



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan Nördlich der Sankt-Florian-Straße
Begründung

18. März 2014

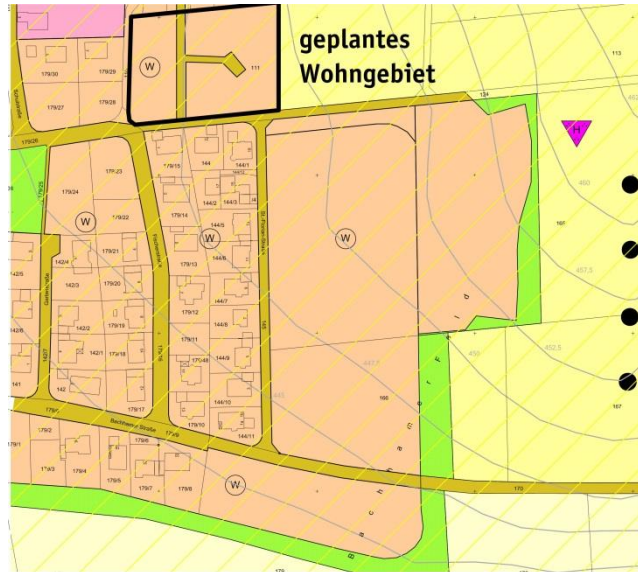
Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Städtebauliches Konzept.....	5
3.1	Standort und Alternativen	5
3.2	Entwurf.....	7
3.3	Erschließung, Straßen.....	8
3.4	Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	10
3.5	Flächen	10
4	Festsetzungen	11
4.1	Erläuterung.....	11
4.2	Artenliste	14
5	Umweltbericht	15
5.1	Einleitung	15
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	18
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	22
5.7	Zusammenfassung.....	22
6	Hinweise.....	22
7	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan	25
8	Anlage	25

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher sieben Änderungen (genehmigt am 4. August 2000, am 26. April 2006, am 6. Mai 2011, am 17. Januar 2012, am 23. März 2012, am 4. Mai 2012 und am 7. November 2012). Das Wohngebiet nördlich der St.-Florian-Straße ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Gemeinderat der Gemeinde Fraunberg hat am 4. Februar 2014 beschlossen, den Bebauungsplan für das Wohngebiet aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Fraunberg).



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

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

- LEP 3.2 (Z) – „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die vorliegende Wohngebietsausweisung liegt nahe am Ortszentrum, innerhalb der bestehenden Siedlungsteile. Zur Baulandausweisung stehen in Fraunberg keine anderen Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung.
- LEP 3.3 (Z) – „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Das Wohngebiet ist an den Ortsteil Fraunberg angebunden.
- LEP 3.3 (G) – „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Das Wohngebiet rundet den bestehenden Ortsrand ab – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- RP B II G 1.2 „Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.“ Der Grundsatz wird hier beachtet.
- RP B II G 1.3 „Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.“ Diese Vorgabe wird erfüllt (siehe Übersichtsplan auf dem Bebauungsplan).
- RP B II Z 2.1 – „In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen“. Die geringfügige Neuausweisung liegt im Rahmen dieses Zieles.
- RP B II G 5.1.1 – „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden“. Die Gemeinde Fraunberg bereitet mit dem Wohngebiet eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland vor.
- RP B II G 5.1.3 „Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewendet werden.“

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Fraunberg hat in ihrem Flächennutzungsplan die zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt, mit der sie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und der Bevölkerungsentwicklung gerecht werden möchte. Ein Teil der zukünftigen Entwicklung findet in der Umnutzung und im Ersatz vorhandener Bausubstanz statt, die sich gerade in den kleineren Ortsteilen aus strukturellen Veränderungen im landwirtschaftlichen Bereich ergeben. Die Gemeinde regt solche Umwandlungen an und unterstützt sie. Ein anderer Teil der Entwicklung besteht in der ausreichenden Ausweisung von Flächen, die für Wohnzwecke genutzt werden können.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche in Fraunberg verbindlich umgesetzt werden. Die Gemeinde Fraunberg möchte die Bildung von Wohneigentum in möglichst weiten Kreisen der Bevölkerung fördern. Um auch geringer verdienende Personen zu berücksichtigen, soll ein großer Teil der Baugrundstücke im Einheimischenmodell der Gemeinde zu günstigen Konditionen angeboten werden. Kostensparendes Bauen soll außerdem durch die Bereitstellung kleiner Baugrundstücke ermöglicht werden. Das Wohngebiet kann einen großen Teil des gemeldeten Bedarfs erfüllen. Es geht über diesen Bedarf nicht hinaus sondern wird zukünftig durch weitere Ausweisungen ergänzt werden müssen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Standort und Alternativen

Die Gemeinde Fraunberg setzt seit mehr als einem Jahrzehnt ein Gemeindeentwicklungskonzept um, bei dem die Nachhaltigkeit und der schonende Umgang mit der Ressource Grund und Boden an erster Stelle stehen. Die folgende Beschreibung ist der Dokumentation des Gemeindeentwicklungskonzepts Fraunberg auf der Homepage der Gemeinde entnommen. Ziele des Konzeptes sind:

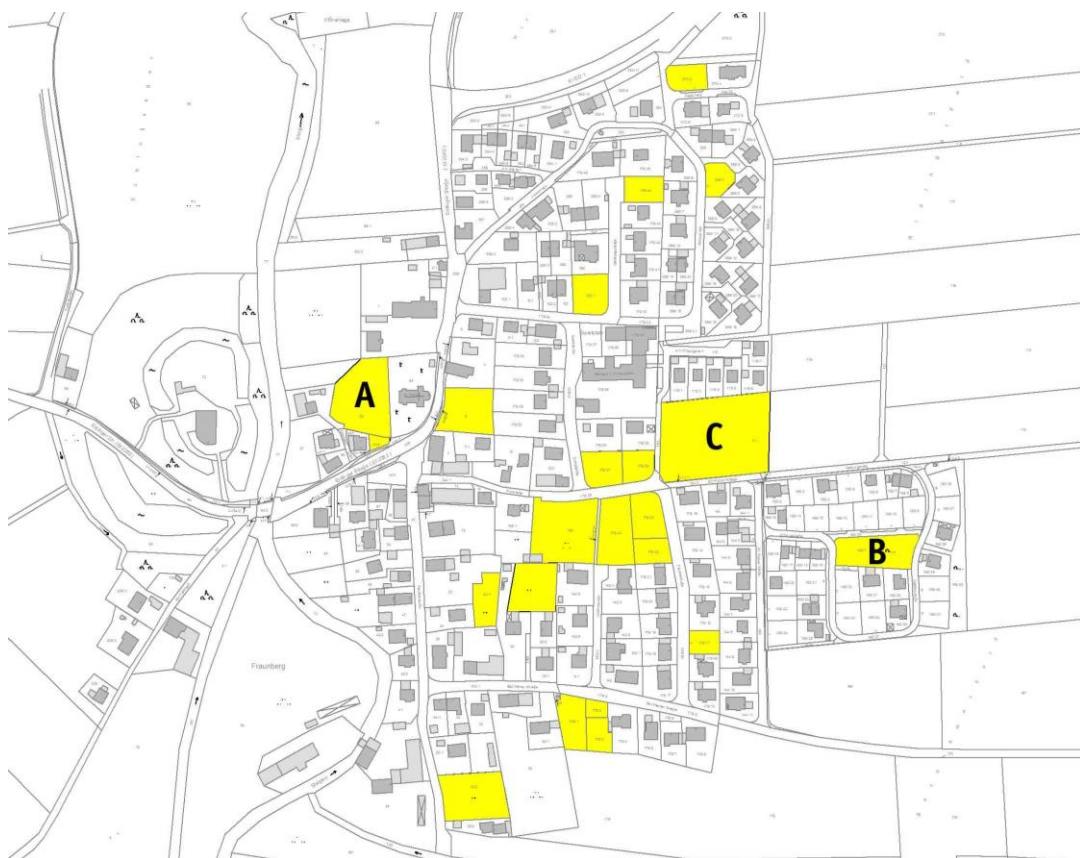
- Ökologisch, soziokulturell und ökonomisch nachhaltige Entwicklung der Gemeinde
- Sicherung der gewachsenen Kulturlandschaft und einer intakten (Land-) Wirtschaft durch nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung
- Stärkung der sozialen Netzwerke im gesamten Gemeindegebiet
- Leitbild: Wohnen und Arbeiten im gesamten Gemeindegebiet
- Erhöhung der Lebensqualität
- Beteiligung der Gemeindebürger und -innen am kommunalen Entwicklungsprozess

Maßnahmen:

- Erarbeitung eines Entwicklungs- und Handlungskonzepts für eine ökologisch, soziokulturell und ökonomisch nachhaltige Entwicklung
- Gründung des Vereins „Gemeindeentwicklung Fraunberg e. V.“ um möglichst vielen Bürgern die Möglichkeit zu bieten, sich am Entwicklungsprozess zu beteiligen, u. a. durch
 - Unterstützung von Maßnahmen, die helfen, das regionale Netzwerk der Gemeinde zu stärken, Förderung regionaler Baukultur und des traditionellen Brauchtums
 - Unterstützung von ländlichen Entwicklungsmaßnahmen, die zur Qualifizierung und Stärkung ortsnaher Dienstleistungen, zur Stärkung von Handwerks- und Kleinbetrieben ebenso wie zur Verbesserung der Marktchancen landwirtschaftlicher Betriebe beitragen
 - Unterstützung von Maßnahmen, die zur Revitalisierung der Hauptorte/Ortskerne und der Siedlungen im Außenbereich der Gemeinde führen
- Änderung des Flächennutzungsplans unter besonderer Berücksichtigung der Kategorie „Kulturlandschaft“ durch Eindämmung des Flächenverbrauchs, Zurücknahme der Gewerbegebietsausweisungen und von Wohnbauflächen zugunsten einer angepassten baulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung und Aufbau neuer Wohn- und Wirtschaftsstrukturen im Einklang mit der Landwirtschaft
- Einrichtung einer zentralen Koordinierungsstelle für die Gemeindeentwicklung als Anlaufstelle für die Projektgruppen und für private Initiativen
- Aufbau eines internetbasierten "Gebäude-und Grundstücksmarktes Fraunberg" zur Vermittlung und damit zur Weiternutzung von Gebäuden und Flächen

Im Zuge der zweiten Flächennutzungsplanänderung wurde der Flächenverbrauch in der Gemeinde eingedämmt, Ausweisungen von Gewerbegebieten oder Wohnbauflächen werden zugunsten einer angepassten baulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklungen in den Dörfern und Ortschaften zurückgenommen. Neben langfristigen Perspektiven für die Landwirtschaft und einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung der kleinen Ortschaften und Weiler durch zeitgemäße und der Situation angepasste Formen von „Wohnen und Arbeiten“ entstehen immer wieder neue Modelle zur besseren Kooperation und Vernetzung verschiedener Stellen.

Im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft freiwerdende Bausubstanz und Grundstücke werden einer neuen Nutzung zugeführt. Mehrere kleinere Gewerbebetriebe konnten bereits in vorhandener Bausubstanz im Außenbereich untergebracht werden. Aktuell ist ein Ortszentrum mit Rathaus auf einer ehemaligen Hofstelle in Fraunberg geplant. Die Gemeinde steht laufend in Verhandlungen mit Eigentümern unbebauter Grundstücke oder freiwerdender Gebäude im Ortsinneren.



Das vorliegend geplante Wohngebiet ist als Innenentwicklung ein Ergebnis des Gemeindeentwicklungskonzeptes sowie der damit verbundenen organisatorischen Maßnahmen und Verhandlungen. Der Gemeinde ist es gelungen, ein Grundstück innerhalb des Siedlungsbereiches von Fraunberg zur Ausweisung eines Wohngebiets zu erlangen (siehe Abbildung, Fläche C). Andere Flächen zur Ausweisung eines Wohngebiets – z.B. Flächen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden - sind im Ort derzeit nicht verfügbar:

- Fläche A ist für ein Ortszentrum mit Rathaus vorgesehen.
- Fläche B ist ein Grünanger mit Spielplatz im Wohngebiet Sankt-Florian-Straße.
- Die anderen gelb markierten Flächen sind im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf, oder nicht zu einem Preis, der die Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise ermöglicht. Für einige dieser Flächen wurden bereits Bauanträge eingereicht.
- Die sonstigen, nicht markierten Grundstücke sind bebaut.

3.2 Entwurf

Das Wohngebiet ist für Einzelhäuser und ggf. Doppelhäuser konzipiert. Im städtebaulichen Entwurf sind zehn Baugrundstücke zwischen 465 und 545 m² geplant (siehe Abbildung). Diese verhältnismäßig kleinen Parzellen stellen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar: die resultierende Einwohnerdichte von über 50 EW/ha Nettobauland liegt im oberen Spektrum der Einwohnerdichten ländlicher Wohngebiete. Die Erschließung ermöglicht in den meisten Fällen, den Garten westlich oder südlich des Wohnhauses anzulegen. Für alle Grundstücke wurde im Entwurf überprüft, ob die privaten Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung Platz haben. Es sind zwei Stellplätze je Baugrundstück angesetzt.

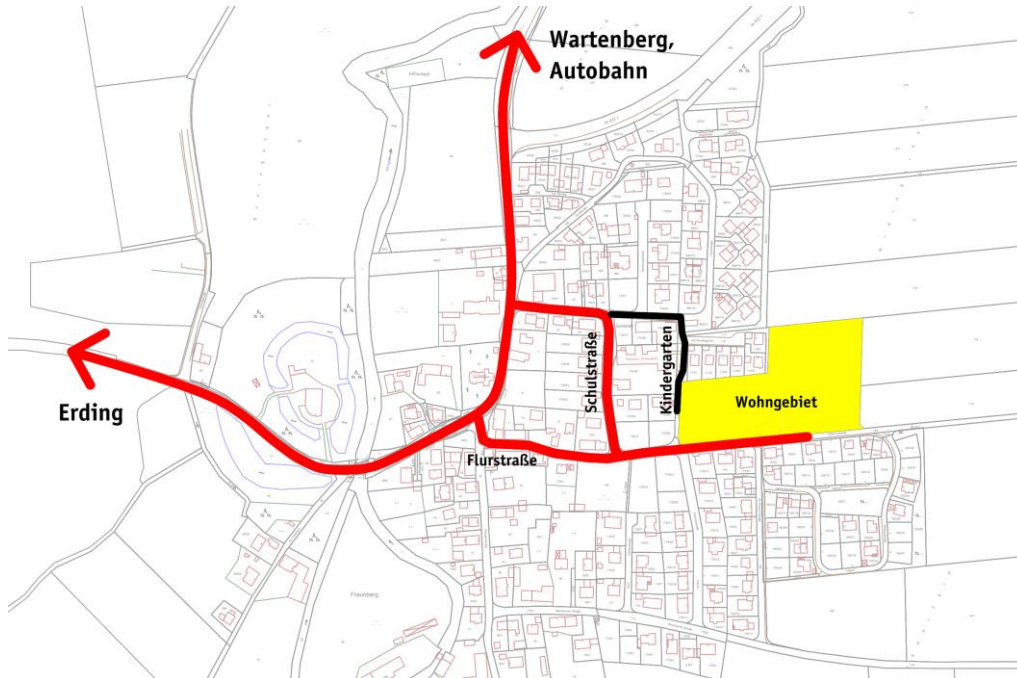


Nach dem städtebaulichen Entwurf entstehen 10 bis 20 Wohnungen, je nach Größe der Einzelhäuser (eine oder zwei Wohnungen). Für die Bedarfsermittlung an Besucher- und Lieferantenstellplätzen wurde ein Wert im mittleren Bereich angenommen. Es ist ungefähr ein Stellplatz je zwei Wohnungen eingeplant. In den Straßenbaurichtlinien wird ein öffentlicher Stellplatz je drei bis sechs Wohnungen empfohlen. Da in kleinen Gemeinden mit geringem Angebot an öffentlichem Personennahverkehr in der Regel ein großer Stellplatzbedarf besteht, wurden hier etwas mehr öffentliche Stellplätze geplant als empfohlen. An der Westseite des Baugebiets werden zusätzliche öffentliche Stellplätze errichtet. Diese Stellplätze können für das Kinderhaus Sankt Florian den Spitzenbedarf bei Bring- und Holzeiten und bei Festveranstaltungen im Kinderhaus abdecken.

Die Gebäudeausrichtung wird nicht vorgeschrieben. Die Bauherren können ihr Wohnhaus beliebig zur optimalen Solarenergienutzung oder nach anderen Gesichtspunkten ausrichten. Ein Quartiersplatz ist für dieses kleine Wohngebiet nicht eingeplant. Die innere Erschließungsstraße mit dem Wendehammer kann jedoch als Spielstraße ausgeschildert werden.

3.3 Erschließung, Straßen

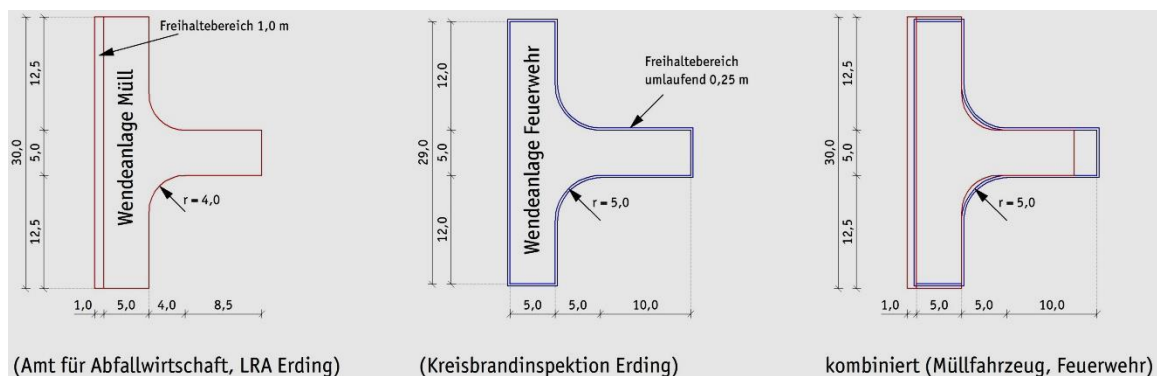
Der motorisierte Verkehr, den das Wohngebiet erzeugt, wird sich hauptsächlich über die Staatsstraße in Richtung Erding oder Wartenberg/Autobahn orientieren (z.B. Berufs- und Einkaufsverkehr), teilweise auch nach Maria Thalheim (z.B. Schule, Sport). Der Hauptverkehr zur Staatsstraße soll den Weg über die Flurstraße und Schulstraße nehmen und nicht über die Straße „Am Kindergarten“. Diese Straße führt eng am Kinderhaus vorbei (siehe Abbildung; darin ist ein größeres Wohngebiet dargestellt).



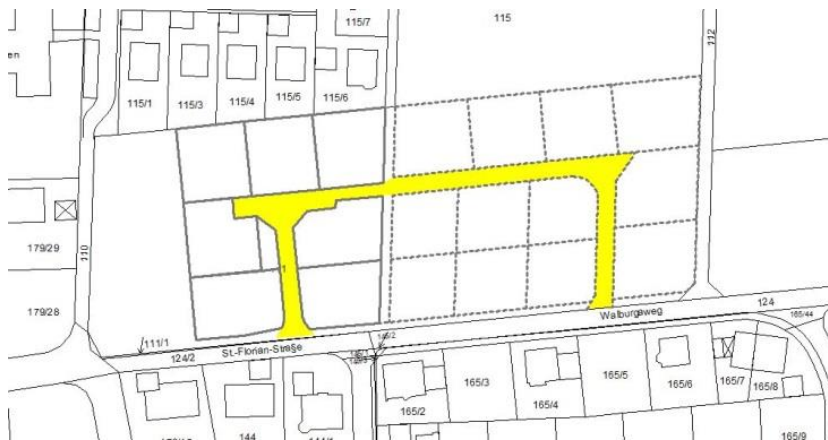
Die Straße „Am Kindergarten“ soll weitgehend vom Siedlungsverkehr freigehalten werden. Deshalb werden nur drei Parzellen an diese Straße angeschlossen. Die geplanten öffentlichen Stellplätze an dieser Straße lassen keinen zusätzlichen Verkehr über den Zielverkehr des Kinderhauses hinaus erwarten. Zur Anlage der Parkplätze und Grundstückszufahrten muss die Fahrbahn von 3,5 m auf 5,5 m verbreitert werden. Am südlichen und nördlichen Ende des Straßenabschnittes bleibt die bestehende, schmale Fahrbahnbreite erhalten um die Fahrgeschwindigkeit zu dämpfen und Durchgangsverkehr fernzuhalten.

An der Einmündung zur Fischerstraße ist im Entwurf vorläufig eine Fläche für ein Buswartehäuschen eingezeichnet. Das Wartehäuschen soll vor allem dem Schulbusverkehr nach Maria Thalheim zur Verfügung stehen. Der Standort wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt und somit prinzipiell gesichert. Mögliche Alternativen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

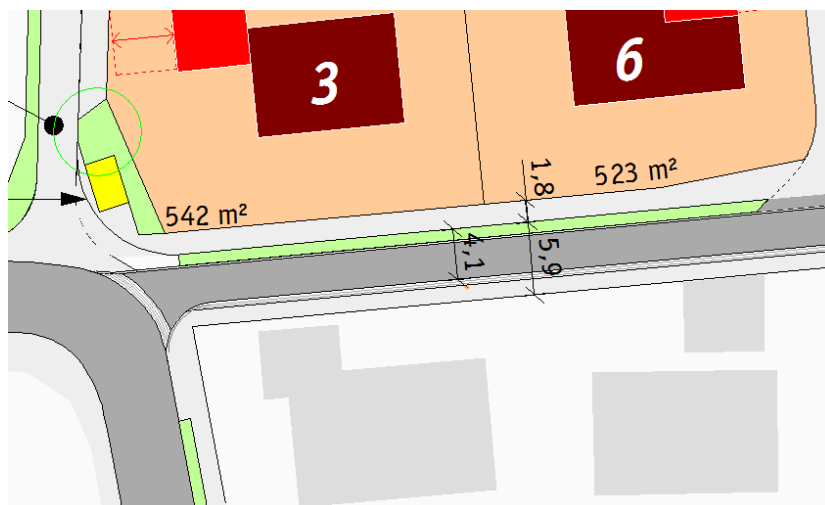
Die meisten Parzellen werden mit einer Stichstraße erschlossen, die von der St.-Florian-Straße abzweigt. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage geplant (platzsparender Wendehammer nach den Vorgaben der Kreisbrandinspektion und des Kreisabfallwirtschaftsamtes, siehe Abbildung unten). Sowohl die Feuerwehr und dreiachsige Müllfahrzeuge, als auch andere Lkws dieser Größe können bis zu den Grundstücken fahren und auf dem Wendehammer rangieren und wenden. Die feste Ausweisung von fünf öffentlichen Stellplätzen soll sicherstellen, dass im Wendehammer keine Autos abgestellt werden.



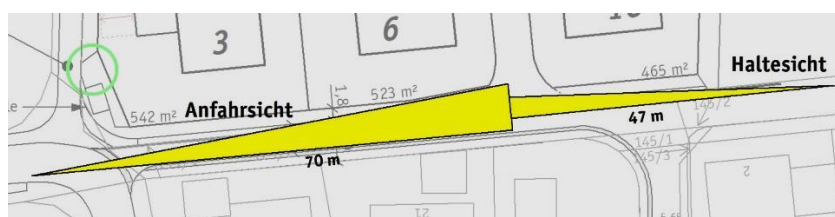
Am östlichen Ende des Wendehammers wird eine Freihaltefläche festgesetzt. Dort kann eine Straßenverbindung entstehen, wenn später im Anschluss ein weiteres Wohngebiet entsteht. Die Verbindung kann die Erschließung eines weiteren Wohngebiets nicht vollständig leisten, sie aber sinnvoll ergänzen (siehe Abbildung; Beispieldarstellung). Für diese Funktion reicht für die Verbindung eine Breite von 4 m aus.



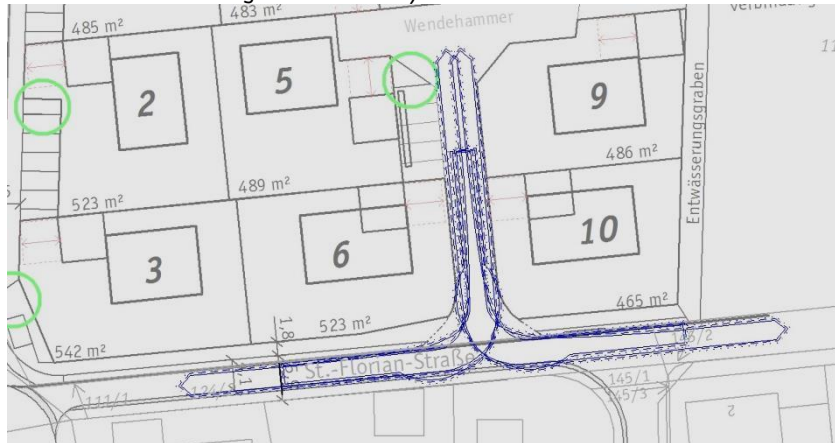
Die St.-Florian-Straße hat im Bereich des Wohngebiets eine Fahrbahnbreite von ca. 3,05 m zuzüglich einer 55 cm breiten, befahrbaren Pflasterrinne und entlang der bestehenden Wohnhäuser einen 1,25 m breiten Gehsteig. Im Bebauungsplan wird gegenüber dem Gehsteig ein Grünstreifen eingeplant. Wenn zukünftig Bedarf entsteht, kann die Fahrbahn dort auf 4,10 m (zzgl. Pflasterrinne) verbreitert werden. Entlang des neuen Wohngebiets ist ein 1,80 m breiter Gehsteig geplant (siehe Abbildung unten). Für die Stichstraße und die Straße „Am Kindergarten“ ist das Mischungsprinzip vorgesehen, d.h. es gibt keine Trennung von Fahrbahn und Gehsteig. Für die St.-Florian-Straße bleibt es wie bisher beim Trennungsprinzip.



Bei der Einmündung der Stichstraße in die St.-Florian-Straße wird von einer Rechts-vor-Links-Regelung ausgegangen. Dementsprechend sind im Bebauungsplan Sichtdreiecke für die Anfahrsicht nach Westen und für die Haltesicht aus Osten berücksichtigt (siehe Abbildung). Diese Sichtdreiecke liegen vollständig auf öffentlichen Flächen. Für die privaten Baugrundstücke ergeben sich keine Einschränkungen.



Für die Einmündung der Stichstraße wurde die Befahrbarkeit anhand von Schleppkurven überprüft (siehe Abbildung; dreiachsiges Müllfahrzeug mit Nachlaufachse als Beispiel – in diesem Fall muss der Gehsteig der St.-Florian-Straße mitgenutzt werden).



Die sonstige Erschließung wird in der Ausführungsplanung ausgearbeitet. Niederschlagswasser wird voraussichtlich mit dezentralen Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet. Für aus dem östlich angrenzenden Acker abfließendes Niederschlagswasser ist ein Graben vorgesehen, der das Wasser vor dem Wohngebiet abfängt und ebenfalls in einen Regenwasserkanal ableitet. Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telefon ist über die Erweiterung der bestehenden Anlagen gesichert.

3.4 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Folgende Elemente sind vorgesehen:

- Durch die Standortwahl wird die Störung des Landschaftsbildes vermieden – das Wohngebiet ist eine Ortsabrundung.
- Auf den Baugrundstücken wird die Anpflanzung von Laubbäumen vorgeschrieben.
- An der Straße „Am Kindergarten“ wird die auf Höhe des Kindergartens bestehende Baumpflanzung nach Süden fortgesetzt.
- Für Stellplätze und Garagenzufahrten werden wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.
- Zur Landschaftseinbindung sind Strauchpflanzungen entlang des östlichen Gebietsrandes geplant, ergänzt um einen Wildrasensaum am Abfanggraben.
- Übermäßige Geländeänderungen werden mit Beschränkungen für Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen vermieden.

3.5 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst Teile der Flurstücke 110, 111, 124, 124/2 und 179/26 sowie das Flurstück 111/1, Gemarkung Fraunberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

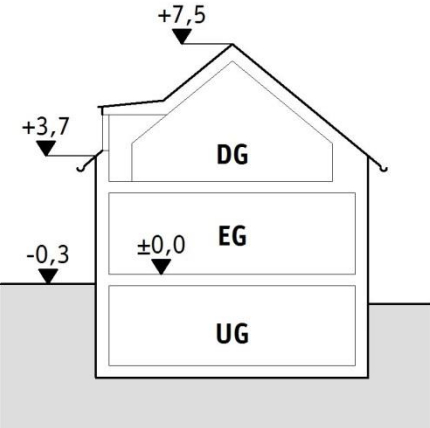
• Gesamtfläche	7.009,8 m²	
• Wohngebiet (Flurstück 111/T)	6.287,7 m²	(100 %)
○ private Baugrundstücke	4.968,3 m²	(79 %)
○ öffentliche Verkehrsflächen	1.060,0 m²	(17 %)
○ Freihaltefläche für Gebietserweiterung	56,3 m²	(1 %)
○ öffentliche Grünflächen	203,1 m²	(3 %)
• Sonstige einbezogene Flächen	722,1 m²	
○ öffentliche Verkehrsfläche (Am Kindergarten)	290,0 m²	
○ öffentliche Verkehrsfläche (St.-Florian-Straße)	432,1 m²	

4 Festsetzungen

4.1 Erläuterung

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen erläutert:

Festsetzung	Begründung/Erläuterung
1.1 Geltungsbereich	Die Größe des Wohngebiets ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; Abschnitte der Straßen „Am Kindergarten“ und „St.-Florian-Straße“ werden zur Regelung der angrenzenden Grundstückszufahrten mit einbezogen.
2.1 allgemeines Wohngebiet	Der Gebietstyp ist aus dem FNP entwickelt. Die Fläche ist dort als Wohnbaufläche dargestellt. Differenzierte Nutzungsregelungen (z.B. der Ausschluss von Nutzungen) scheinen entbehrlich.
3.1 offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser; Beschränkung der Wohnungszahl	Entspricht der Nachfrage für Grundstücke im Einheimischenmodell. Die Hauptnachfrage liegt bei Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser. Die Beschränkung der Wohnungszahl soll große Mehrfamilienhäuser ausschließen, damit sich das Wohngebiet in den Rahmen der umliegenden Bebauung einfügt. Die Doppelhausbebauung kann in der weiteren Planung auf einzelne Bereiche beschränkt oder ganz ausgeschlossen werden.
3.2 Baugrenzen	Die Baugrenzen ermöglichen unterschiedliche Parzellierungen und Gebäudestellungen. Verbleibende nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen gewährleisten, dass ausreichend besonnte Gartenflächen entstehen. Auf Parzelle 8 hält die nördliche Baugrenze einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze ein, aus Rücksicht auf das benachbarte Flurstück 115/6, dessen Bebauung näher am Wohngebiet liegt, als die andere Nachbarbebauung.
3.2 Überschreitung von Baugrenzen	Eine Überschreitung durch Terrassen um bis zu 2,5 m soll allgemein zugelassen werden, um Spielraum für die Bebauung zu schaffen. Weitere Überschreitungen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO im Einzelfall ohne Befreiung zugelassen werden, größere Überschreitungen nur mit Befreiung von der Festsetzung.
3.3 Flächen für Garagen und Nebengebäude	Die Flächen ermöglichen unterschiedliche Anordnungen der Garagen; auch hier sollen die nicht überbaubaren Flächen ausreichend besonnte Gartenflächen gewährleisten. Nebengebäude mit weniger als 8 m² Grundfläche können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne Befreiung zugelassen werden.
3.4 Garagenzufahrten (Stauraum)	Die Festsetzung entspricht der Regelung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen. Die Formulierung erlaubt sowohl eine Garage, die - wie üblich - quer zur Straße steht, als auch eine Garage, die direkt an der vorderen Grundstücksgrenze steht und in die man seitlich hinein fährt.
3.5 Abstandsflächen	Es gelten die allgemeinen Abstandsvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (die Festsetzung dient nur der Klarstellung).

4.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,3	Dieser Wert erlaubt eine angemessen dichte Bebauung – die höchstmögliche GRZ eines Wohngebiets beträgt 0,4 (§ 17 BauN-VO). Bei der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gilt eine GRZ bis zu 0,35 als niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad. Eine GRZ von höchstens 0,3 wird für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens in der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach dem bayerischen Leitfaden vorausgesetzt. Bei einem 350 m² großen Doppelhausgrundstück wäre damit z.B. folgende Bebauung zulässig: Grundfläche Wohnhaus 80 m² zzgl. Terrasse 20 m² Grundfläche Garagen/Carports 30 m² Zufahrten, Stellplätze, Gartenhäuschen 27,5 m² Insgesamt dürften 157,5 m² des Grundstücks bebaut werden. Bei einem 480 m² großen Einzelhausgrundstück wäre z.B. folgende Bebauung zulässig: Grundfläche Wohnhaus 120 m² zzgl. Terrasse 24 m² Grundfläche Garagen/Carports 36 m² Zufahrten, Stellplätze, Gartenhäuschen 36 m² Insgesamt dürften 216 m² des Grundstücks bebaut werden. Diese GRZ macht Überschreitungen oder Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren weitgehend entbehrlich. Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung sollten Befreiungen von der Festsetzung nur in Ausnahmefällen erteilt werden.
4.2 Höhenlage Erdgeschossboden	Der Bezugspunkt ist eindeutig bestimmt. Anhand eines Geländeaufmaßes wurde sichergestellt, dass der Erdgeschossboden bis zu 30 cm über dem am Gebäude anliegenden Gelände an seiner höchsten Stelle situiert werden kann (vgl. Höhenlinien im Plan).
4.3 Traufwandhöhe maximal 3,7 m 4.4 Firsthöhe maximal 7,5 m	Die Werte lassen ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss mit geringem Kniestock zu. Der Kniestock entspricht etwa der Höhe einer Fensterbrüstung (siehe Abbildung).  Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an der benachbarten Bebauung und soll gewährleisten, dass sich das Wohngebiet in seine Umgebung einfügt.
5.1 öffentliche Verkehrsfläche	siehe Erläuterungen unter 3.2
5.2 öffentliche Verkehrsfläche für Parkplätze	siehe Erläuterungen unter 3.2

5.3 Anschlussverbot	Entlang der St.-Florian-Straße werden Grundstückszufahrten ausgeschlossen: zwischen der bestehenden Fahrbahn und dem Gehsteig soll ein Grünstreifen entstehen. Eine Fahrbahnverbreiterung wird nur für den Fall vorbehalten, dass sie aus Gründen der Verkehrssicherheit bei zukünftigen Baugebietsausweisungen notwendig ist. Der Gehsteig und der Grünstreifen sollen nicht durch Zufahrten unterbrochen oder gekreuzt werden. Die betroffenen Grundstücke kann man von der inneren Erschließungsstraße oder der Straße „Am Kindergarten“ aus erschließen. Anschlussverbote gelten auch an den Verkehrsflächen, die für öffentliche Parkplätze vorgesehen sind.
5.4 von Bebauung freizuhaltende Fläche	siehe Erläuterungen unter 3.2
6.1 Dachform Satteldach, Dachneigung	Die Dächer der Gebäude bestimmen stärker als andere Elemente den Gesamteindruck des Ortsbildes. Die Umgebung ist von Satteldächern geprägt – in den angrenzenden Baugebieten sind überwiegend Satteldächer vorgeschrieben. Zur Vermeidung irritierenden Fremdkörper innerhalb der Siedlung wird auch hier das Satteldach vorgeschrieben. Nachteile für die Nutzung erneuerbarer Energien ergeben sich dadurch nicht. Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen ermöglicht unterschiedlichste Ausführungen.
6.2 Dachaufbauten	Die Festsetzung soll aus ästhetischen Gesichtspunkten gewährleisten, dass sich die Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen. Die Gaubenbreite soll dennoch ein Innenmaß von ca. 1,30 m bei ausreichend gedämmter Wandkonstruktion ermöglichen.
6.3 Einfriedung, Höhenbegrenzung 1 m	Im Bebauungsplanentwurf ist eine Höhenbegrenzung für bauliche Einfriedungen vorgesehen, um eine optische Abschottung der Grundstücke und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets negativ auswirken würden. Hecken werden trotzdem nicht beschränkt und dürfen entsprechend höher sein.
6.4 Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern	Das Baugebiet hat ein leichtes Gefälle von Ost nach West. Auf den Baugrundstücken beträgt der Höhenunterschied jeweils ungefähr 0,5 bis 1,0 m. Die Festsetzung erlaubt notwendige Geländeänderungen v.a. für Zufahrten und Stellplätze, aber auch in begrenztem Umfang für Terrassen. Durch die Beschränkungen sollen die Gartenbereiche möglichst natürlich bleiben.
7.1 Wasserabfluss, Gebietseingrünung	Die Fläche soll als Graben mit kleinem Wall angelegt werden, um das vom östlich angrenzenden Hang herabfließende Niederschlagswasser vor dem Baugebiet abzuleiten. Vorgesehen ist die Einleitung in den Regenwasserkanal am südlichen Ende des Grabens. Die konkrete Ausführung wird in der weiteren Planung ausgearbeitet. Der Wildrasen dient der Einbindung des Baugebiets in die Landschaft als Teil der Ortsrandeingrünung. Auf die Festsetzung von Gehölzpflanzungen wurde verzichtet, um den Wasserabfluss nicht zu behindern.
7.2 zu pflanzende Bäume (öffentlich) 7.3 zu pflanzende Bäume (privat)	Die Durchgrünung des Wohngebiets soll das Ortsbild beleben, das Wohnumfeld gestalten und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten. Sie vermindert durch Verschattung die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden. Sie wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anerkannt. Die Größe der Bäume wird angesichts der kleinen Parzellen nicht vorgeschrieben. Auch kleine Laubbäume sind somit zulässig. Die im Hinweis erwähnte Pflanzliste ist keine zwingende Vorgabe, sondern eine Empfehlung.

7.4 Pflanzfläche für Sträucher	Die Eingrünung bindet das Baugebiet in die umgebende Landschaft ein. Eine vollständig geschlossene Hecke ist nicht notwendig – der vorgeschriebene Anteil von 70 % reicht aus und belässt den Bauherren Freiheiten bei der Nutzung des Grundstücks. Die Eingrünung wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anerkannt.
7.5 wasserdurchlässige Beläge	Entspricht § 3 Abs. 1 der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Die Festsetzung verringert Eingriffe in den Wasser- und Nährstoffhaushalt des Bodens. Sie wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anerkannt.

4.2 Artenliste

Als potentielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald aufgeführt. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die unten aufgeführten Arten empfohlen.

Großbäume

- *quercus robur* Eiche
- *fagus sylvatica* Rotbuche
- *tilia cordata* Linde
- *acer platanooides* Spitzahorn
- *acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *fraxinus excelsior* Esche

Kleinbäume

- *carpinus betulus* Hainbuche
- *prunus avium* Kirsche
- *betula pendula* Birke
- *sorbus aucuparia* Eberesche
- *populus tremula* Zitterpappel
- *salix caprea* Salweide
- *acer campestre* Feldahorn
- *malus silvestris* Holzapfel

Sträucher

- *corylus avellana* Haselnuss
- *crataegus oxyacantha* Weißdorn
- *rhamnus frangula* Faulbaum
- *lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *prunus spinosa* Schlehdorn
- *cornus sanguinea* Hartriegel
- *rosa arvensis* Wildrose
- *ligustrum vulgare* Rainweide
- *cornus mas* Kornelkirsche
- *rosa canina* Wildrose
- *rosa rubiginosa* Wildrose
- *salix caprea mas* Echte Salweide
- *syringa vulgaris* Wildflieder

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Wie oben beschrieben weist die Gemeinde Fraunberg ein Wohngebiet nördlich der St.-Florian-Straße aus. Das Wohngebiet soll die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken decken und die Bildung von Wohneigentum in möglichst weiten Kreisen der Bevölkerung ermöglichen. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

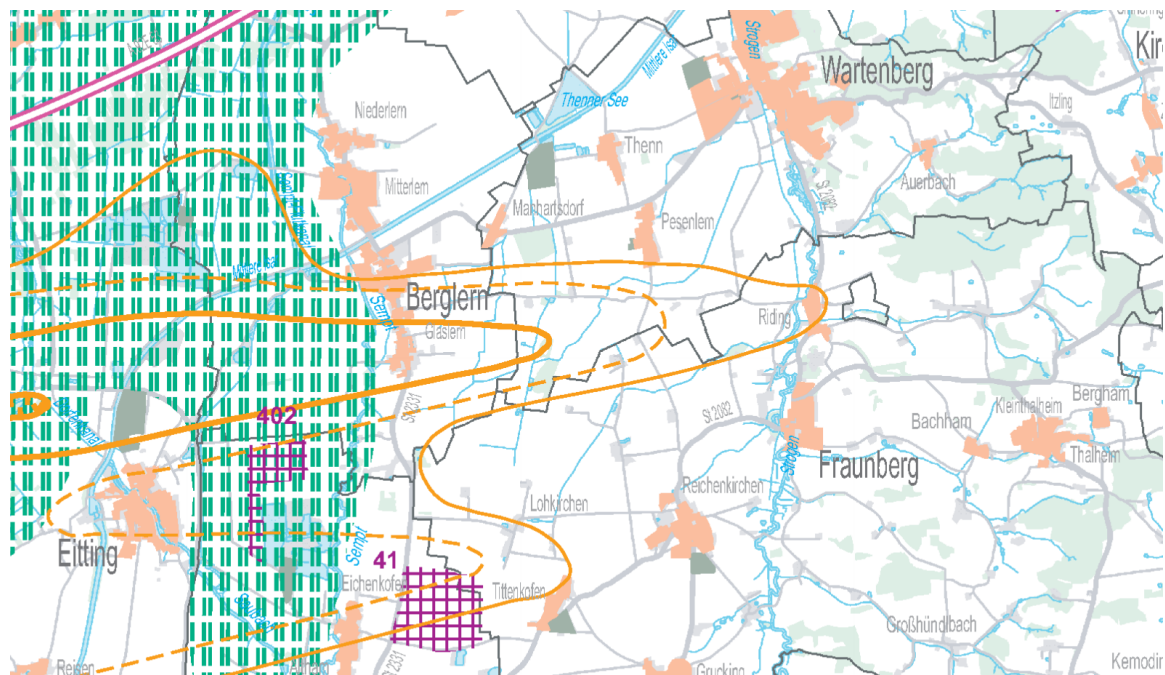
Fachgesetze

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG

Fachpläne, Fachdaten und Programme:

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

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



Bei der Umweltprüfung hat sich gezeigt, dass die Wohngebietsausweisung zum Teil mit Beeinträchtigungen verbunden ist. Diese – und die planerischen Ansätze zur Lösung – werden unten beschrieben. Der Umweltbericht gibt den derzeitigen Stand der Planung und Umweltprüfung wieder und wird im Lauf des Verfahrens fortgeschrieben.

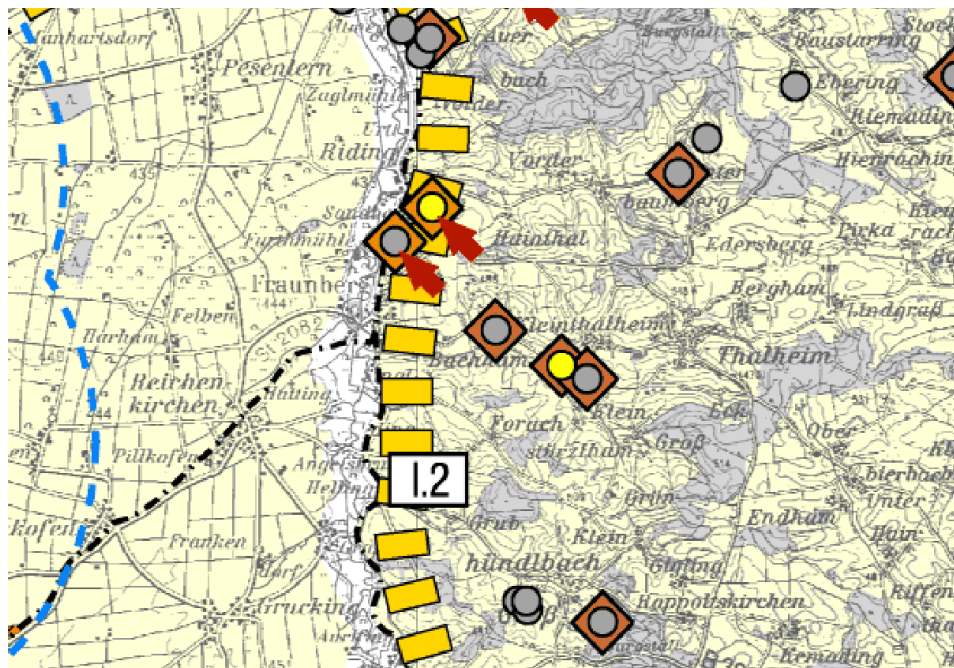
5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch (Erholung/Gesundheit)

Das Wohngebiet grenzt an Ackerflächen. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub. Die landwirtschaftliche Nutzung führt aber nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnnutzung. Sie erschöpft sich in bloßem Ackerbau. Im Hinblick auf den von den Ackerflächen ausgehenden Staub ist zwischen den beiden Nutzungsarten eine Fläche als Pufferzone mit Gehölzpflanzungen als Abschirmgrün festgesetzt. Es sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet wird bisher als Acker bewirtschaftet - im Randbereich werden versiegelte Verkehrsflächen und regelmäßig gepflegtes Straßenbegleitgrün einbezogen. Naturnahe Grünstrukturen wie Feldgehölze oder Hecken gibt es dort ebenso wenig wie Gewässer, strukturreiche Gräben, Magerstandorte oder Feuchtfelder. Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, für den im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding der Aufbau einer Trockenverbundlinie entlang des Tertiärtraufs zur Förderung und Vernetzung kleinflächiger Magerrasen und Saumstrukturen vorgesehen ist (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der Karte „Trockenstandorte“ des Landkreises ABSP; die Trockenverbundlinie „I.2“ ist als Balkenlinie in Nord-Süd-Richtung dargestellt). Der Standort des Wohngebiets zwischen bestehenden Siedlungsteilen trägt den Zielen zur Herstellung der Trockenverbundlinie Rechnung. Flächen, die im Kontakt zu Wald, Hecken oder Magerstandorten eine Vernetzungsfunktion erfüllen können, werden nicht beansprucht.

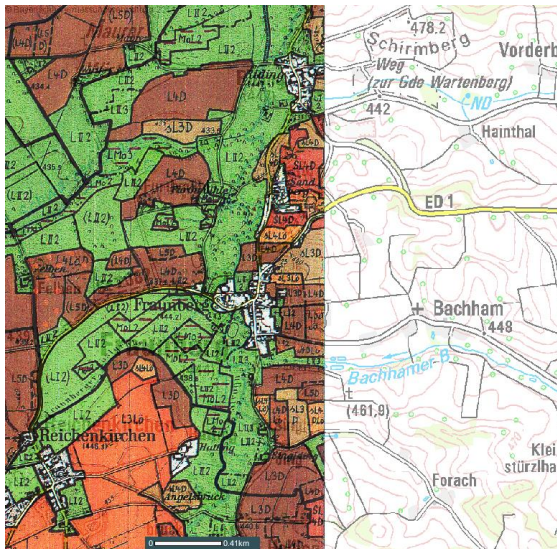


Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht in das Wohngebiet einbezogen. Nachweise über das Vorkommen landkreisbedeutsamer oder geschützter Tiere und Pflanzen im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Die Bedeutung der Gesamtfläche als Lebensraum ist nach den obigen Ausführungen als gering einzustufen. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nur gering erheblich.

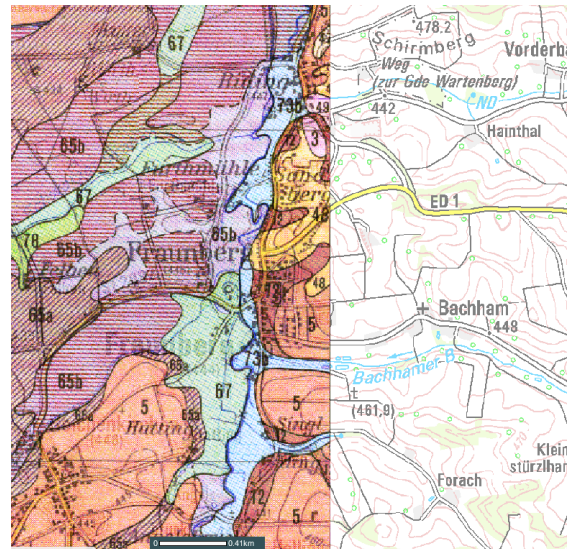
Boden

Der Boden ist überwiegend als Braunerde ausgewiesen. In der Bodenschätzungskarte ist der Boden als lehmig-/lößiger Diluvialboden (Eiszeitboden, Gletscherablagerung) mit einer mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit (L3D und LI2) eingetragen. Die Baugrundschrufe hat eine 35 cm mächtige Humusschicht auf tonigem Untergrund ergeben (siehe Anlage zur Begründung). Die künftige Nutzung der Fläche als Wohngebiet 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 eine mäßige Erheblichkeit. Die Abbildungen zeigen Ausschnitte aus der Bodenschätzungskarte und der standortkundlichen Bodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern.



Bodenschätzungskarte



standortkundliche Bodenkarte

Wasser

Im Baugebiet ist ein Grundwasserflurabstand von mehr als 3 m anzusetzen. Messstellen gibt es im Planungsgebiet nicht. Eine besondere Bedeutung des Gebiets für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser besteht nicht, es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Vorgesehen ist die dezentrale Rückhaltung des gesammelten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken und die gedrosselte Ableitung in einen Regenwasserkanal, da der Boden keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser der östlich angrenzenden Ackerflächen wird vor dem Wohngebiet in einen Regenwasserkanal abgeleitet.



Von der Planung sind keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen (siehe Abbildung, Wassersensible Bereiche; Quelle: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und – trotz Drosselung - beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Die Retentionszisternen ermöglichen jedoch, einen Teil des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Baukörper dringen voraussichtlich nicht in das Grundwasser oder in Hangschichtenwasser ein (siehe Anlage, Ergebnis der Baugrundschrufe). Die Beeinträchtigung des Wassers ist aufgrund des geringen Umfangs der Bebauung und der geringen Empfindlichkeit des Bestands als „gering erheblich“ zu bewerten.

Klima und Luft

Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Durch die Planung wird die Ventilationswirkung im Verhältnis zur Ausgangssituation auch auf lokaler Ebene nicht oder kaum spürbar verringert. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Aufgrund der geringen Gesamtgebietsgröße und der nur geringen Flächenversiegelung kommt es durch die Planung aber höchstens zu einer geringen Reduktion der Kalt- und Frischluftentstehung. Im Umfeld des Planungsgebiets bleiben große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft sind deshalb als nicht erheblich einzustufen.

Landschaft, Ortsbild



Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 060-B „Steilanstieg zum Tertiärhügelland“. Das Areal ist hügelig und weit einsehbar. Westlich des Gebiets befindet sich eine landschaftsprägende Hügelkuppe. Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie dem beginnenden Hügelland, von den bestehenden Wohnsiedlungen Fraunbergs und im Osten von der Ortschaft Bachham geprägt. Das Wohngebiet Nördlich der Sankt-Florian-Straße wird das Orts- und Landschaftsbild kaum verändern. Es fügt sich in die bestehende Siedlung ein und rundet sie ab (siehe Abbildung, Planungsgebiet zwischen bestehenden Siedlungen). Landschaftsbildprägende Bereiche wie Kuppen, steilere Hänge oder Geländekanten werden nicht bebaut. Die Auswirkungen werden als unerheblich bewertet.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht durchgeführt wird, wird es keine Veränderungen im Planungsgebiet geben. Die Fläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Nachfrage nach Baugrundstücken müsste an einer anderen Stelle gedeckt werden.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mensch

Beeinträchtigungen durch Emissionen der Landwirtschaft werden durch einen Schutzabstand und Abschirmgrün verringert (Grünstreifen und Pflanzgebot an der Ostseite des Wohngebiets).

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

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

- Standort innerhalb bestehender Siedlungen;
- Gebietseingrünung an der Ostseite;
- Durchgrünung des Gebiets mit Laubbäumen;

- Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Ort und Nutzung zur Gartenbewässerung;
- Beschränkung der Versiegelung durch Grundflächenzahl und wasserdurchlässige Flächenbeläge;
- Vermeidung übermäßiger Geländeänderungen durch Beschränkungen für Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen;

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 Elemente der vorliegenden Planung dienen unter anderem der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Der Standort des Wohngebiets nahe dem Kindergarten und dem Ortszentrum ermöglicht kurze Wege und trägt so zur Vermeidung von Kohlendioxidemissionen des Verkehrs bei.
- Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher (Festsetzungen Nr. 7.2, 7.3 und 7.4) binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid aus der Atmosphäre.
- Die Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen (Festsetzungen Nr. 7.2 und 7.3) vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen.
- Die vorgesehene Rückhaltung des Regenwassers vermindert die Auswirkungen von Starkniederschlägen auf die Infrastruktur.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

Für das Wohngebiet soll eine Fläche mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild überplant werden: eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne Grünstrukturen und Gewässer, die als Ortsabrandungsfläche von Siedlungsteilen umgeben ist (Kategorie I). Vor einer differenzierten Ermittlung eines etwaigen Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob die vereinfachte Vorgehensweise nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewendet werden kann:

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise	
0. Planungsvoraussetzungen	
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan; Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	☒ ja ☐ nein
1. Vorhabenstyp	
1.1 Art der baulichen Nutzung: Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (§3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)?	☒ ja ☐ nein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung: Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☒ ja ☐ nein

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

2. Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotopie bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	☒ ja ☐ nein
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: • Pflanzgebot für ca. 10 Laubbäume auf den Baugrundstücken • Eingrünung der Straßen und öffentlichen Parkplätze • Pflanzgebot für standortheimische Sträucher am Gebietsrand • Entwicklung eines landschaftstypischen Wildrasens am Gebietsrand • Bepflanzung und Begrünung etwa der halben Fläche der privaten Baugrundstücke (Festsetzung Nr. 4.1 in Verbindung mit Art. 7 BayBO)
3. Schutzgut Boden	
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: • Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung von Veränderungen der Oberflächenformen • Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Planung kleiner Bauparzellen
4. Schutzgut Wasser	
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein (gemäß Baugrundschrufe vom 11. Februar 2014)
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja ☐ nein (gemäß Baugrundschrufe vom 11. Februar 2014)
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: • Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Rückhaltung des Niederschlagswassers in dezentralen Zisternen, die auch zur Gartenbewässerung genutzt werden können. • Schutz und Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl

5. Schutzgut Luft/Klima	
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒ ja ☐ nein
6. Schutzgut Landschaftsbild	
6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an.	☒ ja ☐ nein
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒ ja ☐ nein
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: • Eingrünung mit standortheimischen Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken • Eingrünung mit landschaftstypischen Wildrasensaatens auf der Fläche zur Wasserableitung

Alle Fragen der Checkliste können mit „ja“ beantwortet werden, weil die Planung wirksame Vermeidungsmaßnahmen beinhaltet. Deshalb besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf oder die Notwendigkeit zur differenzierten Vorgehensweise des Regelverfahrens. Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Grün und die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Ausweisung eines Wohngebiets geschaffen.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Während der Standort und die Ausdehnung des Wohngebiets durch den Flächennutzungsplan bereits vorgegeben sind, sind auf Bebauungsplanebene vor allem Alternativen der konkreten Ausgestaltung der Festsetzungen zur Erschließungsform, Bebauungsdichte, etc. denkbar. In einem ersten Vorentwurf war ein Fußweg vom Wendehammer nach Westen zur Straße „Am Kindergarten“ vorgesehen. Ungefähr 42 m südlich ist allerdings ein breiter Gehsteig entlang der St.-Florian-Straße geplant. Deshalb ist dieser Fußweg nicht unbedingt notwendig und wurde nicht in den Entwurf übernommen. Abgesehen von einer geringen Flächeneinsparung zugunsten der Baugrundstücke hat der Verzicht auf den Fußweg keine umweltbezogenen Auswirkungen.



5.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen). 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 Bebauungsplans eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

5.7 Zusammenfassung

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

Die Ausweisung des Wohngebiets nördlich der Sankt-Florian-Straße beeinträchtigt die Umwelt kaum erheblich. Bei der Planung wurden die Beeinträchtigungen berücksichtigt und vermindert. Mit den wirksamen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Lebensraumverbesserung liegt ein tragbares Konzept für die Planung vor.

6 Hinweise

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

Wasser (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)

- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Soweit die Widmung von Straßen als Eigentümerweg erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechtes als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.

Entwässerung

- Bei Starkregenereignissen kann es trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu einem Bodenabtrag kommen. Der Entwässerungsgraben am östlichen Rand des Wohngebiets ist deshalb regelmäßig zu kontrollieren und bei Bedarf zu räumen.

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.
- Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen sind von Bauvorhaben im Planungsgebiet nicht betroffen.

Telefon (Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut)

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Zur Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Gebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen; die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau sind vom Erschließungsträger zu koordinieren.
- Für die Erschließungsmaßnahme soll ein Bauablaufzeitenplan aufgestellt werden und mit der Telekom abgestimmt werden, damit die Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme benötigt die Telekom eine Vorlaufzeit von 4 Monaten.
- Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Strom (Bayernwerk AG, Altdorf)

- Im Bereich der Straßenanbindung der Sankt-Florian-Straße befindet sich ein 20 kV-Mittelspannungs-erdkabel. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten in diesem Bereich eine Planauskunft beim Zeichenbüro der Bayernwerk AG, Telefon 0871 96639-338 über die unterirdischen Anlagen eingeholt wird.
- Die elektrische Erschließung ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der vorhandenen Trafostationen in Fraunberg sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.
- Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.
- Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraße wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Anschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten sind vom Erschließungsträger zu tragen.
- Für alle mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Bei Baumpflanzen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.



Denkmalschutz

- 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.

7 Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Sankt-Florian-Straße“ weist die Gemeinde Fraunberg ein 0,6 ha großes Wohngebiet aus. Insgesamt werden ca. 10 Einzelhäuser oder Doppelhaushälften zugelassen. Bei der Planung wurden die Umweltauswirkungen geprüft und die Beeinträchtigungen durch wirksame Vermeidungs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets bewältigt.

Fraunberg, den

.....
Hans Wiesmaier, 1. Bürgermeister

8 Anlage

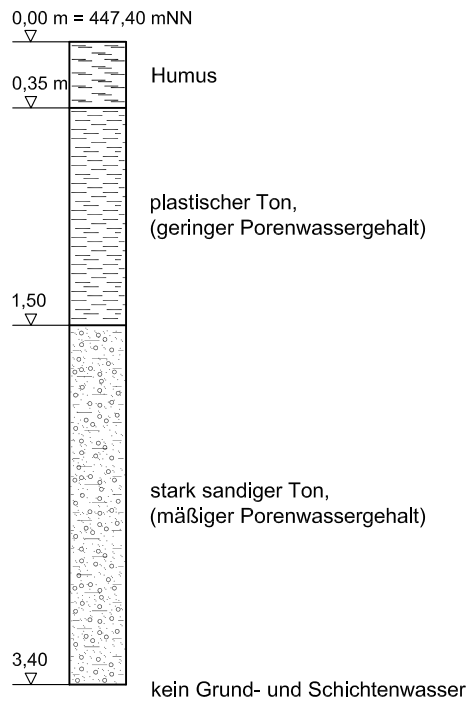
Ergebnis der Baugrundschrufe für das Baugebiet „Nördlich der Sankt-Florianstraße“, Fraunberg
11. Februar 2014, Ingenieurbüro Preiss & Schuster, Vilsbiburg

Gemeinde Fraunberg BG nördlich St. Florian-Straße

Baugrunduntersuchung bei Schürfe F1

11. Februar 2014
11:30 Uhr; 6°C, bewölkt

Schürfprofil o. M.



Lage der Schürfe F1

