

Flughafen München

- Das Baugebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens München. Eine Zustimmung des Luftamtes Südbayern ist für Bauwerke mit einer Höhe über 538 m üNN erforderlich. Der zustimmungspflichtige Bereich wird bei der vorhandenen Geländehöhe nicht erreicht.
- Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen sind von Bauvorhaben im Planungsgebiet nicht betroffen.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Für eine erste Abschätzung kann 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.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

Landwirtschaft, Immissionsschutz

- Das Baugebiet grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Soweit die Emissionen unvermeidlich sind, sind sie zu tolerieren (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit).
- Zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurstück 1281 (Rinderhaltung mit etwa 50 GV) ist aufgrund der Geruchsemissionen für künftige Wohnbebauung die Einhaltung eines Mindestabstands erforderlich. Dieser beträgt bei dem o.g. Tierbestand zum Rinderstall etwa 30 m.

8 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bachham“ werden Nutzungsmaße und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um Gebäude mit geringen Abweichungen zur bestehenden Kubatur zu ermöglichen. Bei der Bebauungsplanänderung werden einige Abrundungsflächen in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen.

Fraunberg, den

.....
Hans Wiesmaier, 1. Bürgermeister