

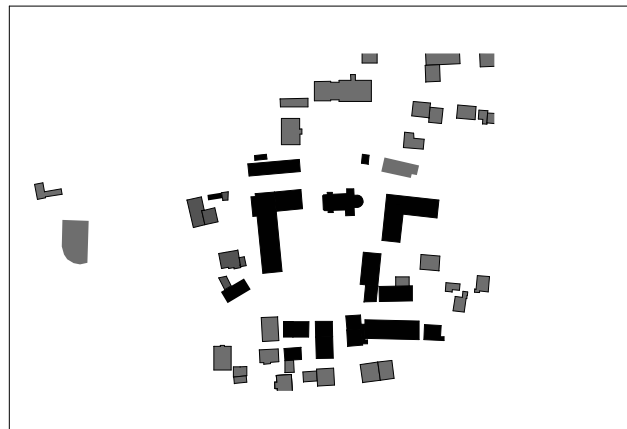


GEMEINDE  
FRAUNBERG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), erlässt die Gemeinde Fraunberg die Satzung.

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ORTSMITTE-FRAUNBERG"

### BEBAUUNGSPLANVERFAHREN DER INNENENTWICKLUNG GEM . § 13a BauGB



Übersichtsplan 1/5000

Planung

Hörmannsdorf, den 05.12.2012

architektur .stadt .planung

jakob oberpriller, dipl.-ing. univ., architekt, BDA, DASL, DWB, regierungsbaumeister  
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf, t: 08702.91480 f: 08702.91339  
www.oberprillerarchitekten.de e-mail: mail@oberprillerarchitekten.de

## **Inhaltsverzeichnis**

|     |                                                                                                                                            |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Erforderlichkeit.....                                                                                                                      | 4  |
| 2.  | Übergeordnete Planungen.....                                                                                                               | 5  |
| 2.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 – LEP 2006 – .....                                                                                  | 5  |
| 2.2 | „Der Flughafen München und sein Umland, Ergebnisse eines Dialog-<br>prozesses für ein Leitkonzept Flughafenumland“ - Flughafengutachten .. | 5  |
| 2.3 | Regionalplanung .....                                                                                                                      | 6  |
| 2.4 | Flächennutzungsplanung.....                                                                                                                | 7  |
| 2.5 | Ortsräumliche Planung im Rahmen der Dorferneuerung .....                                                                                   | 7  |
| 3.  | Anwendung des § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung"                                                                            | 9  |
| 4.  | Lage und Größe des Planungsgebiets.....                                                                                                    | 10 |
| 5.  | Beschaffenheit des Planungsgebiets .....                                                                                                   | 10 |
| 6.  | Bauliche Nutzung, Planungsziele .....                                                                                                      | 11 |
| 6.1 | Flächenzusammenstellung .....                                                                                                              | 11 |
| 6.2 | Städtebauliche Planungsziele .....                                                                                                         | 11 |
| 7.  | Bodenordnung.....                                                                                                                          | 12 |
| 8.  | Erschließung.....                                                                                                                          | 12 |
| 9.  | Erhaltungsbereich.....                                                                                                                     | 13 |

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10. Bodendenkmäler.....                                             | 13        |
| 11. Immissionen .....                                               | 14        |
| 11.1 Straßenverkehr .....                                           | 14        |
| 11.2 Landwirtschaft.....                                            | 14        |
| 12. Altlasten.....                                                  | 14        |
| 13. Niederschlagswasser.....                                        | 15        |
| 14. Grünordnung und Freiraum .....                                  | 15        |
| 14.1 Bestand und Umgriff.....                                       | 15        |
| 14.2 Planung .....                                                  | 16        |
| 15. Umweltbelange .....                                             | 16        |
| 16. Klimaschutz .....                                               | 17        |
| 17. Rechtsgrundlage .....                                           | 17        |
| <b>Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....</b> | <b>19</b> |
| <b>Anhang</b>                                                       |           |
| ▪ Urkataster.....                                                   | 30        |
| ▪ Artenliste zur Gehölzauswahl in den privaten Grünflächen.....     | 31        |
| ▪ Skizze Bestandssituation.....                                     | 32        |

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Ortsmitte der Gemeinde Fraunberg.

### 1. Erforderlichkeit

Die Gemeinde Fraunberg will im Rahmen der weiteren Gemeindeentwicklung vor allem den Hauptort Fraunberg und die größeren Ortsteile stärken, aber zugleich die bestehende Kulturlandschaft mit ihren im Außenbereich liegenden kleinen Ortsteilen erhalten.

Als nächster Entwicklungsschritt soll der Fokus auf der Innenentwicklung des Ortes Fraunberg liegen. Dabei spielt der historische Ortskern eine entscheidende Rolle.

Der Umgriff des Bebauungsplans beinhaltet den Ortskern von Fraunberg mit Kirche, zentralem Dorfplatz und der umliegenden Bebauung. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch die identitätsstiftenden Dominanten Kirche und Schloss, wird aber bestimmt durch die überbreit als monofunktionale Verkehrsstraße für den Kfz-Verkehr ausgebaute Staatsstraße, die durch den Ortskern führt und den ehemaligen Dorfplatz zerschneidet und überdeckt.

Eine im Vorfeld im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführte vorbereitende Ortsräumliche Untersuchung und Planung für den Ortskern zeigte erhebliche städtebauliche Missstände auf:

*Das Gebiet entspricht nach seiner Beschaffenheit nicht den Anforderungen an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen. Es ist in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm als Ortszentrum des Hauptorts der Gemeinde Fraunberg obliegen, erheblich beeinträchtigt. Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art der Nutzung, nach Zustand und insbesondere die Einwirkungen, die von den Verkehrsanlagen im Gebiet ausgehen (Lärm, Verunreinigungen, Erschütterungen und Gefährdung von Fußgängern) machen aufwertende Maßnahmen notwendig. Die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf seine Versorgungsfunktion und seine Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs entsprechend seiner Lage im Ort und in der Gemeinde ist derzeit nicht gewährleistet und bedarf dringend einer Verbesserung (§ 136 Abs. 3 BauGB).*

*Zusätzliche Mängel sind im öffentlichen Raum und in der ortstypischen Baustruktur vorhanden.*

*Die Begründung des Sanierungsbedarfs ergibt sich aus der Bestandsanalyse und den Feststellungen von Mängeln und Werten. Für die zukünftige Entwicklung des Gebiets wurde ein Maßnahmenkonzept ausgearbeitet, ausgehend von seiner Bedeutung für die Ortschaft, sowie seine Rolle als Hauptort der Gemeinde. Für den gesamten Ort ist die Sicherung einer*

*ortsbildverträglichen morphologischen Entwicklung des Untersuchungsgebiets notwendig.*

Die festgestellten Missstände sollen nun im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung behoben werden. Dabei sollen die Rahmenbedingungen für eine Grund- und Nahversorgung geschaffen werden, die der Rolle von Fraunberg als Hauptort der Gemeinde entspricht. Zugleich soll der Bebauungsplan eine ortsbildverträgliche bauliche Entwicklung sicherstellen.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 – LEP 2006 –**

Die Strukturkarte Anhang 3 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2006) weist die Gemeinde Fraunberg der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ zu. Die Gemeinde Fraunberg liegt am Rand einer Entwicklungsachse und grenzt an das Mittelzentrum Erding an, das bereits zum großen Verdichtungsraum München gehört. Die Entwicklungsachse wird durch die Bundesstraße B 388 München-Passau gebildet und führt durch die südlich angrenzende Nachbargemeinde Bockhorn.

### **2.2 „Der Flughafen München und sein Umland, Ergebnisse eines Dialogprozesses für ein Leitkonzept Flughafenumland“ - Flughafengutachten**

Mit dem Flughafengutachten des Flughafenforums\*) (April 2004) wurde ein umsetzungsfähiges Leitkonzept entwickelt, das eine Planungs- und Entscheidungshilfe in Form einer Empfehlung und Richtschnur für die Kommunen und sonstigen Planungsträger darstellt.

Für das Untersuchungsgebiet, in dem auch die Gemeinde Fraunberg liegt, wird im Unterschied zu anderen Räumen Bayerns und Deutschlands auch weiterhin ein Wachstum prognostiziert. Trotz der gewünschten Stärkung der zentralen Orte höherer Stufe soll auch in den nicht-zentralen Orten und den Kleinzentren ein Wachstum ermöglicht werden. Hier liegt vor allem das Flächenpotenzial für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dem qualitativen Wachstum soll Vorrang vor dem quantitativen Wachstum eingeräumt werden, insbesondere sollten keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich werden.

\*) Herausgeber:

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Prinzregentenstraße 28, 80539 München

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München

Landkreis Erding, Alois-Schießl-Platz 2, 85435 Erding

Landkreis Freising, Landshuter Straße 31, 85356 Freising

Flughafen München GmbH Postfach 23 17 55, 85326 München

## 2.3 Regionalplanung

Die Gemeinde Fraunberg gehört zur Region 14 München (vgl. Regionalplan Stand 01.03.2008, Karte 1 Raumstruktur 01.12.2005). Sie ist nicht als zentraler Ort eingestuft.

Im Regionalplan werden in den allgemeinen Grundsätzen u. a. folgende Ziele unter G 1.3 und G 1.4 formuliert:

*G 1.3 Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.*

*Während die Siedlungsstruktur im Verdichtungsraum achsenbestimmt ist, ist sie im ländlichen Raum durch einzelne, in die umgebende Landschaft eingebettete Siedlungseinheiten unterschiedlichster Größe gekennzeichnet. Damit trägt sie in hohem Maße zur Vielfalt der Siedlungslandschaften und der Standortqualitäten in der Region bei. Bei der Siedlungsentwicklung dürfen deren wesentliche Merkmale nicht verloren gehen. Es kommt also darauf an, dass die raumprägende Wirkung der freien Räume, welche die Siedlungseinheiten umgeben, nicht geschmälert wird und die gebietsspezifische Ortsgrößenstruktur erhalten bleibt. Bei expandierender Siedlungsentwicklung bedeutet dies, dass sich die Siedlungseinheiten im Verhältnis zu ihrer Größe entwickeln und sich insbesondere das Wachstum der kleinen Siedlungseinheiten in Grenzen hält, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken*

*G 1.4 Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.*

*(...) Größe und Lage sowie Art und Maß der Nutzung der Siedlungsgebiete beeinflussen wiederum unmittelbar die Infrastruktureinrichtungen. Es ist offensichtlich, dass Siedlung und Infrastruktur nur in wechselseitiger Abstimmung funktionstüchtig erhalten und weiterentwickelt werden können. Der Ausbau der Infrastruktur in der Region München stößt an räumliche und ökologische Grenzen; daher ist es notwendig, bei der Siedlungsentwicklung darauf hinzuwirken, dass diese sich an der Infrastruktur orientiert und ihr Ausbau in möglichst wirtschaftlicher und verträglicher Weise abgewickelt wird. (...)*

**Die vorliegende Bauleitplanung dient der Innenentwicklung und soll den Ort Fraunberg in seiner Funktion als Hauptort der Gemeinde sichern. Da die Planung kein quantitatives Wachstum vorsieht und bestehende Strukturen im Ortskern stärkt, widerspricht sie nicht den o. g. Grundsätzen und entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.**

## **2.4 Flächennutzungsplanung**

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und im Bereich von Kirche und Friedhof als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan ordnet nur eine bereits bestehende Bebauung und sieht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für eine Neubebauung vor. Der Bebauungsplan widerspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Darstellungen für den an den Bebauungsplan angrenzenden geschützten Grünbereich wurden nachrichtlich als Hinweise übernommen.

## **2.5 Ortsräumliche Planung im Rahmen der Dorferneuerung**

Im Rahmen der Gemeindeentwicklung Fraunberg wurde im Zeitraum von Juni 2011 bis Juni 2012 die Ortsräumliche Planung Fraunberg als Vorbereitungs- und Vertiefungsplanung gemäß dem Leitfaden Räumliche Fachplanungen in der Ländlichen Entwicklung für den zentralen Ortsbereich von Fraunberg durch das Architektur- und Stadtplanungsbüro oberprillerarchitekten erstellt. Grundlage war folgende Aufgabenstellung:

### **Funktionales Zentrum Fraunberg - Innenentwicklung und Vitalisierung der Ortsmitte.**

*Damit Fraunberg seiner Aufgabe als Gemeindesitz auch in Zukunft gerecht werden kann, soll der Ort zum Zentrum der Gemeinde ausgebaut werden.*

*Dies soll durch eine Innenentwicklung mit zentralen Nutzungen bewerkstelligt werden. Die dafür notwendigen Flächen sind im Ortskern von Fraunberg bereits vorhanden. Es besteht die Möglichkeit durch intelligente Nachnutzungen diese Entwicklung ohne neuen Flächenverbrauch zu erreichen.*

### **Situation:**

*Ausgangspunkt für die angestrebte Entwicklung ist eine bereits durchgeführte Bürgerbefragung, deren Ergebnisse man mit folgenden zentralen Aussagen zusammenfassen kann:*

*In Fraunberg ist aufgrund seiner Lage im Einzugsbereich des Flughafens München auch in Zukunft mit einer Bevölkerungszunahme durch Zuzug von außen zu rechnen.*

*Derzeit sind aber im Ort funktionale Missstände festzustellen: so ist die Grundversorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet.*

*Die Einzelhandelssituation bedarf einer dringenden Verbesserung; die frühere Metzgerei steht leer, der künftige Leerstand der noch bestehenden Bäckerei ist abzusehen, die Sparkassenfiliale wird nicht mehr adäquat genutzt, da sie nicht mehr personell besetzt ist, sondern nur noch einen Automaten unterhält.*

*Es ist dringend notwendig den Bestand der zentralörtlichen Funktionen sicherzustellen.*

### **Ziele:**

*Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung von Fraunberg zum zentralen Hauptort der Gemeinde durch Nutzung und Stärkung der vorhandenen Potentiale und Qualitäten.*

*Vorhandene Potentiale und Qualitäten:*

*Die Städtebauliche Situation: „Grüne Mitte“ als qualitätvolle naturräumliche Situation überlagert mit historischen Siedlungselementen (Kulturlandschaft) und Funktionen wie z. B. der alten Dorfstruktur - das historische Straßendorf ist noch ablesbar -, dem Wasserschloss als Merkzeichen, Kirche und Wirtshaus als funktionale Identifikationspunkte und dem Dorfplatz als Treffpunkt.*

*Leerstände als Potential für die Innenentwicklung – z. T. bereits im Besitz der Gemeinde;*

*Bauabsichten der Raiffeisenbank;*

*Verlagerung des Rathauses, da am derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit besteht und das bisherige Rathausgebäude zur Stärkung der Kinderbetreuungseinrichtungen benötigt wird.*

### **Entwicklungsziele:**

*Der Ausbau und die Bündelung der zentralen Einrichtungen zur Sicherstellung der örtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Nutzung von Synergieeffekten durch die räumliche Nähe.*

*Die Stärkung der Identität, der Lebensqualität im Ort und der Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum.*

*Dies soll erreicht werden durch eine Gesamtplanung, die mit einer intensiven Einbeziehung der Bürger in allen Planungsstadien einhergeht. Dabei sollen Synergieeffekte mit dem parallel durchgeführten Projekt „Bürgerkommune Fraunberg“ genutzt werden.*

*Als zweiter Schritt sollen einzelne räumliche und funktionale Bereiche als Objektplanung herausgearbeitet und für, während oder in der Folge des Entwicklungsprozesses entstehende Projekte z. B. von privaten Maßnahmenträgern, eine begleitende Beratung durchgeführt werden.*

**Ergebnis:**

*Ohne ein planerisches Eingreifen würden die bestehenden Missstände noch verschärft. Durch die Festlegung eines Sanierungsgebiets und die Aufstellung eines Bebauungsplans wäre die künftige Ortsbild- und funktionsgerechte Weiterentwicklung in der Erdinger Straße und am Dorfplatz gesichert. Dabei sollte Wohnnutzung im Erdgeschoss am Dorfplatz ausgeschlossen werden.*

- \*\*)** modellvorhaben fraunberg, ortsräumliche planung,  
oberprillerarchitekten, juni 2012;  
liegt bei der Gemeinde Fraunberg zur Einsichtnahme vor.

### **3. Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der Gemeinde Fraunberg gewählt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bebaut bzw. an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche hat weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. Geltungsbereich 20.752 m<sup>2</sup>).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung (12 Seiten) beigelegt.

**Es erfolgt keine Umweltprüfung.** Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

**Es ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten.** Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

#### **4. Lage und Größe des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet umfasst den zentralen Ortskern von Fraunberg mit Dorfplatz, Kirche, Friedhof, noch vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Nahversorgung (Bäckerei, Sparkasse) und dem Grundstück des künftigen Rathauses. Das Wasserschloss, das auf das 12. Jahrhundert zurückgeht und Namensgeber für den Ort ist, und das Wirtshaus sind unmittelbar benachbart.

Der Planbereich liegt im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Fraunberg. Er wird begrenzt im Norden vom Grundstück des Wirtshauses, das nur in seinem östlichen Bereich bebaut ist und sonst aus einer Grünfläche mit Obstbäumen besteht. Im Osten schließen bebaute Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung an, ebenso im Süden (Siedlungsschwerpunkt). Die westliche Grenze wird von der Wasserfläche des Flusses Strogn gebildet, an den das weitläufige Gelände des Wasserschlosses angrenzt. Der Bereich westlich und nordwestlich des Schlosses wird bestimmt durch großflächige Freizeitnutzungen (Sportplatz, Reiterhof).

Die Strogn bildet die naturräumliche Grenze zwischen Erdinger Moos im Westen und dem Isar-Inn-Hügelland im Osten. Der Planungsbereich wird durchschnitten von der Staatsstraße St 2082 die zugleich dessen Haupterschließung bildet. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von 2,0752 ha.

#### **5. Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet fällt nach Süden und Westen ab, von ca. 443,50 m üNN an der Nordostecke auf ca. 435 m üNN am Ufer der Strogn im Westen (östliche Uferkante oberhalb der 3 m abfallenden Eintiefung des Flusslaufs). Der mit einer umlaufenden Mauer eingefasste Friedhofsbe- reich liegt als erhabene Fläche auf bis zu 445 m üNN. Der tiefste Punkt im Süden des Gebiets liegt auf ca. 439 m üNN (Strognstraße).

Die Fläche ist bebaut, allerdings ist ein erheblicher Anteil von Leerständen oder von untergenutzten Gebäuden vorhanden. Eine leerstehende ehemalige Hofstelle westlich des Friedhofs wurde bereits abgebrochen. Die zentrale öffentliche Freifläche wird trotz der gravierenden Störungen durch den Verkehr der Staatsstraße als Dorfplatz mit Aufenthaltsbereich genutzt. Die privaten Freiflächen im Planbereich sind überwiegend Hof- flächen und Hausgärten.

## 6. Bauliche Nutzung, Planungsziele

### 6.1 Flächenzusammenstellung

|                                       |                       |     |   |
|---------------------------------------|-----------------------|-----|---|
| Gesamtfläche (Bruttobauland)          | 20.752 m <sup>2</sup> | 100 | % |
| Öffentliche Verkehrsfläche            | 5.467 m <sup>2</sup>  | 26  | % |
| Öffentliche Platzfläche               | 2.077 m <sup>2</sup>  | 10  | % |
| Flächen privat, öffentlich zugänglich | 2.371 m <sup>2</sup>  | 12  | % |
| Nettobauland                          | 10.838 m <sup>2</sup> | 52  | % |

### 6.2 Städtebauliche Planungsziele

Entsprechend den bereits oben unter Ziff. 2.5 aufgeführten Entwicklungszielen und dem Ergebnis der bereits im Vorfeld durchgeführten Ortsräumlichen Planung soll Fraunberg zum zentralen Hauptort der Gemeinde durch Nutzung und Stärkung der vorhandenen Potentiale und Qualitäten entwickelt werden. Dabei spielt der Bereich des Ortskerns eine Schlüsselrolle.

Die bestehende Städtebauliche Situation

*- „Grüne Mitte“ als qualitätvolle naturräumliche Situation überlagert mit historischen Siedlungselementen (Kulturlandschaft) und Funktionen wie z. B. der alten Dorfstruktur - das historische Straßendorf ist noch ablesbar -, dem Wasserschloss als Merkzeichen, Kirche und Wirtshaus als funktionale Identifikationspunkte und dem Dorfplatz als Treffpunkt*

soll nicht nur erhalten, sondern aufbauend auf den vorhandenen Qualitäten gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu gehört auch die Anpassung von Baukörpern in Maßstab und Größe, sowie in ihrer Ausformung und in den Dachformen und -neigungen an die Umgebung und an die historische Hauslandschaft. Deshalb wurden für Privathäuser 2 Geschosse und geneigte Satteldächer im Bereich von 30° bis 45° ohne Gauben und Zwerchgiebel festgesetzt. Sie ordnen sich somit in der Höhe und in der Dachneigung den beiden dominierenden historischen Bauwerken Kirche und Schloss unter. Die öffentlichen Gebäude und die Gebäude im Rathausensemble nördlich des Platzes bilden aufgrund ihrer Funktion eine Ausnahme. Sie treten mit der gewählten sehr flach geneigten Dachform nicht in Konkurrenz mit den historischen Dominanten, bilden aber damit ein zeitgemäßes und selbstbewusstes Gegengewicht entsprechend ihrer herausgehobenen Bedeutung für Ortschaft und Gemeinde.

Die vorhandenen Leerstände, die z. T. bereits im Besitz der Gemeinde sind, sollen als Potential für die Innenentwicklung genutzt werden.

Wichtige Ziele sind der Ausbau und die Bündelung der zentralen Einrichtungen zur Sicherstellung der örtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die Nutzung von Synergieeffekten durch die räumliche Nähe

und die Stärkung der Identität, der Lebensqualität im Ort und der Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum.

Konkrete Ansätze dabei sind:

- die Verlagerung des Rathauses, da am derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit besteht und das bisherige Rathausgebäude zur Stärkung der Kinderbetreuungseinrichtungen benötigt wird,
  - die Bauabsichten der Raiffeisenbank,
  - die Umgestaltung des Dorfplatzes und des Straßenraumes der Staatsstraße zum Aufenthaltsbereich und Lebensraum für die Dorfbewohner
- und
- die Vernetzung des Gebiets mit dem Ort durch Fuß- und Radwegbeziehungen.

Als Maßnahme zur Stärkung des Ortskerns in seiner Funktion "Dienstleistungs- und Versorgungsschwerpunkt des Dorfes und der Gemeinde" wird für das Planungsgebiet die Nutzung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Dazu gehört auch der Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss bei den Gebäuden unmittelbar am Dorfplatz, der keine Nutzungsänderung darstellt, sondern der Erhaltung der bisherigen Erdgeschossnutzungen dient, die für das Ortszentrum von großer Wichtigkeit sind.

## **7. Bodenordnung**

Durch die geplante Änderung der Straßenführung ist eine Umlegung bei den Grundstücken der Gemeinde einerseits und dem Straßengrundstück, das im Besitz des Freistaats Bayern ist andererseits notwendig. Diese kann im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt werden. Eine Veränderung der übrigen Grundstücksverhältnisse ist nicht notwendig, was allerdings das Ziel der Gemeinde nicht ausschließt, leerfallende Grundstücke im Ortskernbereich zu erwerben.

## **8. Erschließung**

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt wie bisher von der Staatsstraße (Erdinger Straße) aus. Die Bushaltestelle wird umgestaltet, die Bushaldebuchten werden rückgebaut, sie bleibt aber an gleicher Stelle bestehen. Die untergeordneten Gemeindestraßen im Planbereich, Erlenweg,

Strogenstraße und Flurstraße werden verkehrsberuhigt, bleiben aber in ihrer Erschließungsfunktion bestehen.

Bis auf den geplanten Neubau eines Parkplatzes für das neue Rathaus reichen die vorhandenen Erschließungsanlagen aus. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsanlagen notwendig. Allerdings kann eine örtliche Verlagerung des Verteilers der Telekom in begrenztem Umfang erforderlich werden. Ebenso ist es wahrscheinlich, dass durch die geänderte Straßenführung der Staatsstraße eine Änderung der Entwässerungsanlagen erforderlich wird. Dies wird in der nächsten Planungsebene, der Objektplanung untersucht.

## **9. Erhaltungsbereich (§ 172 BauGB)**

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Planbereichs liegt die Anlage des Fraunberger Schlosses. Hier handelt es sich um ein dreigeschossiges Wasserschloss, das 1683 in wesentlichen Teilen neu erbaut wurde und im Kern noch mittelalterlich ist. Das Schloss steht zusammen mit dem inneren wasserführenden Ringgraben unter Denkmalschutz.

Zur Schlossanlage gehörte das Haus auf Fl. Nr. 67, das als Jägerhaus diente und das im Bebauungsplanbereich liegt. Es ist noch in seiner ursprünglichen Form erhalten, steht aber aus nicht nachvollziehbaren Gründen weder unter Denkmal- noch unter Ensembleschutz. Deshalb wurde das Haus und sein unmittelbares Umfeld im Bebauungsplan als Erhaltungsbereich festgesetzt. Es handelt sich in diesem Fall zwar nur um ein einzelnes Gebäude, bzw. Anwesen, das aber im Zusammenhang mit der Schlossanlage zu betrachten ist. Aus den beschriebenen Gründen ist das Gebäude zur Erhaltung des Schlossensembles und damit zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt notwendig. Insofern ist die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs entsprechend § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 begründet.

## **10. Bodendenkmäler**

Evtl. auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

**Art. 8 Abs. 1 DSchG:** 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 Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG:** 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.

Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz  
Denkmäler nach Art. 1 DSchG sind in Ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten (Art. 4,5,6 DSchG). Für Bodeneingriffe aller Art im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG notwendig.

Sie ist in einem Erlaubnisverfahren zu beantragen. Der Beginn jeglichen Oberbodenabtrags ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Freiburger Tel. 089/2114361, [Peter.Freiburger@blfd.bayern.de](mailto:Peter.Freiburger@blfd.bayern.de)) anzuzeigen und die, mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen. Bodeneingriffe sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Rechtliche Grundlagen bei der Überbauung von Bodendenkmälern können der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege entnommen werden.

[http://www.blfd.bayern.de/download\\_area/texte/index.php](http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php)

## **11. Immissionen**

### **11.1 Straßenverkehr**

Mit Immissionen von der, das Gebiet durchschneidenden verkehrsbelasteten Erdinger Straße (St 2082) in Form von Lärm und Staub etc. ist zu rechnen. Bei einer Bebauung mit schutzwürdigen Außenwohnbereichen in zweiter Reihe, wie z. B. bei der nördlich des geplanten Rathauses vorgesehenen Wohnbebauung, kann auf Maßnahmen des Schallschutzes verzichtet werden. Für die unmittelbar an der Erdinger Straße vorgesehene Bebauung auf Fl. Nr. 6 wird durch die mit einer Baulinie festgesetzte Lage des Baukörpers eine Abschirmung des östlichen Grundstücksteils erreicht. Für den Baukörper an der Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie der Einbau von ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern und lärmgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

### **11.2 Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit gelegentlichen Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung wie insbesondere Lärm, Staub und Geruch zu rechnen ist und diese im Rahmen der Arbeit nach guter fachlicher Praxis hinzunehmen sind. Insbesondere von der Hofstelle Wiesmüller ist von Geruchsemissionen auszugehen. Die weitere Entwicklungsfähigkeit des Betriebes muss auch künftig gewährleistet sein.

## **12. Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, bzw. Verdachtsflächen bekannt.

### **13. Niederschlagswasser**

Aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen erfolgt die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück.

Es ist vorgesehen Wege, Parkplatzflächen und Platzflächen möglichst mit versickerungsoffenen Belägen zu befestigen. Regenwasser aus diesen Flächen, das nicht versickert werden kann, wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Ein Einleitungsrecht hierzu besteht.

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird nach Möglichkeit flächenhaft versickert, vorzugsweise über den belebten Boden in den Grünflächen. Dazu wird empfohlen, das Niederschlagswasser in offenen Gerinnen in die Versickerungsanlage zu leiten. Zur Vermeidung schädlicher Verunreinigungen des Niederschlagswassers sollten die Dachflächen nicht mit Zink-, Titanzink-, Kupfer- oder Bleiblech eingedeckt werden. Regenwasser von Dachflächen, die mit diesen Materialien gedeckt sind, muss in die Kanalisation eingeleitet werden. Dachflächen, die nicht mit diesen Metallen eingedeckt sind, können auch über Rigolen entwässert werden.

### **14. Grünordnung und Freiraum**

#### **14.1 Bestand und Umgriff**

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich erhaltenswerte Grünstrukturen. Hier ist vor allem das FFH-Gebiet im Bereich der Strogn zu nennen, für das ein Verschlechterungsverbot besteht und das in den westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets hineinragt. Für das FFH-Gebiet sind keine Eingriffe durch die Planung vorgesehen.

Allerdings ist außerhalb des Planbereichs im unmittelbaren Anschluss an das Bebauungsplangebiet der Ausbau der Fußwegeverbindung zu den Sport- und Freizeitanlagen als Einzelmaßnahme geplant. Dazu gehört eine Fußgängerbrücke neben der bestehenden Straßenbrücke über die Strogn, die den Anfang des geplanten Ausbaus darstellt.

Außerdem wurde bei der Ortsräumlichen Planung Fraunberg als Vorbereitungs- und Vertiefungsplanung im Rahmen der Gemeindeentwicklung Fraunberg (von Juni 2011 bis Juni 2012) (s. Ziff. 2.5) festgestellt, dass man den Blick vom Dorfplatz zum Schloss öffnen sollte, um dieses besser in das Ortszentrum zu rücken. Dazu sollten Bäume entfernt bzw. ausgeschnitten werden. Diese Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu den erhaltenswerten Grünstrukturen im Gebiet gehören auch einige Bäume, insbesondere im Dorfplatzbereich, die als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt sind. Der Baumbestand ist im einzelnen in der

Skizze "Bestandssituation" M 1/1000 im Anhang der Begründung ablesbar. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt in den "Belangen des Umweltschutzes".

## 14.2 Planung

Der verbindliche Bauleitplan Ortsmitte Fraunberg überplant als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB den bestehenden Ortskern von Fraunberg. Das festgesetzte Baurecht beschränkt sich auf bereits bebaute, bzw. von Bebauung umschlossene Grundstücke. Es ist eine Aufwertung und Nachverdichtung des Ortsinnenbereiches angestrebt.

Die Grünordnung innerhalb des Geltungsbereiches soll unter weitgehender Einbeziehung des Gehölzbestandes aufgewertet werden. Daher werden als Markierung des Platzraumes zusätzlich zu den erhaltenswerten Bäumen in der Rasenfläche einzelne attraktive Großbäume vorgesehen (*Tilia cordata*, Winterlinde). Im öffentlichen Raum vor der bestehenden Bäckerei (Fl. Nr. 7) ist als Verstärkung der östlichen Platzwand die Pflanzung einer Viererreihe Mehlbeeren (*Sorbus aria*) geplant. Der Bereich zwischen geplantem Rathaus und dem benachbarten Gebäuderiegel im Norden soll ebenso wie der geplante Rathausparkplatz mit der Pflanzung von alten Obstsorten aufgewertet werden. Die Baumpflanzungen sind mit Baumart und bei den Großbäumen auch mit Pflanzqualität (H 4 x v., m. Db., StU 20-25) lagegenau festgesetzt.

Durch die Umgestaltung des Platzbereiches und die Verlegung der Straßenführung soll die dominierende und zu breite Fahrbahn der Staatsstraße rückgebaut werden, was zur Entsiegelung des Ortskerns beiträgt. Der grundsätzlichen Gestaltungsvorgabe wird durch das Planzeichen "übergeordnete Gestaltung von Platz- und Straßenräumen durch Beläge, Wasser- und Grünflächen, öffentlich zugänglich" Rechnung getragen. Hierdurch wird auf einer abstrakten Ebene die Umsetzung der Ziele der Ortsräumlichen Planung im Platzbereich sichergestellt. Zur weiteren Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für neu geschaffene oder neu gestaltete Platzbereiche, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Für den gesamten Platz wird, soweit topographisch möglich, Niveaugleichheit angestrebt, die Straßenbereiche mit Ausnahme der Staatsstraße werden verkehrsberuhigt um eine höhere Aufenthaltsqualität und eine behindertengerechte Ausführung zu erzielen.

## 15. Umweltbelange

In den westlichen Teil des Plangebiets ragt im Bereich der Strogg und in der angrenzenden Uferzone das benachbarte FFH-Gebiet sowie de-

ckungsgleich das Biotop 7637-0050-001 Strogmlauf im Abschnitt Fraunberg - Wartenberg, welche jeweils den gesamten Bereich der Flussaue umfassen.

Wie bereits unter Ziff. 12.1 dargelegt, ist durch die geplante Fußgängerbrücke neben der bestehenden Straßenbrücke über die Strogm ein Eingriff in den geschützten Bereich notwendig, der aber durch die gewählte Brückenkonstruktion möglichst gering gehalten werden soll. Als Kompensation ist die Verbesserung der Grünstrukturen im Planungsgebiet, z. B. am Rand des neuen Parkplatzes geplant.

Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden oder in unmittelbarer Umgebung zum Planungsgebiet durch die Planung beeinträchtigt.

Die Aussagen im Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) und im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind als Bestandsaufnahme und Bewertung in den „Belangen des Umweltschutzes“ als gesonderter Bestandteil der Begründung (12 Seiten) beigelegt.

Das Grün, das im Zuge der Planung entfernt wird (= zu entfernende Bäume), ist durch die vorgesehenen Maßnahmen (Ersatz durch Neupflanzungen zum derzeitigen Planstand als ausgeglichen anzusehen.

## **16. Klimaschutz**

Für das Gebiet ist festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen sind. Dabei kann es sich um Solaranlagen handeln, sowohl thermischer Art, als auch Photovoltaikanlagen oder z. B. um den Anschluss an eine zentrale Hackschnitzelheizanlage. Die Gebäudestellungen und die Dachformen sind, sofern die städtebauliche Situation es zulässt, so festgesetzt, dass sie für die Errichtung von Solaranlagen gut geeignet sind.

Unter den Hinweisen werden für die Neubauten und für Umbaumaßnahmen ortsübliche, heimische Materialien und Materialien mit einer möglichst guten CO<sub>2</sub>-Bilanz empfohlen. Ein Musterbeispiel dafür ist die Verwendung von heimischem Holz.

## **17. Rechtsgrundlage**

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Fraunberg, den 05.12.2012

Gemeinde Fraunberg

Wiesmaier  
1. Bürgermeister

## Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

### Vorgehensweise

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
2. tabellarische Übersicht der Schutzgüter

### Anhang

Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000

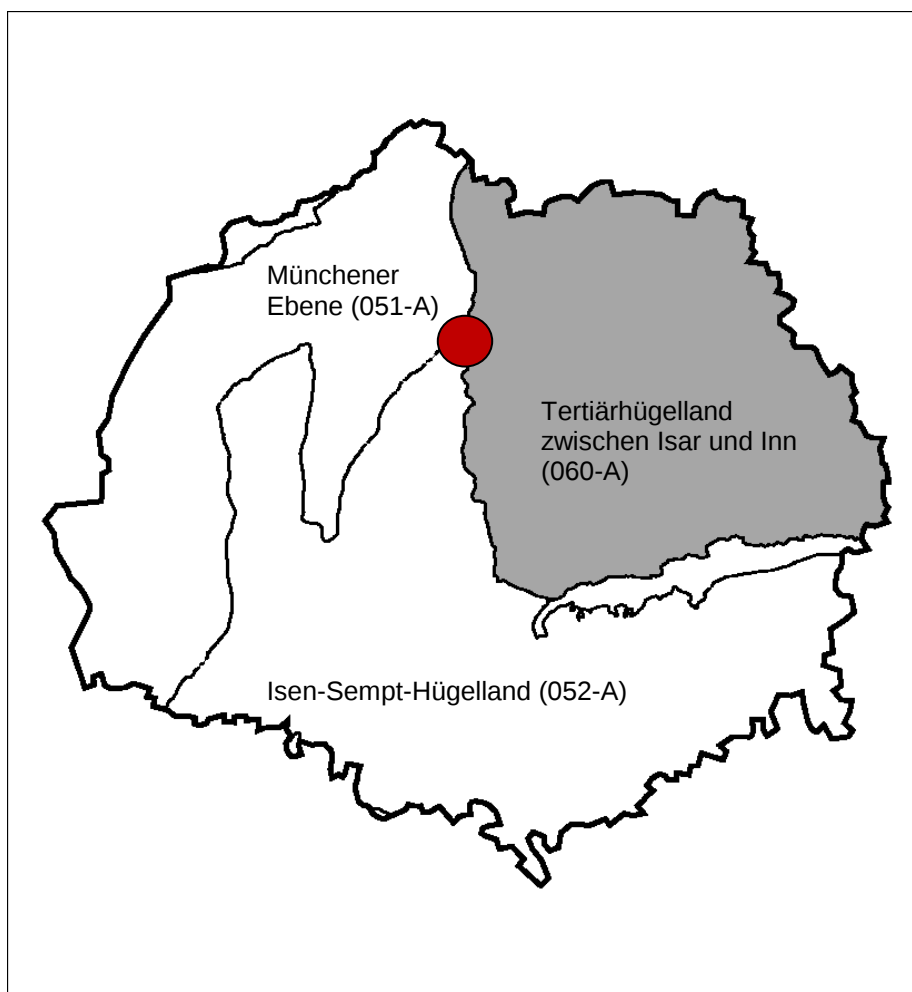


Luftbild Fraunberg: Bayerische Vermessungsverwaltung

### 1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Das Planungsgebiet befindet sich im Kern der Hauptortschaft Fraunberg, Gemeinde Fraunberg. Es ist von allen Seiten durch Bebauung (neuerer Wohnsiedlungsbebauung ca. aus den 1970er bis 1990er Jahren) umschlossen, westlich jedoch ist es durch den Fluss Strogn begrenzt. Der Fluss mit seinen begleitenden Auen ist durch verschiedene Schutzbestimmungen geschützt und als lokal, regional und innerhalb des gesamten zugehörigen Naturraums als wertvoll anzusehen (es liegt genau an der Grenze zwischen Münchener Ebene (051-A) und Isen-Sempt-Hügelland (052-A) im Westen und dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A) im Osten).

**Naturräumlich** wird dieser Bereich östlich der Strogn der Einheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A) zugeordnet, die im Nordwesten unmittelbar an die „Münchner Ebene“ (051-A) und im Westen an das Isen-Sempt-Hügelland (052-A) angrenzt.



### **Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (0600A)**

Im Nordwesten, wo die Münchener Ebene anschließt, erodierte das Molassematerial stärker und bildet einen steilen Rand aus. Im Südwesten wird die Raumeinheit vom Isen-Sempt-Hügelland, im Süden vom Isental begrenzt. Im Unterschied zur Erstfassung des ABSP-Landkreisbandes (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 1989) wurden die dort abgegrenzten Einheiten Tertiärhügelland, Steilanstieg zum Tertiärhügelland und Vilstal in dieser naturräumlichen Untereinheit zusammengefasst. Die Landschaft ist durch sanft geschwungene Hügelketten und zahlreiche asymmetrisch ausgebildete Tälchen charakterisiert. Geologisch ist das Tertiärhügelland aus Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse (Kleinkiese, Sande, Mergel, Tone) aufgebaut, die unterschiedlich erodierten und insbesondere an den Westhängen mit Löss überweht wurden. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über zahlreiche kleine Bäche im Westen zur Isar und im Osten zum Inn. Natürliche Stillgewässer fehlen im Naturraum. Die Nutzung im Tertiärhügelland ist intensiv und gleichförmig nach folgendem Muster:

Grünlandnutzung in feuchten Senken und den Bachtälern, Nadelforste auf den steileren Hanglagen und Hügelkuppen, Ackerbau auf den flacher geneigten Hängen. Landwirtschaftsflächen stellen die Hauptnutzung in der Raumeinheit dar. Den größten Anteil daran haben Ackerflächen, während die Grünlandnutzung nur eine vergleichsweise geringe Fläche einnimmt. Topografisch bedingt, hat sich allerdings ein relativ kleinräumiges Nutzungsmosaik entwickelt. Obwohl das Tertiärhügelland auch als „Holzland“ bezeichnet wird, ist der Waldanteil mit 12 % nur relativ gering. Der niedrige Siedlungsanteil von 1,5 % wiederum ist charakteristisch für die Streusiedlungsgebiete des Tertiärhügellandes.

Entsprechend der intensiven Nutzungen besteht in der naturräumlichen Untereinheit ein hohes Defizit an naturnahen Flächen. Der Biotopflächenanteil liegt bei nur 1,44 %, wobei gewässerbegleitende Strukturen wie Feuchtwald, Gewässerbegleitgehölze, Auwälder, Röhricht- und Hochstaudenbestände den höchsten Anteil ausmachen. Relativ verbreitet sind auch Feldgehölze.

Die heutige potenziell natürliche Vegetation wäre Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Erding, Stand 2001

### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Im Westen des Planungsgebiets befindet sich das Biotop 7637-0050-001 Strogenlauf im Abschnitt Fraunberg - Warftenberg. Dies befindet sich allerdings nur am Rand im Westen des Gebiets und umfasst den Strogenlauf mit angrenzendem Waldbestand (s. Biotopkartierung Bayern Flachland).

Der naturnahe Strogenlauf erweitert sich beim Schloßberg (Fraunberg) mit vernähten, erlenreichen Verlandungsbereichen und Schilfröhrichtbeständen. Das Gewässerbett mit Sedimentationsablagerungen und Anlandungen weist Flachwasserzonen mit der Unterwasserform der Gelben Teichrose auf, die streckenweise zu Massenentwicklungen durch Gewässereutrophierung kommt. Die Ufer sind meist durchgehend mit Schwarzerlen bestockt. Der wiesengeutzten Talung steht östlich der steile Terrassenanstieg des Tertiärhügellandes gegenüber mit schön bewaldeten Hängen (siehe Biotop 7637/45).

In der Talaue mäandriert der Fluss noch weitgehend natürlich. In die Abgrenzung einbezogen sind auch mehrere Nebenarme u. Zuläufe bei Furthmühle.

Biotopfortsetzung im Süden im Naturraum Isen-Sempt-Hügelland unter Nr. 51, im Norden als Naturdenkmal unter Nr. 77, in Kartenblatt 7537 unter Nr. 37.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Pot. wertvoll für Fische, Vögel, Amphibien, Wasserinsekten, Libellen.

Biotoptypen:

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| Auwald                                                | 10% |
| Gewässer-Begleitgehölz, linear                        | 10% |
| Unverbautes Fließgewässer                             | 20% |
| Feuchte und nasse Hochstaudenflur (planar bis montan) | 20% |
| Unterwasser- und Schwimmblattvegetation               | 20% |
| Verlandungsröhricht                                   | 20% |

Arten:

*Alnus glutinosa*  
*Fraxinus excelsior*  
*Prunus padus*  
*Quercus robur*  
*Agrostis canina* agg.

Schwarz-Erle  
Gewöhnliche Esche  
Trauben-Kirsche  
Stiel-Eiche  
Artengruppe Sumpf-  
Straußgras  
Schlank-Segge  
Rohr-Glanzgras  
Schilf  
Nussfrüchtiger Wasserstern  
Sumpf-Dotterblume  
Kohl-Kratzdistel  
Echtes Mädesüß

*Carex acuta*  
*Phalaris arundinacea*  
*Phragmites australis*  
*Callitriche obtusangula*  
*Caltha palustris*  
*Cirsium oleraceum*  
*Filipendula ulmaria*

*Lemna minor*  
*Mentha aquatica*  
*Nuphar lutea*  
*Petasites hybridus*  
*Solanum dulcamara*  
*Urtica dioica*  
*Veronica beccabunga*  
*Euonymus europaea*

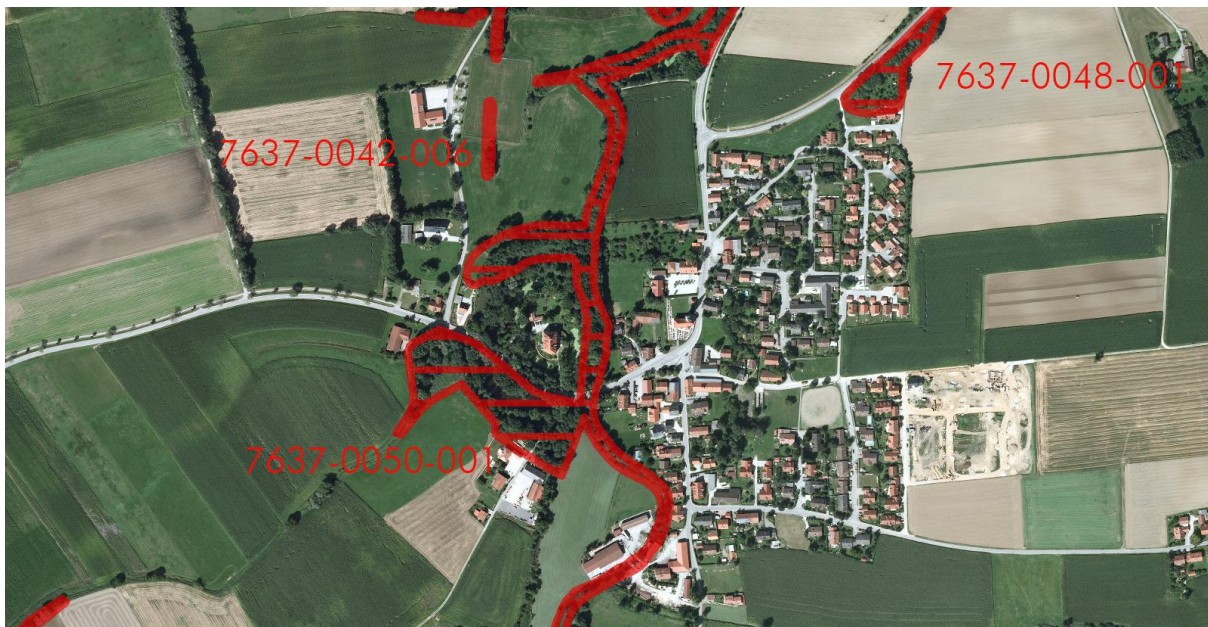
*Ligustrum vulgare*  
*Rhamnus cathartica*  
*Salix x rubens*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum opulus*

Kleine Wasserlinse  
Wasser-Minze  
Gelbe Teichrose  
Gewöhnliche Pestwurz  
Bittersüßer Nachtschatten  
Große Brennessel  
Bachungen-Ehrenpreis  
Gewöhnliches Pfaffenhüt-  
chen  
Gewöhnlicher Liguster  
Purgier-Kreuzdorn  
Fahl-Weide  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball

An dieser Stelle sollen durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan keine Änderungen vor-  
genommen werden.

Laut dem LEK 14 Region München ist die aktuelle Lebensraumfunktion überwiegend mittel,  
jedoch befindet sich im FFH-Gebiet ein kleinflächiges Vorkommen von Lebensräumen;  
Ziele: Schutz, Pflege und Entwicklung von Lebensräumen mit mittlerer aktueller Lebensraum-  
funktion, Sicherung und Entwicklung des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000, Erhal-  
tung, Entwicklung und Pflege von linearen Verbindungsstrukturen entlang der Auen- und Ge-  
wässerlebensräume hervorragender / besonderer Bedeutung, Entwicklungspotential für Au-  
enlebensräume;

Es handelt sich um folgendes, nach Natura 2000 Bayern geschützte, ca. 328 ha große Gebiet  
nach der FFH-Richtlinie: 7637-371 Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein. (Repräsen-  
tative Bachläufe mit Wiesenaue, Altwässern und großseggenreichen Flutmulden, Nasswiesen,  
Auwaldresten, Sickerquellfluren und naturnahen Eichen-Hainbuchen-Wäldern) Es stellt eines  
der naturnähesten Bachsysteme im gesamten Naturraum mit wertvoller Fisch- und  
Wirbellosenfauna dar. Das FFH-Gebiet wird durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan  
nicht verändert.



Biotopkartierung Bayern Flachland, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das **ABSP Landkreis Erding** verzeichnet als Ziele und Maßnahmen für den Bereich Fraunberg den Aufbau von Trockenverbundlinien zur Vernetzung kleinflächiger Magerrasen und Saumstrukturen. Außerdem die Vernetzung von kleinflächigen Trockenstandorten und Saumgesellschaften in den intensiv genutzten Agrarlandschaften, insbesondere die

- Schaffung von mageren Säumen an Ranken, Rainen, Wegböschungen sowie an süd-, west- und ostexponierten Waldrändern
  - Erhaltung und Neuschaffung besonnener Waldlichtungen
  - Anlage von extensiv genutzten Wiesenrandstreifen
  - Gezielte Förderung von Ackerwildkrautfluren im Kontakt zu Magerrasen
  - Schaffung von Rohbodenstandorten im Zuge von Baumaßnahmen insbesondere als Lebensraum und Vernetzungsstrukturen für die Wechselkröte (Karte 2.3 „Trockenstandorte“)
- Darüber hinaus betont es die Erhaltung, Optimierung und Neuschaffung von Kleinstrukturen:
- Durchführung von Pflegemaßnahmen und Anlage von Saumbereichen zur Erhöhung der Strukturvielfalt
  - Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen, Gebüsch, Streuobstwiesen, Baumgruppen, Säumen und Rainen, möglichst unter Anbindung an die dargestellten bestehenden Kleinstrukturen (Karte 2.4 „Wälder und Gehölze“)

Das Strogntal gehört zu den im ABSP festgelegten Schwerpunktgebieten

### **Oberflächenbeschaffenheit und Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich**

Das LEK Region 14 München trifft in Bezug auf die Nutzung folgende Aussagen: flächige Nutzung: offene Bebauung, überwiegend Laubwald (entlang der Strogn), überwiegend Grünland (östl. der Strogn)

sonstige Nutzungen und Schutzgebiete: FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal punktuell (entlang der Strogn, nicht von der Planung betroffen)

Der Geltungsbereich befindet sich innerörtlich in Fraunberg und ist weitgehend bebaut. Den Gebäuden sind Privatgärten zugehörig. Die Flurnummer 65 liegt brach, nachdem das leerstehende Gebäude darauf abgerissen wurde. Sie ist nun weitgehend wieder von Pionierpflanzen besiedelt. Eine Bauschuttmiete befindet sich außerdem noch auf der Fläche sowie vier vor wenigen Jahren gepflanzte Apfelbäume und zwei alte Apfelbäume. Eine Teilfläche der Flurnummer 65 wird als Ziegenweide verwendet. Der westliche Teil der Flurnummern 65, 67 und des Straßengrundstücks gehört jeweils zum FFH-Gebiet. Dies beinhaltet die Ziegenweide, einen alten Bauernhof mit privatem Grün, sowie die Straße mit zugehörigem Grünstreifen. Das Straßengrün besteht nördlich der Straße aus einer Wiese und einem dahinterliegenden Gebüsch (Weiden-, Spitz-Ahorn und Eschenaufwuchs, westlich eine Hängebirke, wolliger Schneeball; östlich direkt an Fußweg anschließend und geschnitten, hier vor allem Rote Heckenkirsche und Liguster von einer Esche überstanden). Gewässerbegleitend besteht ein hoher und alter Baumbestand im FFH-Gebiet. Dieser ist durch Eschen dominiert. Weiden, Schwarz-Erlen, Spitzahorn, Hasel und Traubenkirsche kommen begleitend vor. Die Krautschicht besteht in diesem Abschnitt des FFH-Gebiets vor allem aus Brennnessel. Die Hauptbaumarten entsprechen den charakteristischen Haupt- und Nebenbaumarten des Lebensraumtyps 91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*, welche laut der Kartierung der NATURA 2000 in Bayern vorzufinden sein soll (Stand 02/08). Die bestehende Grünfläche, die mit drei Winterlinden bestückt ist wird erhalten. Ebenfalls erhalten wird das bestehende Zwetschgengebüsch auf der Flurnummer 6. Der Rest des Flurstücks besteht aus einer Wiese

Die Oberflächenbeschaffenheit und der Baumbestand sind in der Skizze Bestandssituation M 1:1000 detailliert dargestellt und in beiliegenden Fotos dokumentiert. Sämtliche zu entfernende Bäume im Geltungsbereich werden von Nord nach Süd nachstehend nochmals tabellarisch aufgezeigt.

Tabelle 1 Zu entfernende Bäume – Übersicht

|                      | Bäume: Anzahl und Art   | Stammumfang in cm | Höhe in m | Bemerkung: <b>x</b> = wird entfernt, Lage innerhalb bzw. außerhalb Geltungsbereich |
|----------------------|-------------------------|-------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Flurnummer 65</b> |                         |                   |           |                                                                                    |
|                      | 2 Apfelbäume, Halbstamm | Je ca. 70         | 4 – 6     | <b>x</b>                                                                           |

Baumstandorte, Beschaffenheit und Größe der Bäume wurden vor Ort kartiert und sind als Plan beigelegt.



zu entfernende Apfelbäume im Süden des Flurstücks 65



zu erhaltende Linden an der Staatsstraße 2082



zu erhaltender Auenwald im FFH-Gebiet



zu erhaltendes Zwetschengebüsch

## **Straßenräume und umgebende Nutzung**

Der Straßenraum der Staatsstraße 2082 wird von der überbreiten Asphaltdecke der Fahrbahn und den Gehwegen geprägt. Straßenbäume sind nicht vorhanden. Jedoch befinden sich im Bereich des geplanten Dorfplatzes im näheren Bereich der Straße vier große Linden, die zu erhalten sind.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept** (LEK 14, Region München) trifft für die gesamte Region München Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern. Für den Planungsumgriff lassen sich folgende relevante Aussagen ableiten:

### **Schutzgut Boden**

Bodendenkmal vorhanden; Ziele: Anpassung der Nutzungsintensität und –art an die geringe Filterleistung der Böden für sorbierbare Stoffe, Erhaltung und Sicherung von Standorten, die als Lebensraum für seltene Lebensgemeinschaften dienen.

Laut Bodeninformationssystem Bayern, BIS, [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), Geofachdatenatlas Geologie/Boden besteht der Bereich des Planungsgebietes aus Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich – Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf (Bereich der Strogn) sowie aus Obere Süßwassermolasse, kiesführend, jüngerer Teil – Ton, Schluff, Mergel, Sand, Kies. (**Konzeptbokenkarte M 1/25.000**)

### **Schutzgut Wasser**

Auen überwiegend stark beeinträchtigt, Gewässerstrukturklasse der Strogn überwiegend unverändert; Ziele: Anpassung der Nutzung an die geringe und sehr geringe Schutzwirkung der landwirtschaftlich genutzten Böden für den Grundwasserkörper zur Vermeidung stofflicher Belastungen, Anpassung der Nutzung zur Vermeidung von stofflichen Belastungen in Gebieten mit möglichen Grundwasserhochständen, Sicherung und Verbesserung des Wasserhaushalts grundwasserabhängiger Landökosysteme, Fließgewässer, deren Gewässergüte und Gewässerbettstruktur zu verbessern ist, Verbesserung des Zustands von stark beeinträchtigten Auen.

Das Gelände befindet sich laut Topographischer Karte in einer Höhenlage von etwa 440 mÜNN und fällt Richtung Westen bzw. Richtung Strogn ab. Diese befindet sich im Westen anschließend an das Planungsgebiet.

Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) befindet sich das Gebiet im wassersensiblen Bereich, sowie im Westen im Überschwemmungsgebiet der Strogn.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Potentiell Kaltluftammelgebiet; Ziele: Erhaltung der Nutzungsstruktur in Gebieten mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung

### **Schutzgut Erholung und Landschaftsbild**

Landschaftlich besonders strukturreiche Teilräume entlang der Strogen, besonders im FFH-Gebiet vorhanden. Das Landschaftserleben ist durch naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung bereichert. Erlebniswert ist potentiell vorhanden und bietet hohe Entwicklungsmöglichkeiten.

Landschaftsbildeinheiten: westlich der Staatstraße 2082 die Münchner Ebene, östlich, Wartenberger Hügelland. Erhaltung des regionalen Hangkantensystems mit Waldbestockung und kleinteiliger Offenland-Wald-Verzahnung, Freihaltung von Bebauung und Rohstoffabbau (Leitstruktur entlang Landschaftsbildraumkante). Der Strukturreichtum der Landschaft und damit auch die Eigenart und Ästhetik des Landschaftsbildes ist in den Randsäumen des Isar-Inn-Hügellandes zum Strogntal und zum Isental hin am höchsten.

Ziele: Erhaltung und Pflegen von Landschaftsräumen mit besonders strukturreichem bzw. kulturhistorisch bedeutsamem Landschaftsbild und Erhaltung und Entwicklung von Waldflächen aufgrund der Bedeutung für das Landschaftsbild (jeweils westl. der Strogn). Erhaltung des regionalen Hangkantensystems mit den Waldbestockungen und kleinteiliger Offenland-Wald-Verzahnungen, Freihalten von Bebauungen und Rohstoffabbau (östl. der Strogn).

Ziele Erholung: Erhaltung und Entwicklung von sonstigen Erholungsräumen, Verminderung der Lärmbelastung und anderer Beeinträchtigungen, Erhaltung und Schutz des besonderen Lebensraumes für störungsempfindliche Arten in erholungsattraktiven Landschaften.

Der Planbereich liegt innerhalb der Bebauung der Ortschaft, die in seiner unmittelbaren Umgebung durch eine lockere Wohnbebauung charakterisiert ist.

Das Ortsbild von Fraunberg in der Landschaft wird von Kirche mit Kirchturm sowie vom Wasserschloss Fraunberg geprägt.

Landschaftliche Werte sichern und erhalten: Kulturhistorisch bedeutende Landschaftsräume erhalten, pflegen sowie erlebbar machen, Regionales Hangkantensystem erhalten (Von Bebauungen und Abgrabungen freihalten, Bedeutung im Landschaftsbild sicherstellen), Kerngebiete des Naturhaushalts sowie Arten und Lebensräume: Zustand erhalten, pflegen und entwickeln (aufgrund der Bedeutung für den Boden- und Wasserhaushalt, Hochwasserabfluss, für die europäischen Schutzgebietssysteme sowie für den Arten- und Biotopschutz und den landesweiten Biotopverbund sowie für Landschafts- und Naturgeschichte maßgebliche Kerngebiete in der Region), Landschaftsentwicklung im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

Landschaftliche Werte entwickeln oder wiederherstellen: Erholungsräume in den ländlichen Räumen verbessern, Vorrangiger Synergiebereich Grundwasser- und Bodenschutz sowie für die Entwicklung von Lebensräumen; zugleich Zielraum für Ökokonto (vgl. Kap. 7.5) (Landwirtschaftliche Nutzungen extensivieren, artenreiche Lebensräume entwickeln, Stoffeinträge in das Grundwasser verringern), Schwerpunktgebiete der Auenentwicklung (Flussgebiete redynamisieren, Hochwasserrückhalt verbessern, naturnahe Auenstrukturen entwickeln), Regionales und überörtliches Biotopverbundsystem weiterentwickeln (Lebensräume vernetzen, Verbindungs- und Trittsteinflächen herstellen, Populationsaustausch ermöglichen)

### **Kultur-und Sachgüter**

Historische Kulturlandschaft: Gründenkmal, -objekt westlich der Strogn; hoch bis sehr hoch bedeutsamer Raum mit regionalem Fundschwerpunkt von Bodendenkmälern.

Ziele: Erhaltung und Pflege der Gründenkmäler, -objekte, Erhaltung und Pflege der gewachsenen historischen Kulturlandschaftsteilräume, insbesondere kleinstrukturierter Flur- und Nutzungsmosaik, typischer Flurgeometrien und räumlicher Erscheinungsbilder, Sakralbauten in historisch bedeutsamen Kulturlandschaftsteilräumen und Repräsentations- und Wehrbauten in landschaftlichen Sonderlagen erhalten und pflegen, Schutz der regionalen archäologischen Fundschwerpunkten und Berücksichtigung der Schutzerfordernisse durch Landwirtschaft, Bebauung, Infrastruktur, Rohstoffabbau.

### **Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr**

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich für den bestehenden Siedlungsbereich keine Belastung oder Beeinträchtigung. Die Erschließung wird durch die bestehenden Straßen gesichert.

## 2. tabellarische Übersicht der Schutzgüter

Tabelle 2 Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter – Übersicht

| <b>Schutzgüter</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>Vorbelastungen und Beurteilung möglicher Auswirkungen und Risiken</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Boden und Untergrund</b> -Bodenbeschaffenheit -<br>Untergrundverhältnisse<br>-Geowissenschaften und Bodendenkmäler<br><br>-Bodennutzung (landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit)                                                           | Obere Süßwassermolasse, kiesführend, älterer Teil – Ton, Schluff, Mergel, Sand, Kies; anthropogen überprägt<br>Bodendenkmal im Bereich von St. Florian; wird durch die Planung nicht berührt da bereits überbaut von der Staatsstraße 2082<br>Hoher Versiegelungsgrad vorhanden, Privatgärten, kleinflächige Brache; Lehme; landwirtschaftliche Zustandsstufe laut Bodenschätzungskarte mittel, jedoch, da innerörtlich, anthropogen überprägt; Entsiegelung, durch Verschmälерung der Staatsstraße 2082 sowie durch die Verwendung halbdurchlässiger Beläge im Platzbereich angestrebt, nur wenige Neubauten vorgesehen. Daher keine Verschlechterung ersichtlich |
| <b>2. Oberirdische Gewässer</b><br>-Strukturgüte, Morphologie und Dynamik<br><br>-Abflussverhältnisse und Wasserspiegellagen                                                                                                                   | Strogn westlich angrenzend<br>Weitgehend unveränderter Verlauf (laut FFH-Kartierung), überwiegend beeinträchtigt (laut LEK 14 Region München) Auen: überwiegend stark beeinträchtigt (laut LEK 14 Region München)<br>Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet im Westen, wassersensibler Bereich; Durch das bestehende Einleitungsrecht des Straßenwassers entstehen keine weiteren Risiken                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3. Grundwasser</b><br>-Grundwasserverhältnisse<br>-Grundwasserbeschaffenheit                                                                                                                                                                | Flurabstand, etwa 3 – 9 m unter Geländeoberkante nachrangig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4. Luft</b><br><br>-Regionale Luftqualität                                                                                                                                                                                                  | geringe Vorbelastungen durch bestehende Bebauung und Verkehr<br>Es ist keine Verschlechterung zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>5. Klima</b><br>-Klimatische Verhältnisse, Kaltluftbildung und -abfluss                                                                                                                                                                     | Potentielles Kaltluftsammelgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>6. Landschaft und Schutzgebiete</b><br>-Landschaftsbild und -charakter,<br><br>Landschaftsentwicklung -amtliche Programme und Pläne (Regionalplan, LEK, ABSP, IÜG) -Schutz/ Vorranggebiete (Schutzgebiete nach BayNatSchG und FFH bzw. SPA) | Bebauter Ortsbereich,<br>Auen entlang der Strogn prägen ganzjährig das Bild der Ortschaft<br>FFH-Gebiet und Biotop im Westen, beide bleiben durch die Planung unberührt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>7. Wildpflanzen und ihre Lebensräume</b><br>-Aquatische Flora und Vegetation<br>-Terrestrische u. amphibische Flora u. Vegetation<br>-Biotopverbund und biologische Wanderachsen                                                            | nicht gegeben, Strogn außerhalb des Geltungsbereichs nachrangig, aufgrund intensiver Nutzung und Bebauung Biotop im Westen des Planungsgebiets wird nicht verändert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>8. Wildtiere und ihre Lebensräume</b><br>-Aquatische Fauna (Fische u. Gewässerbodenfauna)<br>-Terrestrische und amphibische Fauna<br>-Biotopverbund und biologische Durchgängigkeit der Gewässer                                            | nicht gegeben<br>nachrangig<br>Biotop im Westen des Planungsgebiets wird nicht verändert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>9. Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr</b><br>-Vorhabensbedingte Luftverunreinigungen<br><br>-Vorhabensbedingte Gerüche<br>-Verkehrsbedingte Luftschadstoffe –Staubentwicklung während der Bauphase                                           | Vorbelastung durch Ortsinnenbereich und Staatsstraße 2082;<br>nachrangig<br>nicht gegeben<br>unwesentliche Erhöhung durch Ziel-/ Quellverkehr (v. a. PKW) durch Abgrabungen, Erschließungs-und Bodenarbeiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-Vorhabensbedingter Lärm</li> <li>-Lärm während der Bauphase</li> <li>-Straßenverkehrslärm</li> <li>-Erschütterungen</li> <li>-Trinkwasser</li> <li>-Erholung und Freizeit -Sicherheitsbetrachtung Störungen u. Gefahrenlagen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>nachrangig</li> <li>nachrangig</li> <li>unwesentliche Erhöhung durch Ziel-/ Quellverkehr (v.a. PKW)</li> <li>unwesentlich, während Bauphase gegeben</li> <li>nicht gegeben</li> <li>nicht gegeben</li> </ul> |
| <b>10. Kultur-und Sachgüter</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Kulturdenkmäler</li> <li>-Sachgüter im öffentlichen Interesse</li> </ul>                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Umgebung mit Wohngebäuden bebaut, Wohnsiedlung Kirche St. Florian, ehem. Pfarrhaus</li> <li>nicht gegeben</li> </ul>                                                                                         |

**Fazit:** Durch die geplante Bebauung und Nutzungsänderung im Geltungsbe-  
reich des neuen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Orts-  
mitte Fraunberg“ sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die genannten  
Schutzgüter zu erwarten. Das Gebiet liegt im Ortsinnenbereich und ist somit  
nach § 34 bebaubar. Im Bereich des Ortskerns ist eine gewisse Nachverdich-  
tung städtebaulich erwünscht. Im Übrigen überschreitet die zusätzlich geplan-  
te Neubebauung nur geringfügig die bisher bebauten Flächen. Damit erfüllt  
die Planung das Ziel, den Ortskern des Gemeindehauptorts Fraunberg ent-  
sprechend seiner Funktion aufzuwerten. Die Bebauung wäre in der vorgese-  
henen Bauweise und Dichte auch ohne Bebauungsplan zulässig. Es entsteht  
also keine Baurechtsmehrung und damit auch kein wesentlicher zusätzlicher  
Eingriff. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und  
der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden dahingehend  
überprüft. Im Wesentlichen soll der Bebauungsplan die Zentralität des Orts-  
kerns sichern und stärken.



Hörmannsdorf, den 05.12.2012 .....

Jakob Oberpriller, Stadtplaner und Architekt

## Anhang

Urkataster



### Artenliste zur Gehölzauswahl in den privaten Grünflächen

Die mit \* gekennzeichneten Ziergehölze sind vor allem im engeren Umfeld der Gebäude zu verwenden.

Großbäume : Verwendung als Solitär, mind. H 4xv D.B. 16-18

|                             |                                                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| Walnuss                     | Juglans regia                                          |
| Sommer-Linde / Winter-Linde | Tilia platyphyllos / Tilia cordata in Arten und Sorten |

Obstbäume, Hochstämme mind. StU 12/14 und Kleinbäume, als Hochstämme H 3xv STU 16-18 oder Heister Höhe mind. 125

|                        |                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Feld-Ahorn             | Acer campestre                                            |
| Sand-Birke             | Betula pendula                                            |
| Schwarzer Maulbeerbaum | Morus nigra                                               |
| Vogel-Kirsche          | Prunus avium und Sorten (z.B. 'Plena')                    |
| Eberesche              | Sorbus aucuparia, oder Sorte 'Edulis' in Arten und Sorten |
| Mehlbeere              | Sorbus aria, oder Sorten 'Magnifica oder 'Majestica'      |
| Elsbeere               | Sorbus torminalis                                         |
| Obstbäume in Sorten    |                                                           |

Sträucher, v. Str. mind. 5 Triebe 60-100

|                                          |                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Kupfer-Felsenbirne *                     | Amelanchier lamarckii                            |
| Sauerdorn                                | Berberis in Sorten                               |
| Kornelkirsche *                          | Cornus mas                                       |
| Blut-Hartriegel                          | Cornus sanguinea                                 |
| Hasel                                    | Corylus avellana                                 |
| Weiß-Dorn                                | Crataegus monogyna                               |
| Pfaffenhütchen                           | Euonymus europaea                                |
| Faulbaum                                 | Frangula alnus                                   |
| Kolkwitzie                               | Kolkwitzia amabilis                              |
| Gemeine Heckenkirsche                    | Lonicera xylosteum                               |
| Trauben-Kirsche                          | Prunus padus                                     |
| Schlehe                                  | Prunus spinosa                                   |
| Echter Kreuzdorn                         | Rhamnus catharticus                              |
| Rosen                                    | Rosa in Arten                                    |
| Schwarzer Holunder                       | Sambucus nigra                                   |
| Gemeiner Flieder*                        | Syringa vulgaris in Sorten                       |
| Gemeine Eibe                             | Taxus baccata (nur im Schatten, Vorsicht giftig) |
| Wolliger Schneeball /Gemeiner Schneeball | Viburnum lantana, Viburnum opulus                |
| Beerensträucher in Sorten                |                                                  |

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung. Spanndrähte oder Klettergerüste sind als Kletterhilfen vorzusehen. Kletterpflanzen mind. 3xv Co. 100-150

Schlinger/Ranker für Spanndrähte, relativ starkwüchsig :

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Kiwi              | Actinidia chinensis, oder Sorte 'Weiki' |
| Pfeifenwinde      | Aristolochia macrophylla                |
| Waldrebe          | Clematis in Sorten                      |
| Hopfen            | Humulus lupulus                         |
| Jelängerjelierer* | Lonicera caprifolium                    |
| Schling-Knöterich | Polygonum aubertii                      |

für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten :

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Kletterrosen            | Rosa in Sorten |
| Echter Wein (Wein-Rebe) | Vitis vinifera |

|                                                                                      |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|   | Gebäude                                        |
|   | Asphalt, Betonpflaster, etc.                   |
|   | Kies- und Schotterflächen                      |
|   | Hausgarten, gärtnerisch<br>gestaltete Bereiche |
|   | Intensiv-Grünland, Wiese                       |
|   | Grasfluren                                     |
|   | Grünlandbrache                                 |
|   | Extensiv-Grünland, Weide                       |
|   | Laubwald, 25 - 30m hoch                        |
|  | Baumbestand mit Beschreibung                   |
| I                                                                                    | bis 3m                                         |
| II                                                                                   | 3 - 8m                                         |
| III                                                                                  | 8 - 12m                                        |
| IV                                                                                   | 12 - 20m                                       |
| V                                                                                    | über 20m                                       |

1 oberpriller architekten  
jakob oberpriller dipl.-ing.univ. architekt, stadtplaner BDA, DASL, reg.baumeister  
am schöllgraben 18, 884187 hörmannsdorf, t: 08702.91480 f: 08702.91339  
www.oberprillerarchitekten.de e-mail: mail@oberprillerarchitekten.de