



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan Gewerbegebiet Tittenkofen
4. Änderung
Begründung

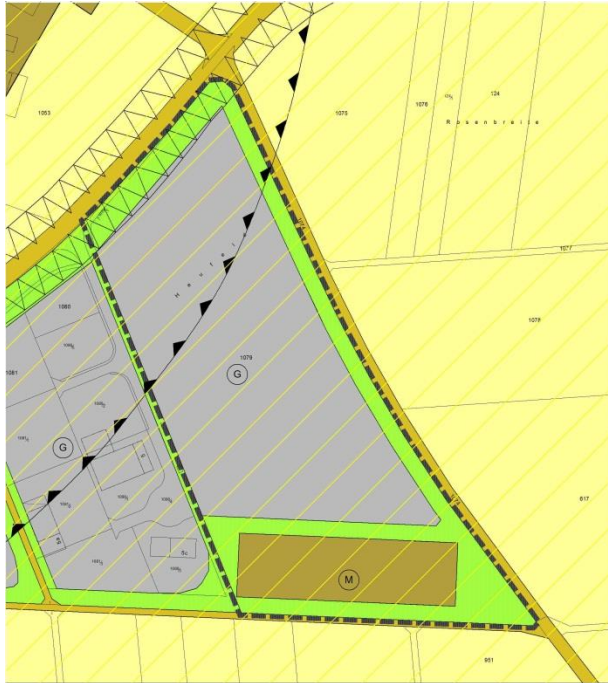
28. Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke.....	4
3	Lage und Größe	4
4	Städtebaulicher Entwurf	5
4.1	Bauflächen, Erschließung	5
4.2	Versorgung und Entsorgung.....	6
4.3	Stellplätze	6
4.4	Flächen	7
4.5	Immissionsschutz.....	7
4.6	Grünordnung	8
4.7	Belange der Landwirtschaft, Flächensparen	8
4.8	Sonstige Festsetzungen, Änderungen	8
5	Umweltbericht	10
5.1	Einleitung.....	10
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	13
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	14
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten,.....	15
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung.....	15
5.7	Zusammenfassung	16
5.8	Quellen	16
6	Pflanzliste.....	17
7	Hinweise.....	18
8	Zusammenfassung	22
9	Anlagen.....	22
9.1	Schallschutzgutachten	22
9.2	DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung	22

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals geändert. Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung, die vom Landratsamt Erding am 6. Mai 2011 genehmigt wurde, hat die Gemeinde gewerbliche und gemischte Bauflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an das Gewerbegebiet Tittenkofen ausgewiesen (siehe Abbildung). Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan „Mischgebiet Tittenkofen“ für die Mischbaufläche aufgestellt.

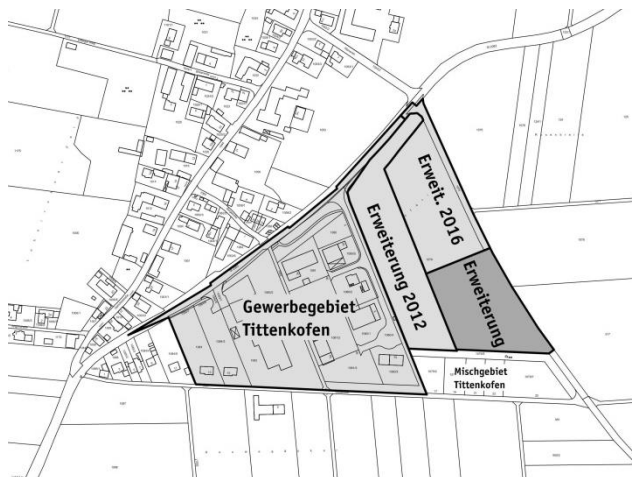


Zur Realisierung eines ersten, ca. 1 ha großen Abschnitts der Gewerbegebietserweiterung änderte die Gemeinde im Jahr 2012 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tittenkofen“, der ursprünglich im Jahr 2003 aufgestellt wurde (1. Bebauungsplanänderung). Eine zweite, ebenfalls 1 ha große Erweiterung erfolgte im Jahr 2016. Mittlerweile sind die Erweiterungsflächen verkauft und zu einem großen Teil bebaut. Am 10. Juli 2018 hat die Gemeinde beschlossen, das Baugebiet erneut zu erweitern und dafür den Bebauungsplan zu ändern. Die Erweiterung umfasst die letzte verbliebene Bauflächenreserve am Gewerbegebiet Tittenkofen gemäß Flächennutzungsplan.

2 Anlass, Ziele und Zwecke

Sowohl das Gewerbegebiet Tittenkofen, als auch seine Erweiterungen, wurden innerhalb weniger Jahre weitgehend besiedelt. Im Gebiet sind Firmen aus den Bereichen Verkehr, Handwerk, Kleinproduktion, Handel und Dienstleistung zu finden. Das zeigt, dass es neben der in Fraunberg erfolgreich betriebenen Umnutzung leer stehender landwirtschaftlicher Anwesen für Gewerbe auch eine Nachfrage gibt, die nicht auf diesem Weg erfüllt werden kann. Die Gemeinde Fraunberg möchte dieser Nachfrage weiterhin gerecht werden, weil die Erweiterung des Gewerbegebiets auch dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde dient, in Fraunberg eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur zu ermöglichen und die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

3 Lage und Größe



Das Gewerbegebiet liegt südlich des Ortsteils Tittenkofen. Dazwischen verläuft die Staatsstraße 2082. Das Gebiet ist über die Staatsstraße verkehrsgünstig an den nördlichen Landkreis und die Kreisstadt Erding angebunden. Die Erweiterungsfläche schließt östlich an das Gewerbegebiet an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans vergrößert sich von 8,20 auf 9,55 ha, die Baugebietsfläche selbst vergrößert sich von 5,16 auf 6,11 ha. Die Erweiterungsfläche ist ca. 80 m breit.

4 Städtebaulicher Entwurf

4.1 Bauflächen, Erschließung

Im Gewerbegebiet Tittenkofen sind die meisten Parzellen ungefähr 40 bis 50 Meter tief und haben eine Fläche von 1.000 bis 3.000 m². Diese Parzellenzuschnitte haben sich bisher bewährt – für die Erweiterung wird von ähnlich großen Parzellen ausgegangen. Möglich wären z.B. fünf Parzellen zwischen 1.190 und 2.400 m².



Erschlossen werden die Baugrundstücke von der vorhandenen Gemeindestraße zwischen Grucking und Tittenkofen, die an der Ostseite des Gewerbegebiets liegt. Der hintere Bereich der Erweiterungsfläche wird über eine ca. 44 m lange Stichstraße erschlossen, die neu angelegt wird. Am Ende der Stichstraße ist eine Aufweitung vorgesehen, die das Wenden von Pkws ermöglicht.

Die elektrische Erschließung, die Wasserversorgung und der Kanal wurden bei der letzten Erweiterung bereits bis zur Gemeindestraße herangeführt und können von dort aus in die Erweiterungsfläche verlängert werden. Eine Erweiterung dieser Anlagen kann auf der Trasse der Verbindungsstraße erfolgen. Die Gemeindestraße ist an die Staatsstraße angebunden, ohne Linksabbiegespur. Die Gebietserweiterung um ca. 1 ha Nettobauland lässt keine so große Verkehrszunahme erwarten, dass die vorhandenen Anbindungen an die Staatsstraße nicht mehr ausreichend wären. Die Baugrundstücke werden ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz erschlossen.

4.2 Versorgung und Entsorgung

Wasser

Die Erweiterung schließt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet an. Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Wasserzweckverband Berglerner Gruppe gewährleistet. In der Ausführungsplanung ist zu klären, an welcher Stelle an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden kann. Jedes Grundstück ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Für die Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Überflurhydranten zu installieren (zum Löschwasser siehe auch Hinweise unter 7.).

Schmutzwasser

Die Kapazität der Kläranlage der Gemeinde Fraunberg ist ausreichend. Im Erweiterungsbereich ist eine Pumpstation vorgesehen, mit der das Abwasser bis zum vorhandenen Kanal im westlich gelegenen Gewerbegebietsteil befördert wird. Die festgesetzte Versorgungsfläche beim GE4 dient der Stromversorgung der Pumpstation.

Regenwasser

Die Versickerung sollte - wie auch im ursprünglichen Gewerbegebiet festgesetzt - möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen (Muldenversickerung). Bei der Ausführungsplanung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW), und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten.

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Das Gebiet liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Erding. In der Ausführungsplanung ist zu klären, ob für die Versorgung des Gebiets die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig ist und an welcher Stelle an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden kann.

4.3 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze für Pkws und Lkws sind im Rahmen der Gebietserweiterung nicht geplant, weil davon ausgegangen wird, dass die Betriebe nicht nur für ihre Mitarbeiter, sondern auch für Besucher und Lieferanten ausreichend viele Stellplätze herstellen. Im ursprünglichen Baugebiet (GE1 und GE1a) richtet sich die Zahl der herzustellenden privaten Stellplätze nach der Bekanntmachung des BStMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12. Februar 1978 (MABL. 181). Dort sind unter anderem folgende Richtzahlen festgelegt:

- | | |
|------------------------------|--|
| • Handwerksbetriebe | 1 Stpl. je 50-70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte |
| • Lagerräume | 1 Stpl. je 80-100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte |
| • Büro- und Verwaltungsräume | 1 Stpl. je 30-40 m ² Nutzfläche |
| • Kfz-Werkstätten | 6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand |
| • Läden, Warenhäuser | 1 Stpl. je 30-40 m ² Verkaufsfläche, mind. 1 je Laden |
| • Wohnungen | 2 Stpl. |

Abweichend davon sind je Wohnung zusätzlich 1,5 Stellplätze nachzuweisen. In den Erweiterungsflächen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fraunberg. Dort sind unter anderem folgende Richtzahlen festgelegt:

- | | |
|--|--|
| • Handwerksbetriebe | 1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte |
| • Lagerräume | 1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte |
| • Büro- und Verwaltungsräume | 1 Stpl. je 25 m ² Nutzfläche |
| • Kfz-Werkstätten | 6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand, mind. 6 |
| • Läden, Warenhäuser | 1 Stpl. je 35 m ² Verkaufsfläche, mind. 3 je Laden |
| • Wohnungen bis 40 m ² | 1 Stpl. |
| • Wohnungen über 40 bis 130 m ² | 2 Stpl. |
| • Wohnungen über 130 m ² | 4 Stpl. |

4.4 Flächen

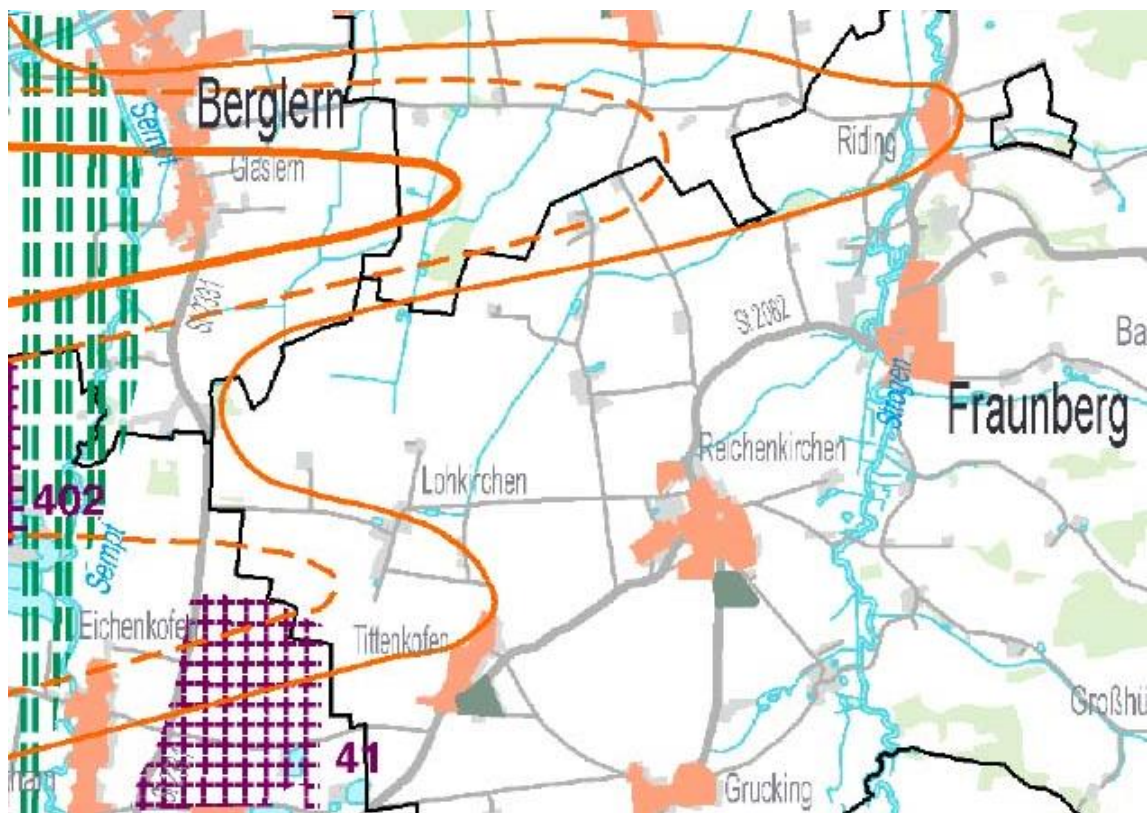
Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind folgende Veränderungen im Geltungsbereich geplant:

	bisherige Fläche	zusätzlich	zukünftige Fläche
Geltungsbereich gesamt	82.036 m²	13.942 m²	95.978 m²
Baugrundstücke	51.555 m ²	9.563 m ²	61.118 m ²
Grünflächen (öffentlich und privat)	8.160 m ²	-	8.160 m ²
Ausgleichsfläche	12.836 m ²	2.965 m ²	15.801 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	31 m ²	-	31 m ²
Verkehrsfläche	9.454 m ²	1.414 m ²	10.868 m ²

4.5 Immissionsschutz

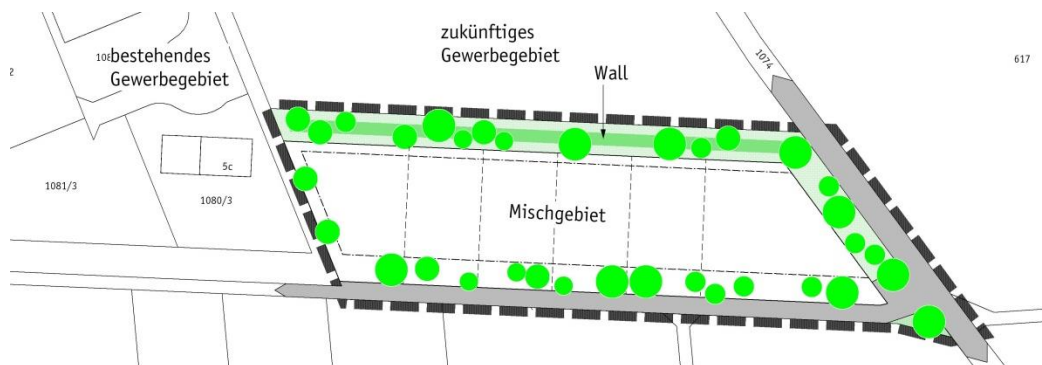
Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel zur Kontingentierung des Gewerbelärms festgesetzt. Die Festsetzung wurde auch bei der Erweiterung im Jahr 2012 übernommen. In Anbetracht der nur geringfügigen Erweiterung und der unten beschriebenen Immissionsschutzvorkehrungen am Mischgebiet wurden die Lärmkontingente damals nicht geändert oder angepasst.

Für die Erweiterung im Jahr 2016 wurden die Festsetzungen nicht mehr übernommen, sondern neue Emissionskontingente festgesetzt, die in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurden. In der damaligen Ermittlung wurden Immissionsanteile für die aktuelle Erweiterung vorgehalten, die im weiteren Planungsverlauf in konkrete Kontingente für die Erweiterungsfläche umzusetzen sind. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten und Einschränkungen bestehender Betriebe wird außerdem die Errichtung von Beherrschungsbetrieben im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Im südlichen Teil der Erweiterungsfläche ist eine Grundrissorientierung der gewerblichen Nutzungen geplant: die Tore, Türen und Lüftungsfenster sind zu der dem Mischgebiet abgewandten Seite zu orientieren.



Laut Flächennutzungsplan liegt das Gebiet teilweise im Lärmschutzbereich C des Verkehrsflughafens München. Tatsächlich liegt das Gewerbegebiet jedoch außerhalb dieser Lärmschutzzone, wie die Abbildung zeigt (Regionalplan München, Karte 2 – Siedlung und Versorgung).

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem südlich benachbarten Mischgebiet ist im Bebauungsplan für das Mischgebiet ein 2 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt, um erhebliche Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen auszuschließen (siehe Abbildung unten). Im Mischgebiet ist außerdem geregelt, dass Aufenthaltsräume keine zur Belüftung notwendigen Fenster an der Nordfassade haben dürfen.



Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die Erweiterungsfläche GE4 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, Pr.Nr. 1298-2019, C. Hentschel Consult (siehe Anlage Schallschutzgutachten zu dieser Begründung).

Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet werden Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass unabhängig von einem konkreten Betrieb der zulässige Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm:1998 aus Betrieben und Anlagen unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten wird. Betriebe, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Emissionskontingent vom Betrieb inkl. des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände eingehalten wird.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheit mit umliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und der Vorbelastung die Erweiterungsfläche emissionsbeschränkend kontingentiert werden muss. Hinweise zum Immissionsschutz sind im Schallschutzgutachten unter Nr. 8.3 und Nr. 9 aufgeführt, sowie unten bei Nr. 7.

4.6 Grünordnung

Am östlichen Rand der Gebietserweiterung ist eine Baumreihe als Eingrünung geplant. Die Bäume werden auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt und sollen das Gewerbegebiet in die Landschaft einbinden. Nördlich der Gebietserweiterung ist entlang der Staatsstraße eine Baumreihe mit Magerwiese als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für die Erweiterung im Jahr 2012 festgesetzt, die nicht verändert wird. Diese Fläche ist 130 m lang und bis zu 20 m breit.

4.7 Belange der Landwirtschaft, Flächensparen

Für die Gewerbegebietserweiterung werden landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Die Gemeinde Fraunberg unterstützt und fördert seit Jahren erfolgreich die Wiedernutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude für gewerbliche Nutzungen und trägt damit auch dazu bei, den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. Nicht die gesamte gewerbliche Nachfrage kann auf diesem Wege erfüllt werden. In einem gewissen Umfang werden auch freie Gewerbeflächen benötigt. Landwirtschaftliche Flächen werden in der vorliegenden Planung jedoch nur im notwendigen Umfang umgenutzt.

4.8 Sonstige Festsetzungen, Änderungen

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans wurden bei der ersten Bebauungsplanänderung geringfügig überarbeitet, um den Vollzug des Bebauungsplans zu erleichtern. In der vorliegenden Planung werden sie unverändert übernommen. Nur folgende Festsetzungen werden für den Erweiterungsbereich ergänzt:

- Die Beschränkung von Betriebswohnungen auf die Obergeschosse; sie soll sicherstellen, dass die Grundstücke vorrangig gewerblich genutzt werden und eine ausnahmsweise zulässige Betriebswohnung sich in jedem Fall unterordnet (Festsetzung Nr. 2.2).

- Der Ausschluss von Einzelhandel mit Innenstadt- und Nahversorgungssortimenten soll die Bildung unzulässiger großflächiger Einzelhandelsagglomerationen verhindern (Festsetzung Nr. 2.2; Sortimentslisten siehe unten).
- Im südlichen Teil der Erweiterungsfläche, der an das Mischgebiet grenzt, wird vorgeschrieben, dass Tore, Türen und zum Lüften erforderliche Fenster an die dem Mischgebiet abgewandten Seite orientiert werden (Festsetzung Nr. 6.3).
- Für Schlaf- und Kinderzimmer wird die Installation von Lüftungsanlagen vorgeschrieben (Festsetzung Nr. 6.4).
- Für die Ableitung des Schmutzwassers wird eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt (Festsetzung Nr. 4.5).

Außerdem wurden Emissionskontingente für die Erweiterungsfläche ergänzt. Dieser Begründung liegt ein Differenzplan bei, auf dem die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan hervorgehoben sind.

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Sortimente des Innenstadtbedarfs:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Einige Auswirkungen auf die Umwelt wurden bereits im Umweltbericht zur 5. Flächennutzungsplanänderung beschrieben.

5.1 Einleitung

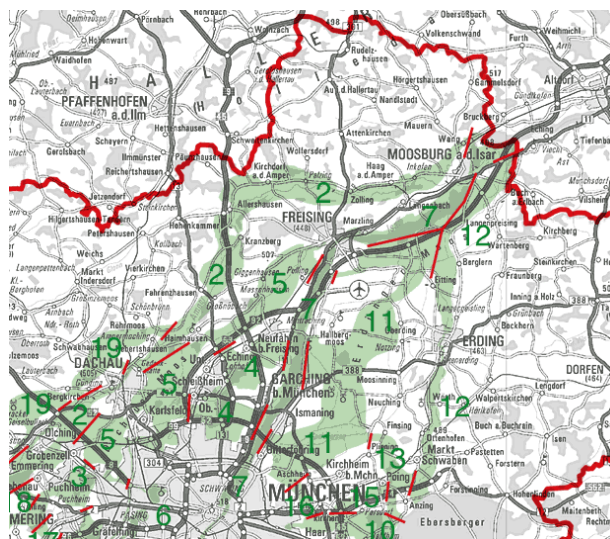
Wie oben beschrieben plant die Gemeinde Fraunberg, das Gewerbegebiet Tittenkofen im südlichen Bereich um ca. 80 m Richtung Osten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erweitern. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind v.a. folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

Fachgesetze

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG

Fachpläne, Fachdaten und Programme:

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



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 landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan mit Grünzügen). Planungsrechtlich liegt das Gebiet derzeit im Außenbereich.

Bei der vorläufigen Umweltprüfung hat sich gezeigt, dass die Gewerbegebietserweiterung 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.

Die Planung entspricht insbesondere den folgenden Zielen und Grundsätzen:

- RP B II G 1.1
Die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets unter Verwendung der vorhandenen Erschließungsanlagen schafft eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur.
- RP B II Z 2.1
Es handelt sich um eine gewerbliche Siedlungsentwicklung nach dem Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben zur örtlichen Grundversorgung und Strukturverbesserung.
- RP B II G 1.3
Das Baugebiet steht zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheit in einem angemessenen Verhältnis (Neuansiedlung 1,0 ha; vorhandene Siedlung Tittenkofen 18,8 ha).

- RP B II G 1.5, LEP B VI G 2.3
Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung soll mit dieser Planung aufeinander abgestimmt werden: Fraunberg hat in letzter Zeit überwiegend Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Angebot an Gewerbeflächen ist gering. Es wird eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt.
- LEP B VI Z 1.1
Die Verwendung vorhandener Erschließungsanlagen stellt eine flächensparende Erschließungsform dar.
- LEP B VI Z 1.1
Der Standort des Baugebiets ist an den Ortsteil Tittenkofen angebunden. Tittenkofen ist für eine Anbindung von Baugebieten geeignet.
- LEP B VI Z 1.5
Mit dem Zuschnitt und der Situierung der Erweiterungsfläche wird eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Vorliegend handelt es sich um eine Angebotsplanung ohne konkreten Vorhabenbezug. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

Mensch (Erholung/Gesundheit)

In der Umgebung des Gewerbegebiets befinden sich Nutzungen, die durch die Gebietserweiterung beeinträchtigt werden können.

- Ortsteil Tittenkofen
Das nächstgelegene Wohnhaus in Tittenkofen ist ca. 200 m vom Rand der Erweiterungsfläche entfernt. Dieser Abstand lässt eine erhebliche Beeinträchtigung nicht erwarten, zumal im Gewerbegebiet Lärmkontingente festgesetzt werden.
- Mischgebiet Tittenkofen
Das Mischgebiet grenzt südlich an die Erweiterungsfläche. Um einen Konflikt zwischen Wohnnutzung im Mischgebiet und den Gewerbebetrieben zu verhindern, ist an der Nordseite des Mischgebiets ein 2 m hoher Wall festgesetzt¹, der zumindest auf Erdgeschosshöhe wirksam sein wird. Zusätzlich ist im Bebauungsplan des Mischgebiets die Grundrissorientierung für Gebäude so festgesetzt, dass Aufenthaltsräume keine zur Belüftung notwendigen Fenster an der Nordseite besitzen dürfen. Im südlichen Teil der Erweiterungsfläche ist eine Grundrissorientierung der gewerblichen Nutzungen vorgesehen: die Tore, Türen und Lüftungsfenster sind zu der dem Mischgebiet abgewandten Seite zu orientieren. Zudem werden im Erweiterungsbereich Emissionskontingente festgesetzt.
- Landwirtschaft/Felder
Aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Felder sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die allerdings keine erhebliche Beeinträchtigung der Gewerbenutzung und etwaiger Wohnnutzung im Gewerbegebiet bewirken, da sie nur an wenigen Tagen eines Jahres auftreten.
- Flughafen München
Die Gebietserweiterung liegt nicht innerhalb der Fluglärmschutzbereiche des Flughafens München.

¹ Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan Mischgebiet Tittenkofen festgesetzt.

Es sind daher allenfalls gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen zu erwarten.

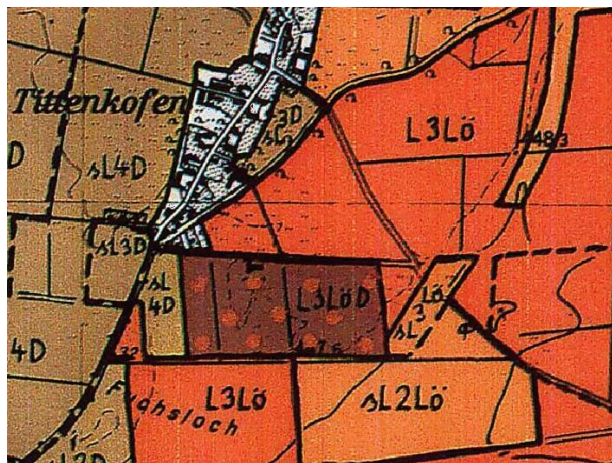
Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet überwiegen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Die Bedeutung der Gesamtfläche als Lebensraum ist als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete, auf die das Gewerbegebiet ausstrahlen könnte. Die Fläche liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Meldungen über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind deswegen nur gering erheblich.

Fläche

Die Erweiterung des Gewerbegebiets mit Eingrünung erhöht die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Fraunberg um ca. 1,0 ha zulasten landwirtschaftlicher Fläche. Neben der in Fraunberg erfolgreich betriebenen Umnutzung leer stehender landwirtschaftlicher Anwesen für Gewerbe gibt es auch eine Nachfrage, die nicht auf diesem Weg erfüllt werden kann. Nutzbare Flächenpotentiale der Innenentwicklung, der Nachverdichtung sowie Flächen für die Wiedernutzbarmachung stehen im Gemeindegebiet für Gewerbe derzeit nicht zur Verfügung. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Straßeninfrastruktur mitgenutzt werden kann und dass die städtebaulich erforderliche Eingrünung auf den Baugrundstücken ausgebildet wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden angesichts der Gesamtgröße als mäßig erheblich bewertet.

Boden



Der Boden ist als lehmiger Lössboden mit mittleren Ertragsbedingungen zu bezeichnen. Die künftige Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet 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 daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenschätzkarte des Bodeninformationssystems Bayern.

Wasser



Der exakte Grundwasserflurabstand im Baugebiet ist nicht bekannt. Messstellen im Gebiet selbst gibt es nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Auf der Baufläche wird eine möglichst naturnahe, breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angestrebt.

Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete gibt es im Planungsgebiet nicht. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich (siehe Abbildung, Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate verändert. Zudem dringen die Baukörper voraussichtlich in das Grundwasser ein. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der geringen Bestandsempfindlichkeit als „mäßig erheblich“ zu bewerten.

Klima und Luft

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

Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind eventuell betroffene Kultur- und Sachgüter nicht bekannt. Es gibt dort auch keine bekannten Bodendenkmäler. Das Landesamt für Denkmalpflege schließt jedoch aufgrund der Siedlungsgunst im Gebiet das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht aus. Die Auswirkungen sind gering erheblich.

Landschaft, Ortsbild



Das Gebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“ an der Grenze zur Untereinheit 051-A „Münchner Ebene“. Das Areal ist eben und weit einsehbar. Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Gewerbegebiet sowie im Norden von der Ortschaft Tittenkofen geprägt. Gliedernde Elemente, Gehölze oder Kleingewässer sind kaum vorhanden. Die Gewerbegebietserweiterung wird das Ortsbild zwangsläufig verändern. Allerdings stört diese Veränderung das Orts- und Landschaftsbild kaum, weil die bisherige Ausdehnung des Ortsteils Tittenkofen im Süden und Norden des Gebiets nicht überschritten wird (siehe Abbildung). Deshalb und wegen der geplanten Gebietseingrünung sind die Beeinträchtigungen von Landschafts- und Ortsbild nicht erheblich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden – soweit erkennbar und von Belang – bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Bebauungsplan nicht geändert wird, werden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mensch

Die Beeinträchtigung durch gewerbliche Emissionen wird mit dem Festsetzen von Lärmkontingenten und einem Festsetzung zur Grundrissorientierung in Bezug auf das Mischgebiet minimiert.

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, wurden bei der Planung als Maßnahmen berücksichtigt:

- Flächensparende Anlage der Erweiterung unter Verwendung bestehender Straßen
- Gebietseingrünung
- Naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes² 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

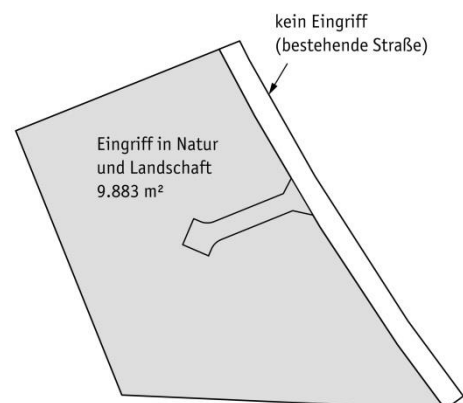
Folgende Elemente der vorliegenden Planung dienen unter anderem der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Die zu pflanzenden Bäume (Festsetzungen Nr. 7.3) binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid aus der Atmosphäre.
- Die Eingrünung des Gewerbegebietes mit Bäumen (Festsetzungen Nr. 7.3) vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen.
- Die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung (Festsetzung Nr. 7.5) vermindert die Auswirkungen von Starkniederschlägen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

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.

Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen, Boden nicht versiegelt, mit geringem Grundwasserflurabstand. Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, ohne kleinräumig strukturierte Bereiche oder eingewachsene Eingrünungsstrukturen. Diese Flächen sind Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I). Die Eingriffsschwere ist aufgrund der zu erwartenden GRZ >0,35 vom Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Die Eingriffsfläche ist 9.883 m² groß (zusätzliche Baugebietsfläche und Straße, siehe Abbildung rechts). Bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.



² „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

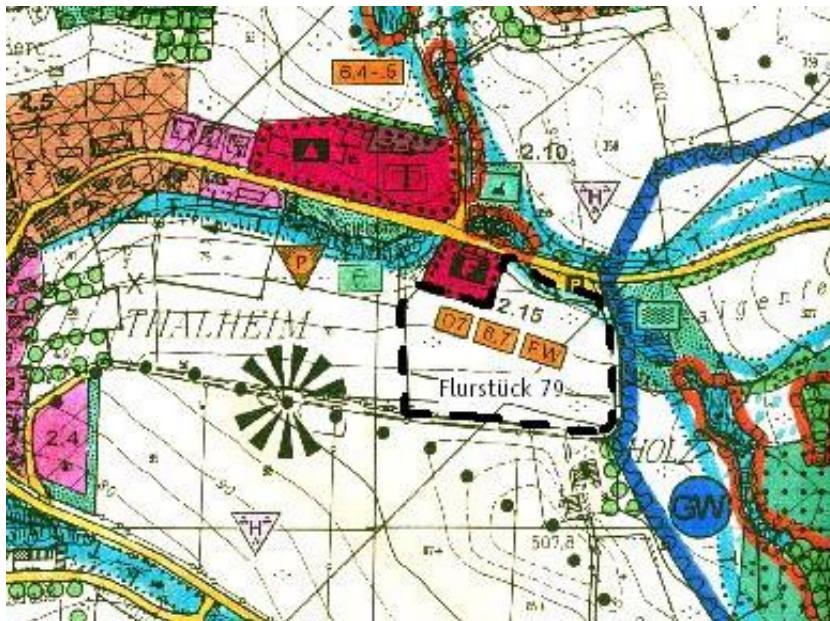
Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6;
Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist ein Faktor von 0,3 anzusetzen; Eingriffsfläche: 9.883 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf für das Baugebiet liegt demnach bei 2.965 m².

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Als Ausgleichsfläche A6 wird eine 2.965 m² große Teilfläche des Flurstücks 79, Gemarkung Maria Thalheim festgesetzt, im Anschluss an Ausgleichsflächen für das Wohngebiet St.-Florianstraße, das Mischgebiet Titentkofen und der letzten Gewerbegebietserweiterung. Es handelt sich um die Teilfläche einer im gemeindlichen Ökokonto vorgemerkten Fläche (Fläche Nr. 9, Flurstück 79, Gemarkung Thalheim). Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage von Streuobstwiesen vorgesehen.



Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Grün und die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Erweiterung des Gewerbegebiets geschaffen. Die Kompensationsflächen mit insgesamt 2.965 m² liegen im gleichen Naturraum wie die Eingriffsflächen und werden durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung. Landwirtschaftlich besonders geeignete Flächen werden dabei nicht beansprucht.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten,

Sowohl der Standort für die Gebietserweiterung, als auch der Straßenverlauf sind durch den Flächennutzungsplan und die vorhandenen Straßen bereits weitgehend vorgegeben. Auf der Bebauungsplanebene wurden lediglich andere Parzellenzuschnitte und eine andere Wendeanlage bei der Stichstraße geprüft.

5.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

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

5.7 Zusammenfassung

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

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Tittenkofen beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Bei der Planung wurden diese Beeinträchtigungen berücksichtigt und vermindert. Mit den Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen liegt ein tragbares Konzept für die Erweiterung des Gewerbegebietes vor.

5.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München
Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2018
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018

6 Pflanzliste

Die potentielle natürliche Vegetation wird für den Geltungsbereich des Gewerbegebiets mit „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ angegeben. Für den Geltungsbereich der Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A4 wird die potentielle natürliche Vegetation mit „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald“ angegeben.

Für die festgesetzten Pflanzungen werden die folgenden Arten empfohlen.

Kleinbäume und mittelgroße Bäume:

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

Großbäume:

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Betula pendula* Hängebirke
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Fraxinus excelsior* Esche
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde
- *Ulmus glabra* Bergulme

Sträucher, Hecken:

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingr. Weissdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus frangula* Faulbaum
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Salix aurita* Ohrweide
- *Salix purpurea* Purpurweide
- *Sambucus nigra* Schw. Holunder
- *Viburnum lantana* Woll. Schneeball

7 Hinweise

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Verursacher die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungseinrichtungen.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat die Gemeinde die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.

Immissionsschutz

- Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden betrieblen ist nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung des Emissionskontingents hat nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 zu erfolgen. Für Immissionsorte innerhalb der festgesetzten Richtungssektoren ist L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,ZUS}$ zu ersetzen.
- Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- Weitere Hinweise zum Immissionsschutz sind im Schallschutzgutachten aufgeführt (Anlage zur Begründung).

Flugsicherheit, Fluglärm (Flughafen München GmbH)

- Das überplante Gebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzonen des Regionalplans, Karte 2 vom 2. Februar 1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB(A).
- In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1 des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt: Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:
 - In Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flugplatzes oder Flughafens in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen,
 - In der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
 - In der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Flächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Ab-

rundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

- In allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten soll für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden.
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafen München, speziell in der Anflugfläche des S/L-Bahn-Systems. Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 552 m ü. NN. Bei Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

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.

Abfallwirtschaft (Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft)

- Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße im GE4 ist für Pkw konzipiert, jedoch für Müllfahrzeuge nicht ausreichend.
- Die Befahrung einer privaten Verkehrsfläche zur grundstücksnahen Leerung der Müllgefäße auf GE4 ist nur dann möglich, wenn von den Eigentümern im Vorfeld der Befahrung eine Haftungsfreistellung erteilt wird. Andernfalls sind die Müllbehälter am Entleerungs-/Abholungstag bis 6:00 Uhr morgens an der Straße „Tittenkofener Feld“ bereitzustellen (Flurstück 1074).

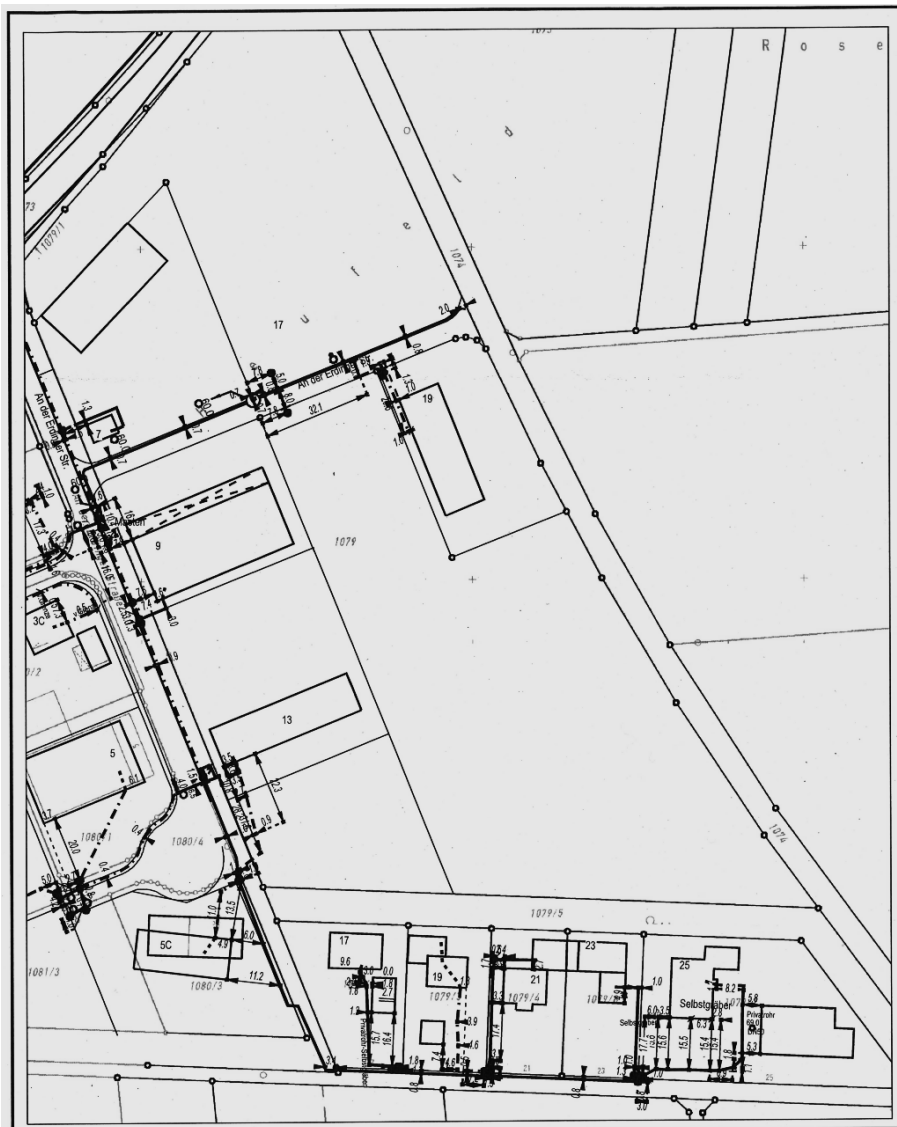
Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschatzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschatz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Für das geplante Gebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 bis 192 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.

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

Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Bestandsplan; dieser dient nur der Information).



Landwirtschaft

- Das Baugebiet grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann daher zu unvermeidlichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf Mitarbeiter der Betriebe negativ auswirken können. Unvermeidliche Emissionen sind zu tolerieren.
- Beim Pflanzen von Bäumen ist ein ausreichender Abstand (4 m) zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, um Beeinträchtigungen durch Schatten zu vermeiden (vgl. Art. 48 AGBGB).
- Die Ausgleichsflächen sind so zu pflegen, dass von ihr möglichst wenig negative Auswirkungen wie Samenflug auf landwirtschaftliche Nutzungen ausgehen, z.B. jährliche Mahd der Magerwiesen und Abfuhr des Mähgutes.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschatzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschatz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Für das geplante Gebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 bis 192 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Dies muss bei der vorliegenden Planung im Rahmen der Einzelbauvorhaben und der zugehörigen Gestaltung der Grundstücksparzellen geprüft werden.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschatzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

8 Zusammenfassung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Tittenkofen erweitert die Gemeinde Fraunberg das Gewerbegebiet um ca. 1 ha, um die Arbeitsplatz- und Gewerbeentwicklung an die Einwohnerentwicklung anzupassen und um der Nachfrage an Gewerbegrundstücken nachzukommen. Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese in Maria Thalheim festgesetzt. Bei der Planung wurden Umweltauswirkungen geprüft, Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und dort wo eine Vermeidung nicht möglich ist, die genannten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

9 Anlagen

9.1 Schallschutzgutachten

Bebauungsplan Gewerbegebiet Tittenkofen – 4. Änderung
Schalltechnische Untersuchung, Pr.Nr. 1298-2019
Januar 2019, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising

9.2 DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung

Hinweis: die o.g. DIN-Norm wird bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereitgehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Die Norm ist im Übrigen erhältlich beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Fraunberg, den

.....
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister