



**Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan
Reichenkirchen am Dorfweiher
Begründung**

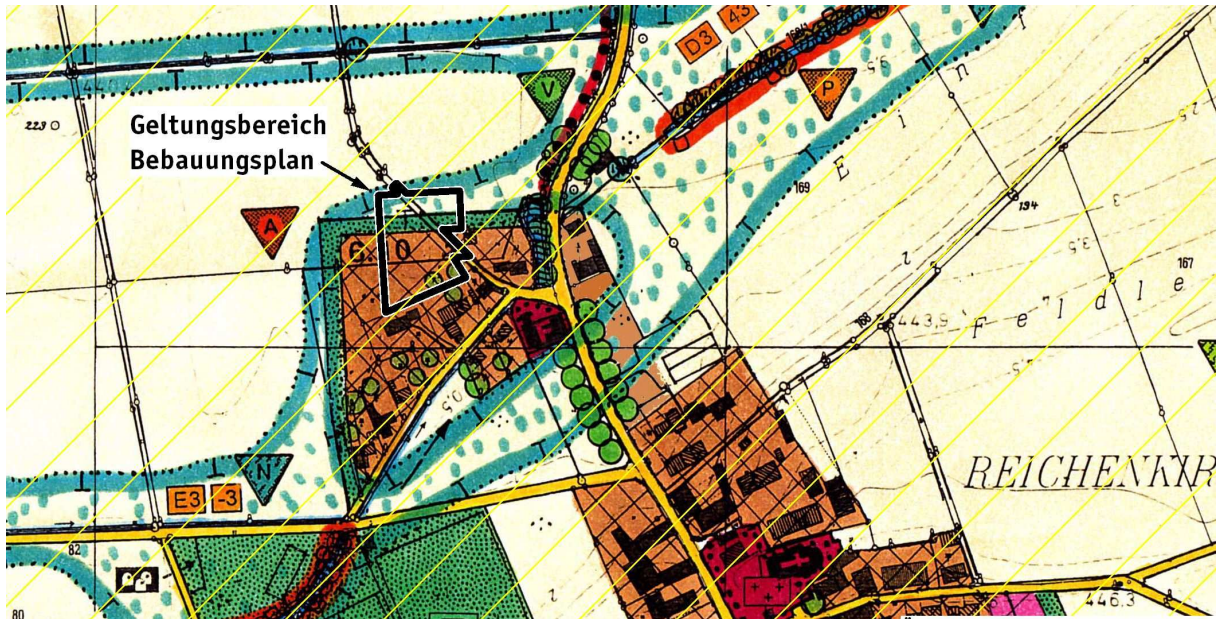
26. Juli 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke	3
3	Lage und Größe.....	3
4	Städtebaulicher Entwurf	4
5	Umweltbericht	5
5.1	Einleitung	5
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	6
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	7
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten, Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	7
5.6	Zusammenfassung	7
6	Hinweise.....	8
7	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan.....	8

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher zwei rechtswirksame Änderungen (genehmigt am 4. August 2000 und am 26. April 2006). Derzeit werden eine dritte, vierte und fünfte Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.



Der Gemeinderat der Gemeinde Fraunberg hat am 15. März 2011 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für ein Mischgebiet beschlossen. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, teils auch als Grünfläche (Ortsrandeingrünung) und geringfügig als landwirtschaftliche Fläche. Der Bebauungsplan leitet sich aus dem Flächennutzungsplan ab.

2 Anlass, Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die im Flächennutzungsplan dargestellte beabsichtigte bauliche Entwicklung verbindlich umgesetzt werden. Im Sinne einer zurückhaltenden, organischen Baulandentwicklung soll zunächst ein erster Abschnitt der dargestellten Mischbaufläche beplant werden. Es handelt sich um drei Baugrundstücke. Gleichwohl soll im Norden des Gebiets der Beginn einer Ortsrandeingrünung angelegt werden, als Fortsetzung der Grünflächen um den Dorfweiher. Im Bebauungsplan soll auch die Erschließungsstraße für eine spätere Gebietserweiterung angelegt werden.

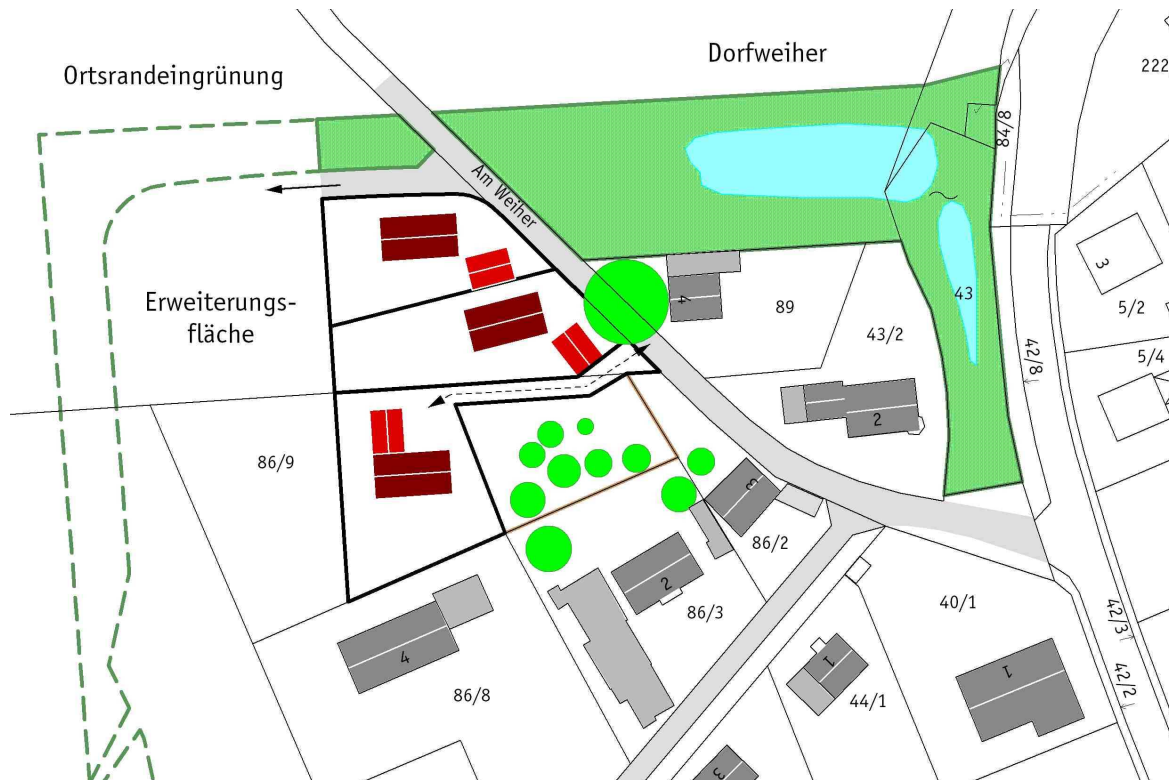
3 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Straße „Am Weiher“ am nördlichen Ortsrand Reichenkirchens. Er ist 0,37 ha groß:

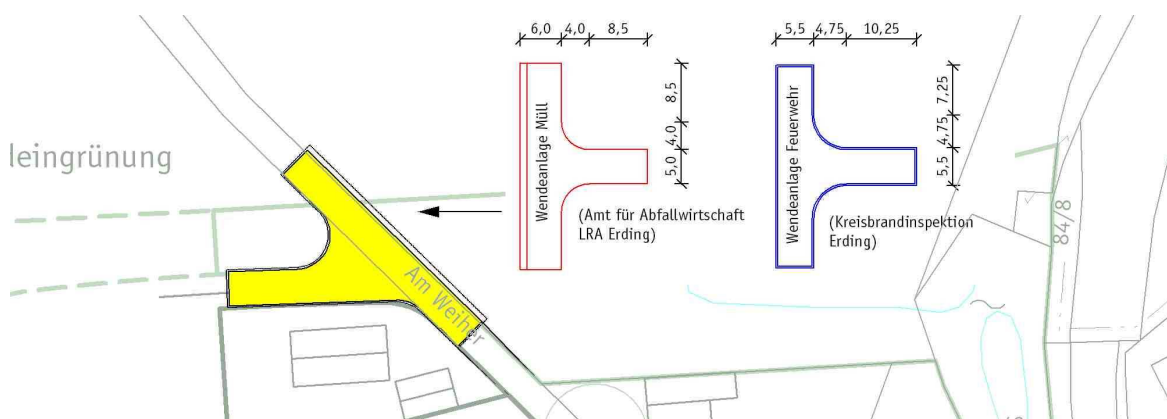
- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| • Gesamtfläche | 4.499 m ² (100 %) |
| • Mischgebiet | 2.423 m ² (54 %) |
| • öffentliche Verkehrsfläche | 528 m ² (12 %) |
| • Grünflächen | 772 m ² (17 %) |
| • Ausgleichsfläche | 776 m ² (17 %) |

4 Städtebaulicher Entwurf

Die asphaltierte Fahrbahn der Straße „Am Weiher“ endet derzeit kurz vor dem Haus auf Flurstück 89. Sie wird im vorliegenden Entwurf um ca. 75 m verlängert, bis kurz hinter die geplante Ortsrandeingrünung. Zwei Grundstücke mit Einzelhäusern können direkt von dieser Straße aus erschlossen werden, ein drittes Grundstück benötigt eine 35 m lange Zufahrt. Dazwischen befindet sich eine Wiese mit Obstbaumbestand.



Die Gebieteingrünung am nördlichen Ortsrand setzt die Grünflächen am Dorfweiher fort. Angrenzend an diese Ortsrandeingrünung wird eine abzweigende Straße zur Erschließung einer späteren Gebietserweiterung festgesetzt. Diese Abzweigung wird zudem als Wendeanlage für Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge ausgebildet, so dass bereits die jetzt geplanten Grundstücke von diesen Fahrzeugen erreicht werden können. Zur Anwendung kommen dabei die Empfehlungen der Kreisbrandinspektion Erding und des Amtes für Abfallwirtschaft des Landkreises Erding:



Bei einer späteren Gebietserweiterung ist entweder eine Wendeschleife oder eine durchgängig befahrbare Verlängerung der Erschließung bis zu einer vorhandenen Ortsstraße anzulegen. In der weiteren Planung sind die Anschlussmöglichkeiten an den Ortskanal bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeit zu prüfen.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Wie oben beschrieben soll ein kleines Mischgebiet am nördlichen Ortsrand von Reichenkirchen ausgewiesen werden. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind v.a. folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

Fachgesetze

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG

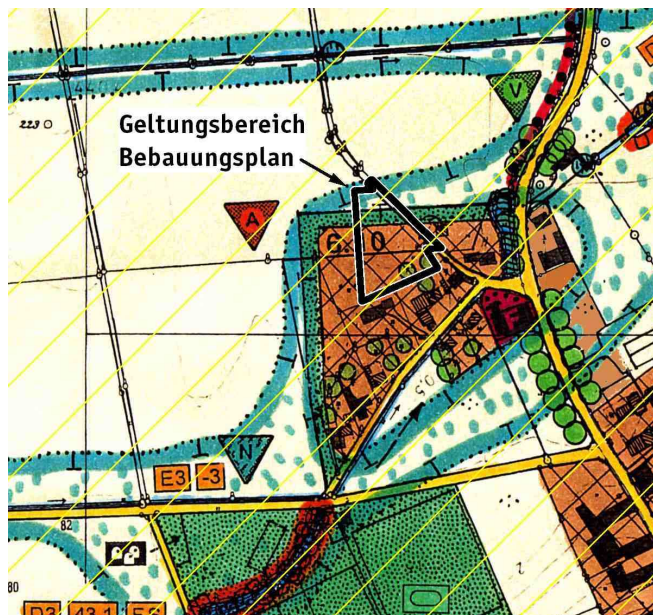
Fachpläne, Fachdaten und Programme:

- Bayerisches Landesentwicklungsprogramm
- Regionalplan München
- Landschaftsplan der Gemeinde Fraunberg
- amtliche Biotopkartierung Bayern 2004
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung waren die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, ggf. weitere zu untersuchende Belange oder Auswirkungen zu benennen.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

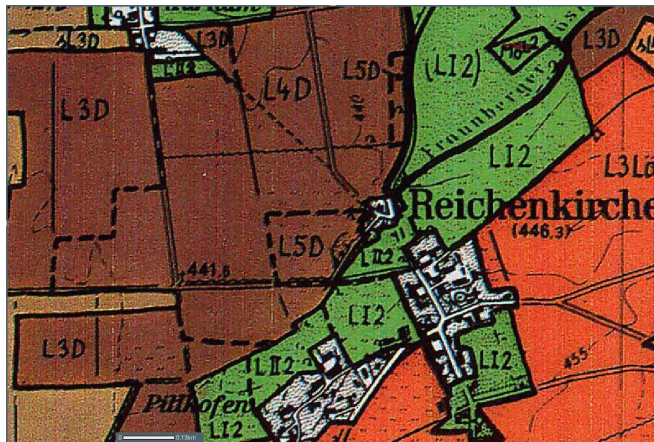
Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Die Flächen liegen in keinen ausgewiesenen Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten für bestimmte raumbedeutsame Nutzungen oder Funktionen. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen.



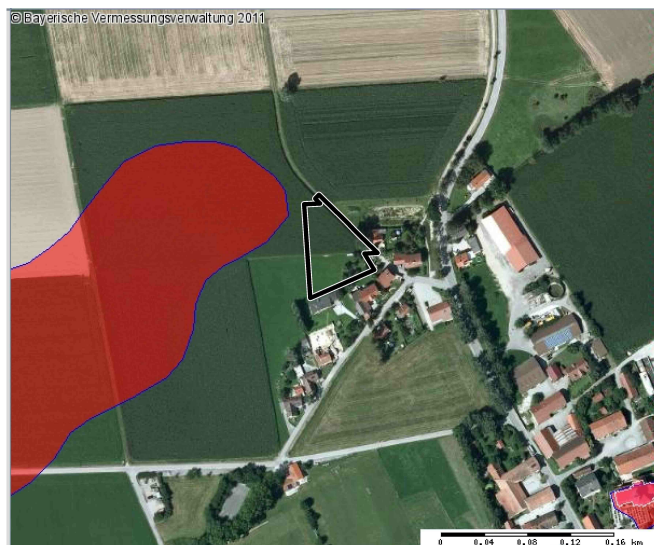
Der Landschaftsplan der Gemeinde Fraunberg weist den nördlichen Bereich des Planungsgebietes als Gewässernetz (Bäche, Gräben, Auen, Täler Talmulden) aus, das eine Nebenachse der Lebensraumvernetzung darstellt. Im näheren Umfeld sind die folgenden Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgeführt:

- (V) Vernetzung von Lebensräumen notwendig
- (A) Sicherung als großräumig zusammenhängende ökologische Ausgleichsräume
- (N) Renaturierung vorhandener Lebensräume und Neuanlage von Lebensräumen um Lücken zu schließen

In dieses Gewässernetz greift die Planung etwas stärker ein, als im Flächennutzungsplan vorgesehen. Da es sich sowohl beim Flächennutzungsplan, als auch beim Landschaftsplan nicht um eine flächenscharfe Abgrenzung handelt, ist der Eingriff als geringfügig zu bewerten. Die Ortsrandeingrünung, die im Bebauungsplanentwurf festgesetzt ist und bei einer späteren Gebietserweiterung mit erweitert wird, trägt dazu bei, die aufgeführten landschaftsplanerischen Maßnahmen umzusetzen.



Das Planungsgebiet weist laut Bodenschätzungskarte einen eiszeitlich entstandenen Lehm Boden mäßiger bis geringerer Ertragsfähigkeit auf (Bezeichnung L4D und L5D). Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20 cm mächtige Krume (L5D), die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt¹. Die Bodenzahl solcher Böden liegt laut Ackererschätzungsrahmen zwischen 50 und 65. In der Umgebung gibt es Böden mit wesentlich besseren Ertragsbedingungen, z.B. L3D-Böden mit Bodenzahlen von 66 bis 73 oder L3L6-Böden mit Bodenzahlen von 74 bis 82. Die beanspruchte Fläche hat somit für die Landwirtschaft keinen besonders geeigneten Boden. Es werden zudem keine landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beansprucht.



In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-1-7637-0293, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild. Dieses Bodendenkmal wird jedoch von der Planung nicht berührt (siehe Abbildung; Bayernviewer Denkmal mit eingezeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Wegen des geringen Umfangs sind keine oder nur gering erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere, Wasser und Landschaft, Pflanzen, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter durch die Planung zu erwarten.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird, wird die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

¹ Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bayerisches Landesamt für Steuern, 2009

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mensch, Aspekt Gesundheit/Erholung – Beeinträchtigung durch Emissionen

Die Beeinträchtigung durch Emissionen der Landwirtschaft wird durch das Einhalten eines Abstandes westlich und nördlich der Baugrenzen und Festsetzung einer Ortsrandeingrünung nördlich des Gebiets verringert. Zusätzlich wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude im Mischgebiet beschränkt.

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 des Mischgebietes unter Verwendung bestehender Straßen
- Gebietseingrünung im Norden
- Erhaltung einer Obstwiese

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

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).

Im Baugebiet ist bei einer GRZ von 0,4 insgesamt eine Grundfläche von ca. 960 m² zulässig. Die Eingriffsschwere ist aufgrund der geplanten GRZ >0,35 vom Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad), jedoch im unteren Bereich. Die Eingriffsfläche ist 2.587 m² groß (Baugrundstücke plus Verkehrsflächen abzgl. vorhandener Verkehrsflächen, siehe S. 2, „Flächen“).

Bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6;
anzusetzen ist ein Wert von 0,3
Eingriffsfläche: 2.587 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf für das Baugebiet liegt demnach bei $2.587 \text{ m}^2 \times 0,3 = \text{ca. } 776 \text{ m}^2$.

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Der Ausgleich wird auf einer Fläche östlich des Mischgebietes erbracht: am Dorfweiher Reichenkirchen. Die Fläche ist 776 m² groß. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Pflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen. Die Maßnahmen hat die Gemeinde Fraunberg im Rahmen ihres Gemeindeentwicklungsprojektes bereits erbracht, jedoch bisher keinem Eingriff als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Grün und die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung eines Mischgebietes geschaffen. Die Kompensationsfläche mit insgesamt 776 m² liegt im gleichen Naturraum wie die Eingriffsfläche und wird durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten, Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Es wurden keine Alternativen untersucht. Die Beschreibung und Bewertung erfolgte verbal argumentativ. Kenntnislücken sind nicht bekannt. Es sind keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

5.6 Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Mischgebietes für drei Gebäude am nordwestlichen Ortsrand von Reichenkirchen lässt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere, Wasser und Landschaft, Pflanzen, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Hinweise

- Im Planungsgebiet ist mit Fluglärmimmissionen zu rechnen.
- Im Planungsgebiet ist Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden.
- Das Planungsgebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens München.
- Mülltonnen sind zur Leerung an der Straße „Am Weiher“ bereitzustellen.
- Aufgefundene Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu melden (der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege).

7 Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Die Gemeinde Fraunberg weist am nordwestlichen Ortsrand von Reichenkirchen ein Mischgebiet für drei Gebäude aus. In der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere, Wasser und Landschaft, Pflanzen, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter untersucht. Wegen des geringen Planungsumfanges sind nur gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Östlich des Gebietes wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt.