



**Gemeinde Fraunberg**  
**Bebauungsplan Im Südosten von Bergham**  
**Begründung**

30. Juli 2018

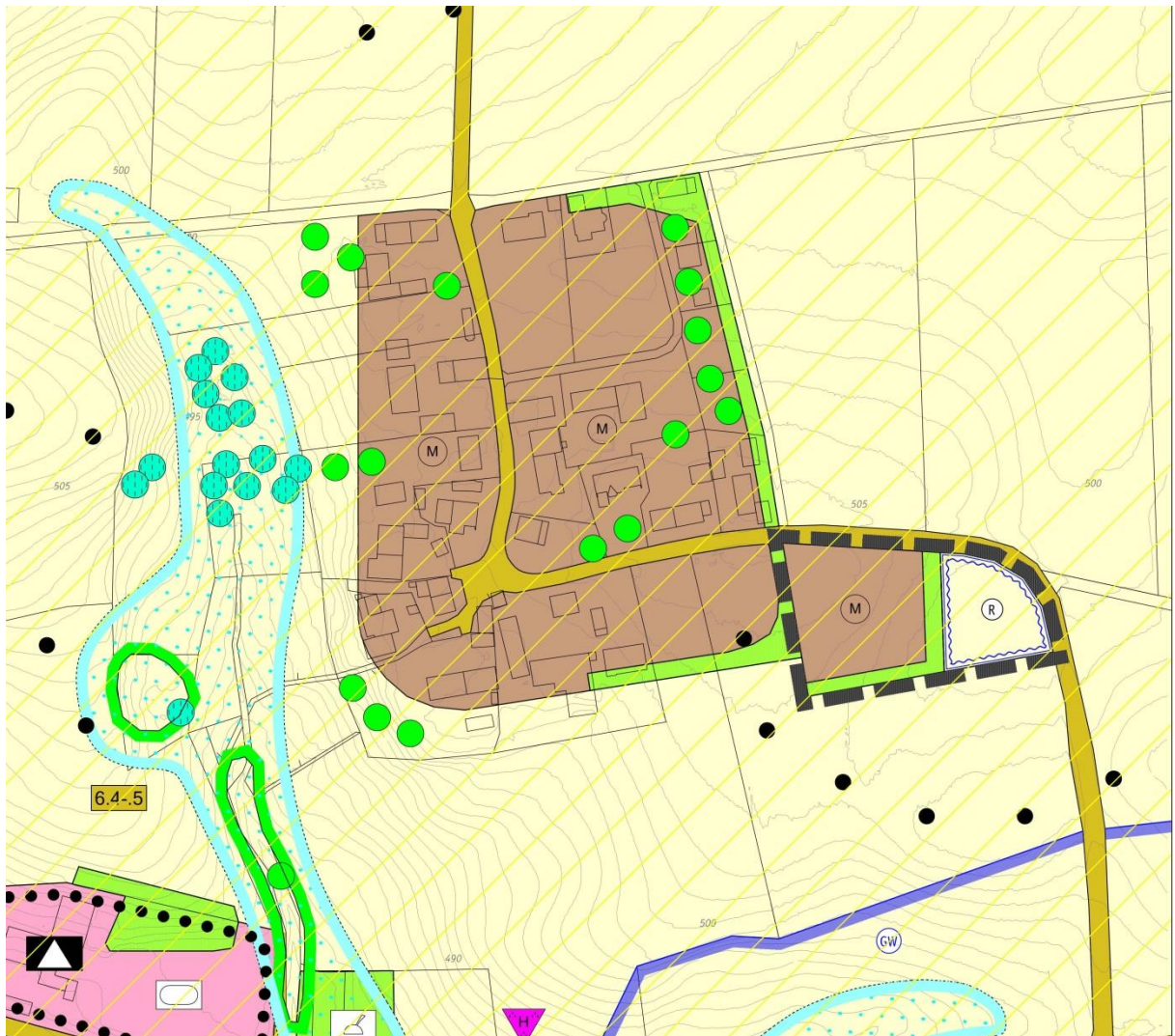


## Inhaltsverzeichnis

|   |                                                                                                                                        |    |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen .....                                                                                               | 4  |
| 2 | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....                                                                                             | 4  |
| 3 | Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....                                                                              | 5  |
| 4 | Städtebauliches Konzept .....                                                                                                          | 6  |
|   | 4.1 Entwurf .....                                                                                                                      | 6  |
|   | 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....                                                                                            | 7  |
|   | 4.3 Grünkonzept .....                                                                                                                  | 7  |
|   | 4.4 Lage und Größe .....                                                                                                               | 8  |
| 5 | Umweltbericht .....                                                                                                                    | 9  |
|   | 5.1 Einleitung .....                                                                                                                   | 9  |
|   | 5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... | 11 |
|   | 5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....                                           | 14 |
|   | 5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....                                                            | 14 |
|   | 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                                                                            | 16 |
|   | 5.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung .....                                                                          | 17 |
|   | 5.7 Zusammenfassung .....                                                                                                              | 17 |
|   | 5.8 Quellen .....                                                                                                                      | 17 |
| 6 | Hinweise .....                                                                                                                         | 18 |
| 7 | Zusammenfassung .....                                                                                                                  | 19 |
| 8 | Anlage Bodengutachten .....                                                                                                            | 19 |

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher acht rechtswirksame Änderungen (genehmigt am 4. August 2000, am 26. April 2006, am 6. Mai 2011, am 17. Januar 2012, am 23. März 2012, am 4. Mai 2012 und am 7. November 2012). Eine weitere Änderung in Vorderbaumberg wird derzeit durchgeführt (15. Änderung). Am 25. Juli 2017 hat der Gemeinderat Fraunberg die Durchführung einer 16. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung einer gemischten Baufläche in Bergham beschlossen (siehe Abbildung). Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan „Im Südosten von Bergham“ für die gemischte Baufläche auf.



## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Bauwunsch für einen Zimmereibetrieb mit Wohnhaus und Garagen, der sich aus seinem bisherigen angemieteten Betriebsgebäude in Maria Thalheim weiterentwickeln möchte. Da der beabsichtigte Standort am südöstlichen Rand des Ortsteils Bergham den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, nimmt die Gemeinde den Bauwunsch als Anlass, den Bereich im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche darzustellen und Baurecht mit einem Bebauungsplan zu schaffen. Die Gemeinde Fraunberg strebt unter dem Leitbild „Wohnen und Arbeiten im gesamten Gemeindegebiet“ eine angepasste bauliche und wirtschaftliche Weiterentwicklung der Ortsteile an, die zur Revitalisierung der Siedlungen und zur Stärkung von Handwerks- und Kleinbetrieben beitragen. Der Betrieb soll mit Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung nicht auf den vorhandenen Bauflächenreserven in Bergham angesiedelt werden, sondern abseits davon. Mit der Planung soll das Baugebiet ermöglicht und auf die Umgebung abgestimmt werden.

### 3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

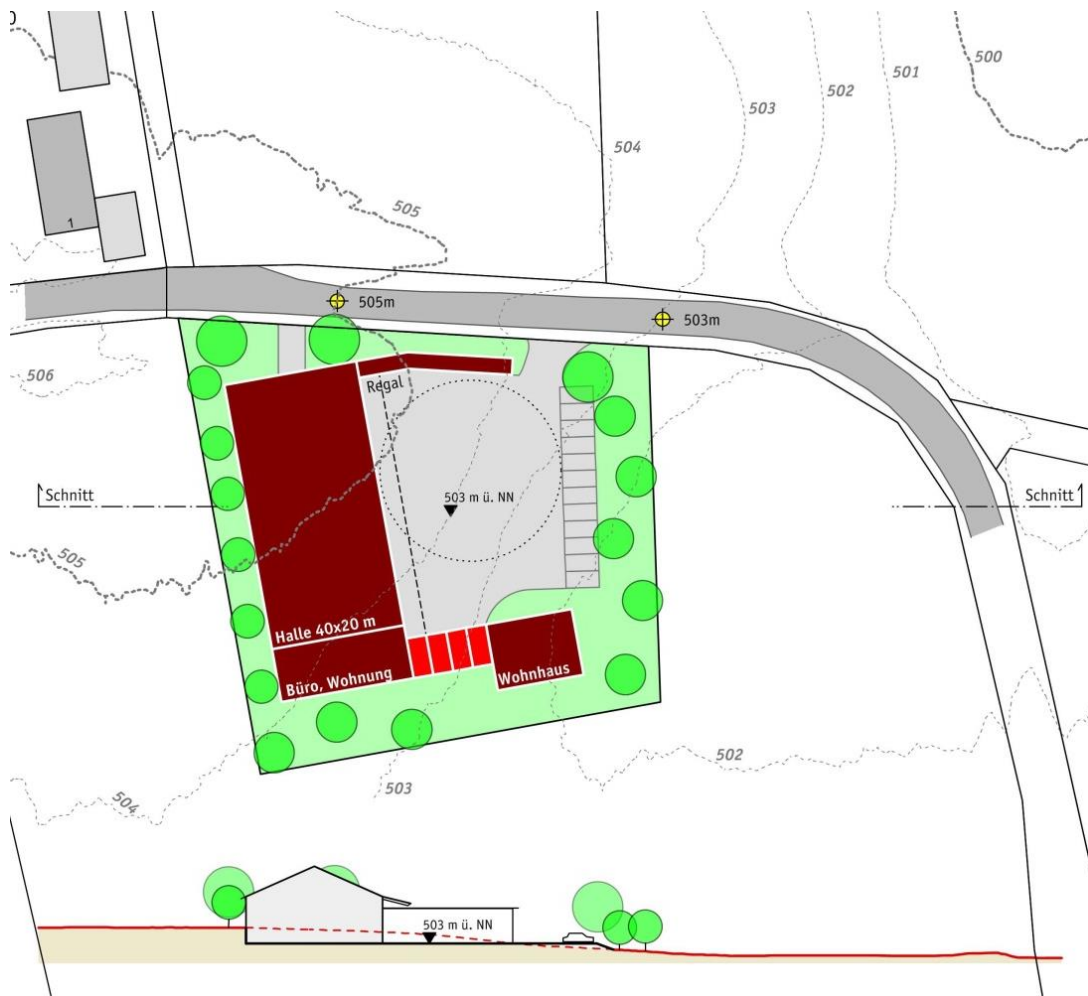
Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan München (RP)). Für die Planung sind vor allem die Raumordnungsziele und -grundsätze zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Entwicklung des Gewerbes einschlägig:

- 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 Baugebietsausweisung ist eine Ausnahme in diesem Sinne – Innenentwicklungspotenziale sind für den Handwerksbetrieb nicht vorhanden.
- LEP 3.3 (Z) - „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Der Geltungsbereich ist an den Ortsteil Bergham angebunden.
- LEP 3.3 (G) - „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Baufläche liegt am bestehenden Ortsrand an – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- RP B II G 1.3 „Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.“ Diese Vorgabe wird erfüllt (die vorhandene Bebauung in Bergham umfasst ca. 3,5 ha).
- LEP G 5.1 „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“
- RP B II Z 2.1 „... Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.“
- RP B II G 5.2.1 „Eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit soll eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten beitragen.“
- RP B IV Z 2.2.5 „Standorte bestehender Betriebe sollen gesichert werden. Ihrem Flächenbedarf soll vorrangig Rechnung getragen werden.“

Im Bebauungsplan sind aufgrund der jüngsten Rechtsprechung insbesondere die Ziele und Grundsätze unter Nr. 5.3 des Landesentwicklungsprogramms zu berücksichtigen: mit geeigneten Festsetzungen ist die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen. Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramms ist bereits durch den Standort ausgeschlossen, der mangels attraktiver Straßenanbindung für einen Handelsbetrieb keinerlei Bedeutung hat. Bei Bedarf können im weiteren Verfahren für das Baugebiet Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Entwurf



Im städtebaulichen Entwurf wird von einer ca. 800 m<sup>2</sup> großen, eingeschossigen Halle ausgegangen, an die ein Büro- und Wohnungstrakt angebaut ist. Die überbaubare Grundstücksfläche für diesen Gebäudekomplex ist 48 x 20 m groß. Die übrigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind vergleichsweise untergeordnet: Ein Wohnhaus (13 x 10 m), Garagen und ein 23 m langes, etwa 6 m hohes Kragarmregal. Diese Anlagen rahmen eine Hoffläche ein, die einen Wendekreis mit einem Durchmesser von 27 m fasst und als Verkehrs- und Lagerfläche für den Betrieb dienen soll. Am östlichen Rand des Hofes sind die Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher geplant.

Das Planungsgebiet ist leicht geneigt und fällt von Nordwesten aus um maximal 4 m ab. Die Gebäude und Betriebsflächen sollen so in diesen Hang eingebettet werden, dass sowohl die Gebäude als auch das Gelände die bestehende Siedlung vom Gewerbelärm abschirmt. Die Hoffläche wird deshalb mit einer Höhenlage von 503 m ü. NHN angenommen und die Gebäudehöhen von diesem Niveau aus ermittelt:

- Traufwandhöhe Halle ca. 8,5 m über der Hoffläche (511,5 m ü. NHN)
- Firsthöhe Halle ca. 11,5 m über der Hoffläche (514,5 m ü. NHN)
- Höhe Lagerregal ca. 6 m über der Hoffläche (509 m ü. NHN)

Am Westrand der Fläche ist die große Werkhalle mit Büro und Einliegerwohnung angeordnet, am nördlichen Rand ein offenes Lagerregal. Kleinteilige Gebäude wie ein Wohnhaus und Garagen sind am südlichen Baugebietsrand positioniert, die offenen Stellplätze am östlichen Rand. Die Hauptzufahrt befindet sich abseits des bestehenden Ortsrandes. Bei dieser Anordnung können die Halle und das Lagerregal als Schallschutzbauung gegen Geräuschemissionen des Verkehrs oder des Gewerbebetriebs ausgebildet werden. Für die Rückwand des Regals ist dazu eine Konstruktion wie bei einer Lärmschutzwand erforderlich. Sie muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 entsprechen.

## 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### *Straßenerschließung*

Das Mischgebiet liegt direkt an der Dorfstraße und wird von dort aus erschlossen. Der Verkehr wird sich auf der Dorfstraße in beide Richtungen verteilen: nach Westen, über Bergham zur Kreisstraße ED 1, nach Osten über Maria Thalheim zur Kreisstraße ED 15. Ein erheblicher Verkehr wird auf dem kleinen Betriebsgrundstück jedoch voraussichtlich nicht entstehen.

### *Niederschlagswasserentsorgung*

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan eine Versickerung vorgeschrieben. Nach dem Bodengutachten lassen die tertiären Sande im Geltungsbereich eine Versickerung zu (siehe Anlage zur Begründung). Wenn – wie es der Bebauungsplan erlaubt – eine Fläche von über 1.000 m<sup>2</sup> befestigt wird, ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine flächenhafte Versickerung über eine Oberbodenschicht ist auf dem Betriebsgrundstück wegen der dichten Bebauung und der Hanglage der schmalen Eingrünung kaum möglich. Für eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre incl. der erforderlichen Rückhaltung ist unter der Hoffläche ausreichend Platz. Der Bebauungsplan zwingt nicht zur Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Bei einer entsprechenden rechtlichen Sicherung und wasserrechtlichen Erlaubnis kann auch auf einem anderen Grundstück versickert werden.

Auf der Fläche östlich des Baugebiets sammelt sich in einer Senke Niederschlagswasser, das aus Richtung Süden und Westen hangabwärts läuft. An der Senke war früher ein Teich. Die Fläche hat somit eine Rückhaltungsfunktion für das Niederschlagswasser. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass diese Funktion auch zukünftig zu erhalten ist und das Rückhaltevolumen nicht durch Aufschüttungen oder sonstige Geländeänderungen verringert werden darf.

### *Sonstige Ver- und Entsorgung*

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telefon und die Schmutzwasserentsorgung kann durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen hergestellt werden.

## 4.3 Grünkonzept

Um die Bebauung in die Landschaft einzubinden, ist an der Nordseite entlang der Straße die Anpflanzung von drei standorttypischen Laubbäumen mindestens der Wuchsordnung II vorgeschrieben. Als potentielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald aufgeführt. Für die festgesetzten Bäume werden die unten aufgeführten Arten empfohlen. Die Pflanzung von Eschen (*fraxinus excelsior*), die ebenfalls standortheimisch sind, wird derzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht empfohlen.

### Großbäume (Wuchsordnung I)

- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| - <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn    |
| - <i>Acer platanoides</i>    | Spitzahorn   |
| - <i>Fagus sylvatica</i>     | Rotbuche     |
| - <i>Populus tremula</i>     | Zitterpappel |
| - <i>Quercus robur</i>       | Stieleiche   |
| - <i>Tilia cordata</i>       | Winterlinde  |

### Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

- |                           |              |
|---------------------------|--------------|
| - <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn    |
| - <i>Betula pendula</i>   | Birke        |
| - <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche    |
| - <i>Prunus avium</i>     | Vogelkirsche |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche    |

An der Ost- und Westseite und teilweise an der Südseite des Mischgebiets ist eine Obstwiese zur Landschaftseinbindung geplant. Die Flächen sind nur 5 bis 8 m breit, so dass eher Baumreihen als flächige Obstwiesen entstehen können. Bei den üblichen weiträumigen Abständen von mindestens 10 m können dort bis zu 14 Hochstämme angepflanzt werden (siehe oben, Abbildung „Entwurf“).

#### 4.4 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt südöstlich an den Ortsrand von Bergham. Er ist 135 m lang und ca. 60 m breit. Seine Fläche beträgt 0,75 ha. Er umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 359, 361 und 262, Gemarkung Maria Thalheim. Die Flächen im Geltungsbereich werden folgendermaßen festgesetzt:

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| • Gesamtfläche                  | <u>7.502 m<sup>2</sup></u> |
| • Mischgebiet                   | 3.042 m <sup>2</sup>       |
| • Öffentliche Verkehrsfläche    | 1.548 m <sup>2</sup>       |
| • Ökologische Ausgleichsflächen | 904 m <sup>2</sup>         |
| • Rückhaltefläche               | 1.964 m <sup>2</sup>       |
| • Ohne Nutzung*                 | 43 m <sup>2</sup>          |

\*) die Fläche ohne Festsetzung einer Nutzung wird in den Geltungsbereich einbezogen, um das Sichtdreieck Richtung Osten festsetzen zu können.

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### *Inhalte und Ziele des Bauleitplans*

Die Gemeinde Fraunberg weist am südöstlichen Ortsrand von Bergham ein 0,3 ha großes Mischgebiet zuzüglich Eingrünung aus, um die örtliche Nachfrage nach Bauland zu decken. Konkret ist im Geltungsbereich die Ansiedlung eines Zimmereibetriebs beabsichtigt. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Planungsrechtlich liegt das Gebiet derzeit im Außenbereich. Der folgende Umweltbericht basiert auf einer Umweltprüfung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung

#### *Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen*

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

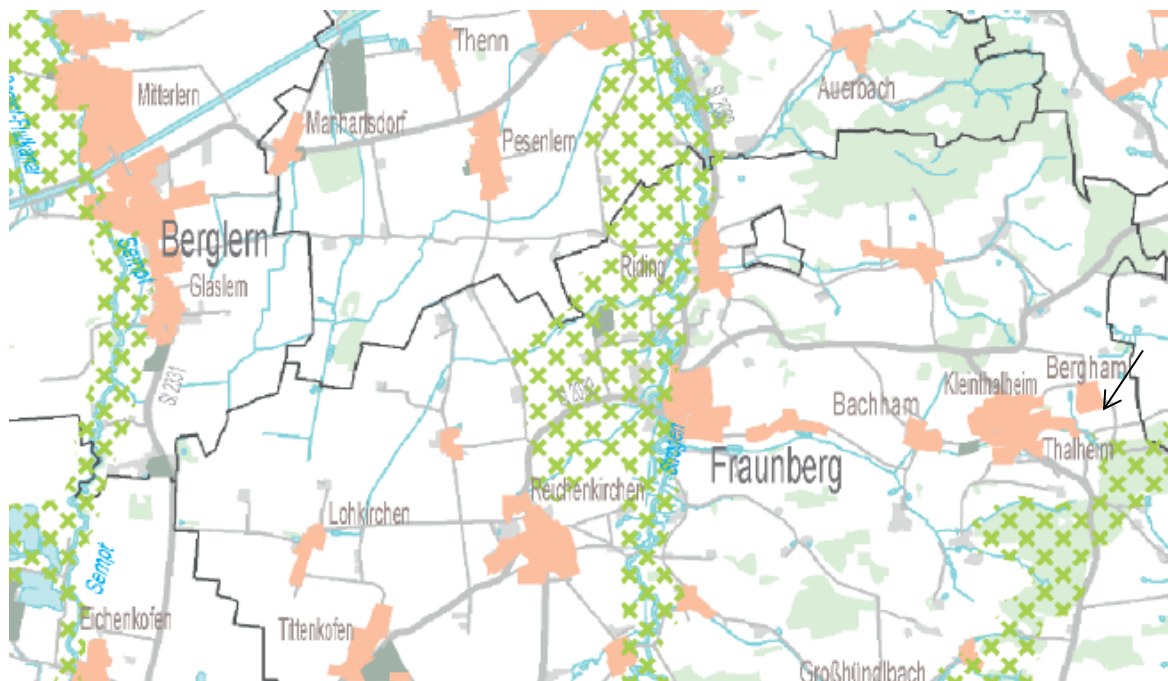
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Fraunberg
- Landschaftsplan der Gemeinde Fraunberg

Das Landesentwicklungsprogramm enthält vor allem Ziele zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz der Landschaft. So sind nach LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die vorliegende Baugebietsausweisung ist eine Ausnahme in diesem Sinne - Innenentwicklungspotenziale stehen für den Handwerksbetrieb in Bergham nicht zur Verfü-

gung. Das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (LEP 3.3 (Z)) und der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Der Geltungsbereich ist an den Ortsteil Bergham angebunden. Die Baufläche liegt am bestehenden Ortsrand an – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

Die Ausweisung des Baugebiets entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zur Bestandssicherung und Entwicklung der Wirtschaft, nach denen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen. Das Ziel des Regionalplans München, nach dem die Standorte bestehender Betriebe gesichert werden sollen und ihrem Flächenbedarf vorrangig Rechnung zu tragen ist, wird mit der vorliegenden Planung für eine örtliche Zimmerei umgesetzt.

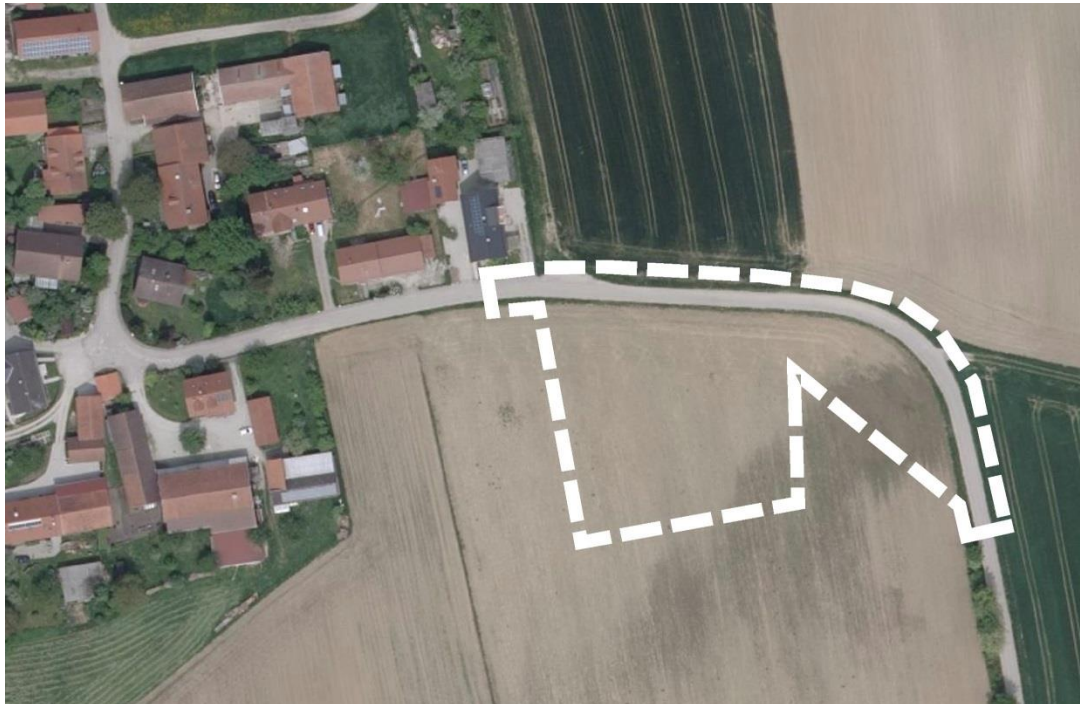
In der näheren Umgebung des Planungsgebietes gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Planungsgebiet liegt auch in keinem regionalen Grünzug oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“). Die nächsten Vorbehaltsgebiete sind im Westen das Gebiet „Strogental zwischen Wartenberg und Walpertskirchen“ und im Süden das Gebiet „Kuppenwälder im Isar-Inn-Hügelland“. Letzteres ist 280 m vom Planungsgebiet entfernt.



Die Planung berührt keine Waldflächen. Der nächstgelegene Wald befindet sich südlich des Planungsgebietes in 280 m Entfernung. Für die Planung sind deshalb keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Der bisherige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Fraunberg enthält für das Planungsgebiet keine Ziele und Maßnahmen. Der Bereich liegt außerhalb des Gewässernetzes, das hier das Thalheimer Bächlein und einen einmündenden Graben umfasst und erstreckt sich nicht auf landschaftsbildprägenden Höhenrücken und Hügelkuppen.

## 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 Flächennutzungsplanes 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. Obwohl die Planung durch den Bauwunsch für einen Zimmereibetrieb mit Wohnhaus und Garage veranlasst ist, 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. Die Abbildung zeigt das Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

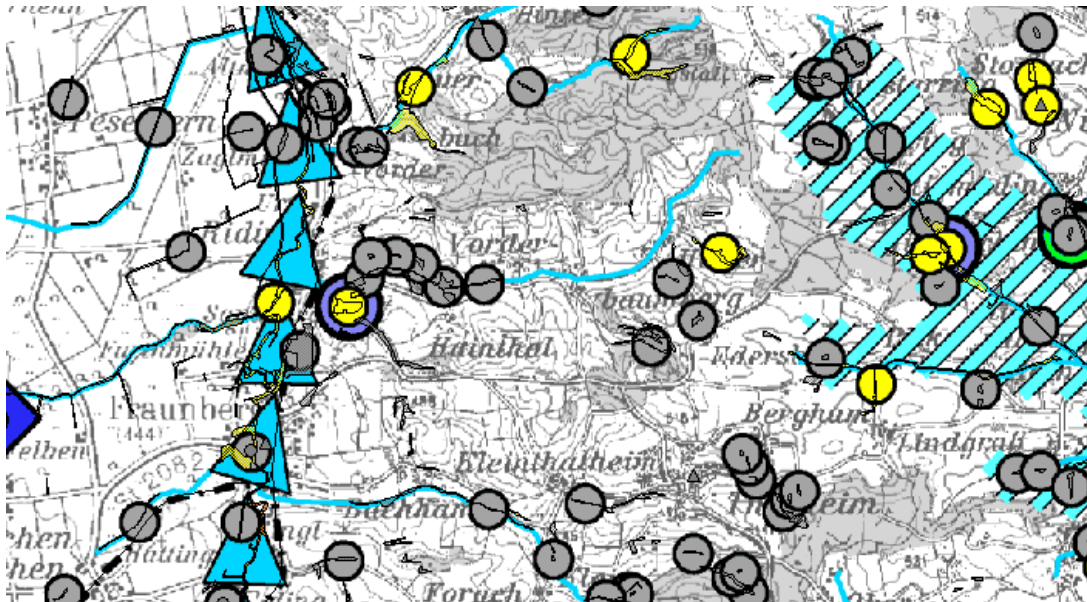


### *Mensch (Erholung/Gesundheit)*

Im Umfeld der Baugebietsausweisung befindet sich Wohnbebauung. Durch die Ausweisung der Fläche als Mischgebiet ist kein grundsätzlicher Immissionskonflikt zu erwarten. Auch das engere Umfeld ist nach dem Bebauungsplan „Im Osten von Bergham“ als gemischte Baufläche, als Mischgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan sind Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, wie die Abschirmung der benachbarten Wohnbebauung durch die geeignete Stellung und Grundrissorientierung der Betriebsgebäude. An das Planungsgebiet grenzen Ackerflächen an. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub. Die landwirtschaftliche Nutzung führt aber nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder gewerblichen Nutzungen. Lärmemissionen gehen auch vom Flugverkehr aus, das Gebiet liegt allerdings nicht in den Lärmschutzzonen des Regionalplans zur Steuerung der Bauleitplanung. Es sind insgesamt gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen zu erwarten.

### *Tiere und Pflanzen*

Das Planungsgebiet wird bisher intensiv als Acker bewirtschaftet. Naturnahe Grünstrukturen wie Feldgehölze oder Hecken gibt es im Geltungsbereich ebenso wenig wie naturnahe Gewässer, strukturreiche Gräben, Magerstandorte oder Feuchtfelder. Das Planungsgebiet berührt keinen Bereich, für den das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding besondere Ziele oder Maßnahmen vorsieht (siehe Abbildung nächste Seite, Ausschnitt aus der Karte „Ziele Gewässer“ des Landkreis ABSP).

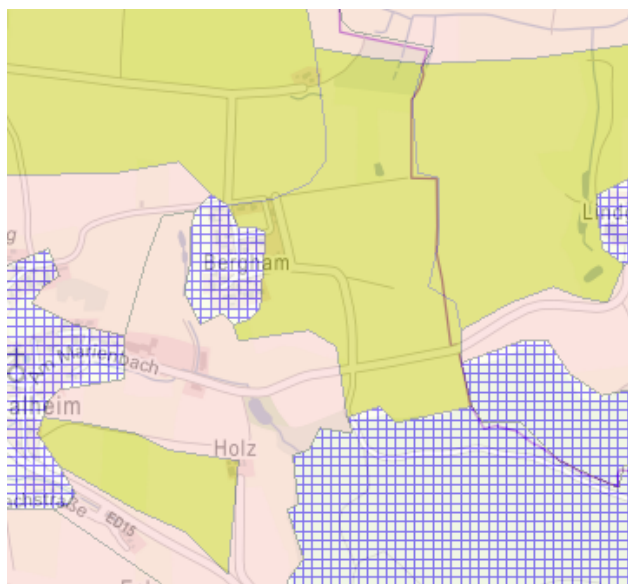


Das nächste kartierte Biotop liegt 200 m in westlicher Richtung: Röhrichte, feuchte Hochstauden und Gewässerbegleitgehölz am östlichen Ortsrand von Maria Thalheim (7638-1090). Das nächste FFH-Gebiet, eine aufgelassene Sandgrube östlich Riding liegt 3,2 km entfernt. Aufgrund der Abstände sind keine erheblichen Auswirkungen auf Biotope und Schutzgebiete zu erwarten. Im Planungsgebiet selbst gibt es ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. 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. Artenschutzfunde sind im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen nicht bekannt. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind nur gering erheblich.

#### Fläche

Die Ausweisung des Mischgebiets mit Eingrünung erhöht die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Fraunberg um ca. 0,4 ha zulasten landwirtschaftlicher Fläche. Nutzbare Flächenpotentiale der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung stehen in Bergham für die Ansiedlung einer Zimmerei nicht zur Verfügung. Flächen für die Wiedernutzbarmachung stehen derzeit ebenfalls 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 gleichzeitig als ökologische Ausgleichsmaßnahme ausgebildet wird und somit keine weiteren Ausgleichsflächen notwendig sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden angesichts der Gesamtgröße als gering erheblich bewertet.

#### Boden



Der Boden ist überwiegend als Braunerde aus Lehm ausgewiesen. In der Bodenschätzungs-karte ist der Boden als Lehm angegeben (L4D). Der Boden hat eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt Ausschnitte aus der Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ des Bodeninformationssystems Bayern.

## Wasser

Im Baugebiet ist ein Grundwasserflurabstand von mehr als 3 m zu vermuten. Messstellen gibt es im Planungsgebiet nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser, es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Ein Trinkwasserschutzgebiet der Gemeinde liegt 520 m entfernt in südöstlicher Richtung. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Südlich des Geltungsbereichs verläuft das Thalheimer Bächlein.



Von der Planung sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete betroffen. Der Bereich des Thalheimer Bächleins und des Grabens zwischen Bergham und Maria Thalheim gilt jedoch als wassersensibler Bereich (siehe Abbildung, Wassersensible Bereiche; Quelle: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt). Wassersensible Bereiche werden nach Angabe des Landesamtes für Umwelt vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes. Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Verdunstungsrate herabgesetzt und die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst. Die Baukörper dringen voraussichtlich nicht in das Grundwasser ein. Die Beeinträchtigung des Wassers ist angesichts der geringen Baugebietsgröße insgesamt 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. Im Umfeld des Planungsgebiets bleiben jedoch große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft sind deshalb als gering erheblich einzustufen.

### *Landschaft, Ortsbild*

Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, in der Naturraumeinheit O60 „Isar-Inn-Hügelland“. Das Areal ist hügelig. Das Planungsgebiet ist aus der Umgebung einsehbar. Im Nordwesten schließt der Ortsteil Bergham an. Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Hügelland und von der bestehenden Siedlung Bergham mit einigen Hofstellen geprägt. Die geplante Erweiterung wird das Orts- und Landschaftsbild deutlich wahrnehmbar verändern, weil die Baufläche weiter nach Osten reicht als der bestehende Ortsrand. Nach Süden hingegen wird der Ort kaum erweitert. Die Neuausweisung ist zudem nur kleinflächig und gliedert sich an die bestehende Siedlung an. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird auf das Gelände abgestimmt. Landschaftsbildprägende Bereiche werden nicht überplant. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher mäßig erheblich.

### *Kultur- und Sachgüter*

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und der näheren Umgebung nicht verzeichnet. Die Dichte bekannter Bodendenkmäler im Umfeld ist gering. Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind durch die Baugebietsausweisung nicht zu erwarten.

### *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 des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Wenn die Bauleitplanung nicht durchgeführt wird, wird die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Veränderungen des Umweltzustands sind nur durch Nährstoffeintrag in Boden und Wasserhaushalt zu erwarten. Die Nachfrage nach Bauland müsste an einer anderen Stelle gedeckt werden.

## **5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### *Vermeidung und Verringerung*

Die Ausweisung eines Mischgebiets für einen Handwerksbetrieb am Ortsrand vermeidet Beeinträchtigungen der Nachbarschaft gegenüber einem innerörtlichen Betriebsstandort. Die Standortwahl ist geeignet, Immissionskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu minimieren.

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

- Standort an bestehende Erschließung angebunden; durch die enge Angliederung der Fläche an den bestehenden Ortsrand werden Störungen des Orts- und Landschaftsbildes weitgehend vermieden;
- Vermeidung von Lärmkonflikten durch Stellung und Ausrichtung der Betriebsgebäude, Zufahrt und Stellplätze sowie der Hoffläche;
- Beschränkung der Größe der Baufläche auf das Notwendigste;
- Geländeangepasste Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen;
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort;
- Privilegierung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, etc.; dadurch Verringerung der Abflussgeschwindigkeit, Erhöhung des Verdunstungsanteils;

Die Anlage einer Eingrünung mit Obstbäumen wird als Ausgleichsmaßnahme verwendet und somit nicht als Vermeidungsmaßnahme bewertet.

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes<sup>1</sup> 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 die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Folgender Aspekt der vorliegenden Planung vermindert den Beitrag zum Klimawandel:

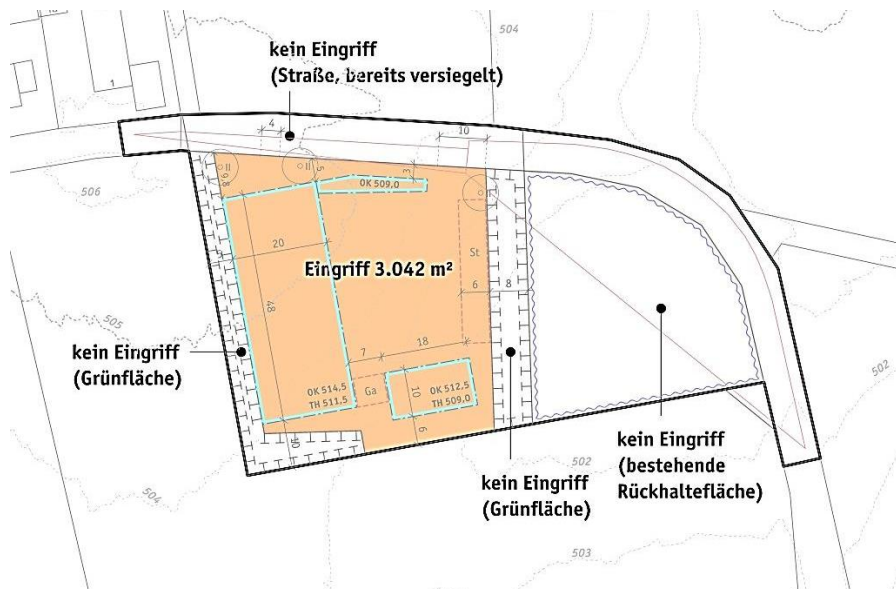
- Die enge Anbindung an die bestehende Siedlung und Versorgungsanlagen vermeidet das andernfalls bei der Herstellung umfangreicher Erschließungen entstehende Kohlendioxid;
- Die Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet beugt einer Überlastung des Kanals und Überschwemmungen vor;

Weitere, konkrete Maßnahmen können bei Bedarf im weiteren Planungsverlauf getroffen werden.

### Ausgleich

Die Ausweisung des Mischgebiets bereitet einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Betroffen ist eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen in teils vorbelasteter Ortsrandlage (Kategorie I, unterer Wert). Als Eingriffsschwere ist für das Mischgebiet ein hoher Versiegelungsgrad anzusetzen, mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von mehr als 0,35 (Typ A). Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens im Bebauungsplan sind die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff Mischgebiet  
A I - der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6;  
anzusetzen ist in Anbetracht der Vermeidungsmaßnahmen ein Wert von 0,3;  
Eingriffsfläche: 3.042 m<sup>2</sup> (= Mischgebiet)  
Ausgleichsfläche: 0,3 x 3.042 m<sup>2</sup> = 913 m<sup>2</sup>



Es wurde geprüft, ob die vereinfachte Vorgehensweise des Eingriffsleitfadens angewendet werden kann. Da im Bebauungsplan kein Wohngebiet, sondern ein Mischgebiet festgesetzt wird, ist das vereinfachte Vorgehen nicht anwendbar.

<sup>1</sup> „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

Der Ausgleichsbedarf in der ermittelten Größenordnung lässt sich auf der geplanten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung abdecken. Die Fläche ist 904 m<sup>2</sup> groß. Zur Aufwertung ist die Neuanlage einer extensiv gepflegten Obstwiese vorgesehen:

- Anlage einer Obstwiese mit Hochstämmen regionaler Sorten;
- Ansaat der verbleibenden Fläche als Wiese;
- Verzicht auf jegliche Pflanzenschutzmittel sowie auf Düngung des Unterwuchses;
- jährlich ein- bis zweimalige Mahd, Abtransport des Mähguts.
- Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Mit Ausnahme von Stützpfehlen und Verbissschutzvorrichtungen sind bauliche Anlagen auf den Flächen unzulässig.

Die Ausgleichsfläche bleibt im Privateigentum. Die Maßnahme ist daher dinglich zu sichern. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB auszugestalten.

## 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, wurden Standorte im Ortsinneren von Bergham geprüft, aber aus Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung ausgeschlossen. Weitere Standortalternativen wurden bisher nicht untersucht. Auf Bebauungsplanebene wurde eine andere Anordnung der Gebäude und Stellplätze auf dem Grundstück untersucht. In diesem Fall hätte ein abgesetztes Bürogebäude – wie die Halle – Lärmschutzfunktionen in Richtung des bestehenden Ortes übernommen. Allerdings liegt in diesem Entwurf der Parkplatz näher am Ort und ist nicht abgeschildert. Deshalb wurde der Entwurf nicht weiter verfolgt.



## 5.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. 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 Ortsbe-sichtigung 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                               |       |      |
| Landschaft, Ortsbild  |                                 | X     |      |
| Kultur- und Sachgüter | voraussichtlich nicht betroffen |       |      |

Die Ausweisung des Mischgebiets am südöstlichen Ortsrand von Bergham beeinträchtigt die Umwelt voraussichtlich nur gering erheblich. Bei der Planung wurden Beeinträchtigungen berücksichtigt und so weit wie möglich vermindert. Mit den Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen und den Ausgleichsmaßnahmen liegt ein tragbares Konzept für die Siedlungserweiterung vor.

## 5.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung  
Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 5. Dezember 2017
- 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 2017
- Umweltatlas Bayern  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2017
- Bayerischer Denkmalatlas  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 5. Dezember 2017
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2017

## 6 Hinweise

### *Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)*

- Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Ausführung kommende gewerbliche Nutzung ist zum jeweiligen Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, der die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachweist. Ausnahmen davon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

### *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.
- Für das geplante Mischgebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die 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. Ob auf dem Baugrundstück Flächen für die Feuerwehr erforderlich sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

### *Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)*

- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

## Landwirtschaft

- Die gemischte Baufläche grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In der Nähe befindet sich außerdem ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich negativ auswirken können. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu dulden.
- Bei den Obstbäumen ist zur Vermeidung von Verschattungen ein Mindestabstand von 4 Metern zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten (AGBGB). Mit Einverständnis des Nachbarn kann der Abstand auch unterschritten werden.
- Die Grünfläche sollte dergestalt gepflegt werden, dass von ihr keine negative Auswirkung auf die landwirtschaftliche Nutzung ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug). Hinweis: durch die im Ausgleichskonzept vorgesehene maximal zweimalige Mahd pro Jahr und den Abtransport des Mähgutes wird diesem Belang bereits Rechnung getragen.

## Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg)

- Im Geltungsbereich der Planung befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.
- Um Schäden an den unterirdischen Anlagen zu vermeiden, ist es erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk GmbH eingeholt wird (vorzugsweise per E-Mail unter [planauskunft-alttdorf@bayernwerk.de](mailto:planauskunft-alttdorf@bayernwerk.de) oder unter Tel. 0871/96639-338,).
- Zur Versorgung des geplanten Gebiets sind 0,4 kV-Niederspannungserdkabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Es wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen, sowie auf die DVGW-Richtlinie GW 125.

## 7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Fraunberg weist mit dem Bebauungsplan „Im Südosten von Bergham“ ein ca. 0,3 ha großes Mischgebiet am südöstlichen Ortsrand von Bergham aus. Bei der Planung werden Umweltauswirkungen geprüft, Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und dort wo eine Vermeidung nicht möglich ist, Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

## 8 Anlage Bodengutachten

Geotechnisches Gutachten – Neubau Zimmerei und Wohnhaus, Bergham  
Brundbaulabor München, 30. Juli 2018

Fraunberg, den .....

.....  
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister