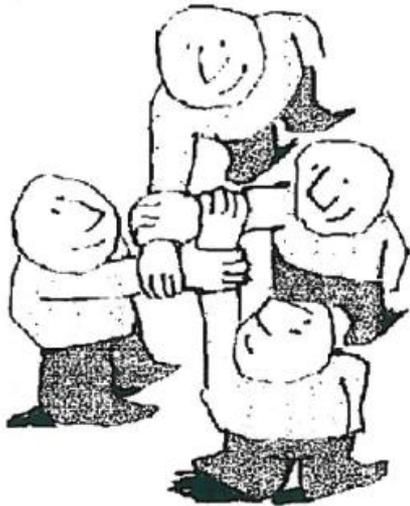




Gemeinde Fraunberg, Landkreis Erding



Gemeinde Fraunberg



**gemeindliche Entwicklungen im nördlichen
Landkreis Erding**

**mit Bauleitplanung nachhaltige Entwicklung
steuern**

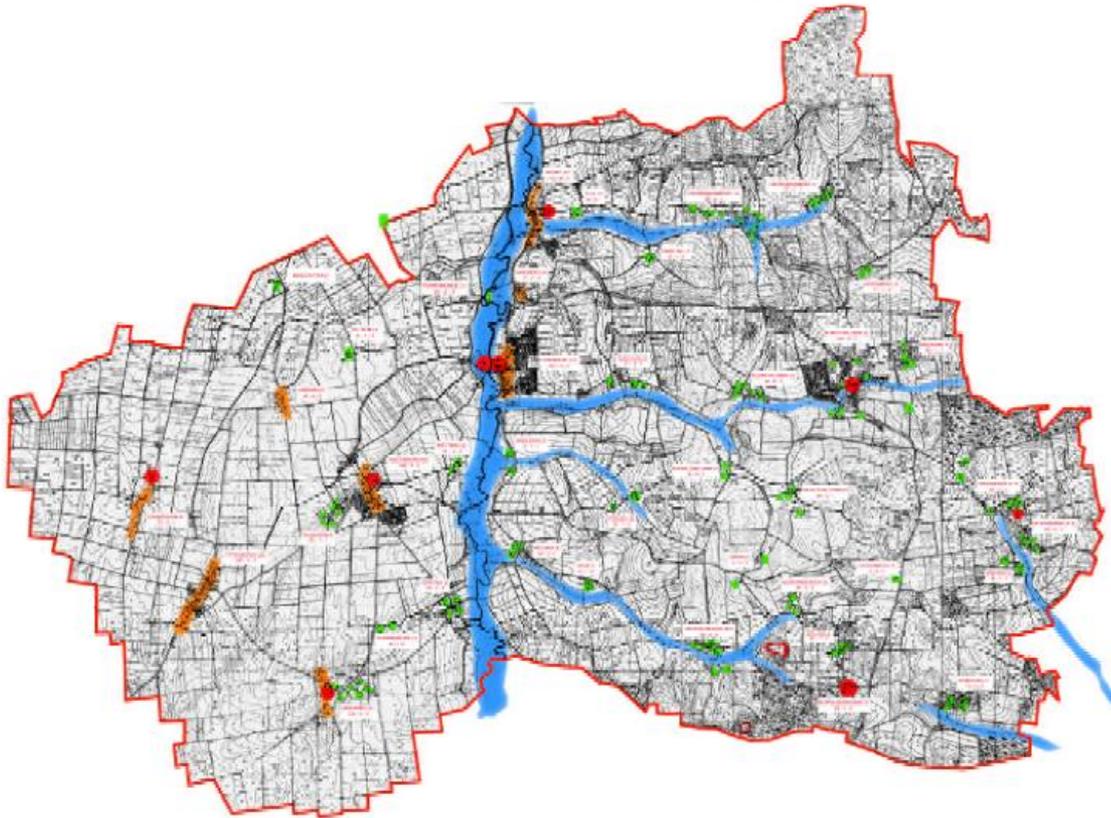
**von der Planungshoheit zu Planungs-
verantwortung in der Gemeinde Fraunberg**

Johann Wiesmaier

Bürgermeister Gemeinde Fraunberg



Gemeinde Fraunberg



Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Gemeinde Fraunberg



Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Gemeinde Fraunberg

Gemeindedaten:

- Fläche 4235 ha (3397 ha landwirtschaftlich
472 ha forstwirtschaftlich)
- ca. 240 Hofstellen prägen die Siedlungsstruktur
- 2003, nur noch 50% mit der Landwirtschaft verbunden
- 2010, nur noch 38% mit der Landwirtschaft verbunden,
daraus nur noch 60% Haupterwerbsbetriebe
- 2017 104 Landwirtschaftliche Betriebe

Aufgrund dieser und weiterer Veränderungen reagiert die Gemeinde Fraunberg im Rahmen eines Entwicklungs- und Handlungskonzeptes



Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Gemeinde Fraunberg

Das Konzept umfasst :

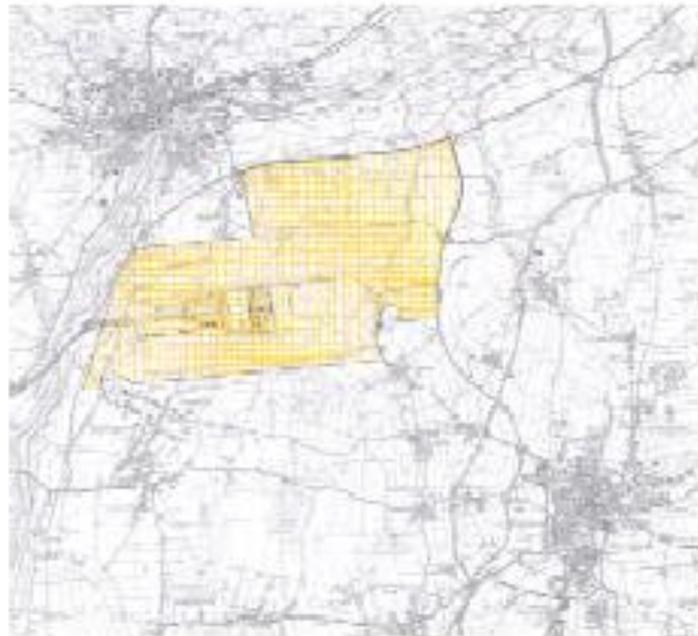
- a Die Analyse der Grundlagen, Planungsgrundsätze, sozialwissenschaftlichen Bereich, Bestandsaufnahme und demographische Entwicklung sowie die Entwicklung des Siedlungsraumes.
- b Die Bürgerarbeit im Erstellen von Entwicklungszielen
- c Maßnahmenvorschläge im Bereich von Handlungsempfehlungen sowie Strategien zur Umsetzung im Planungs- und Baurecht



A Analyse der Grundlagen

1. Städtebauliche Planungsgrundlagen

1.1 Landes- und Regionalplanung



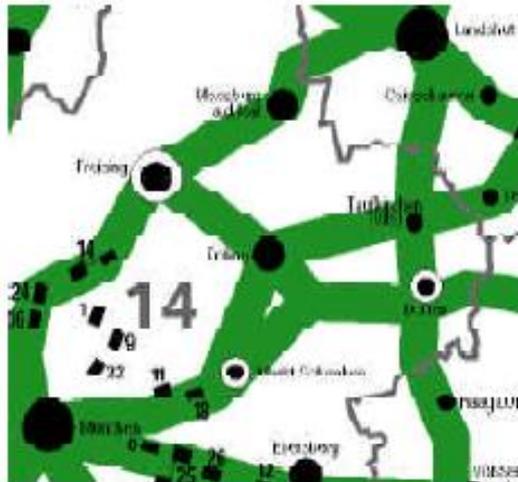
LEP - Vorranggebiet Flughafenentwicklung

Die Gemeinde Fraunberg liegt im östlichen Umfeld des Flughafens München und wird tangiert von der Lärmschutzzone C.

(Die zugeordnete Abbildung aus dem LEP 2003 zeigt die Vorbehaltsfläche für die dritte Start- und Landebahn im Norden)



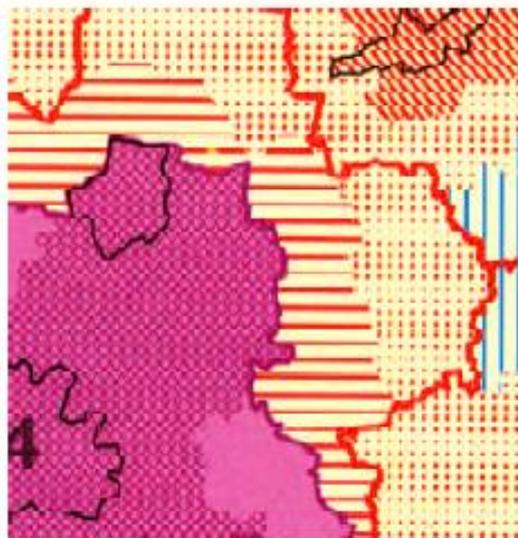
Gemeinde Fraunberg



LEP - Entwicklungsachsen

Die Hauptentwicklungsachsen der Region legen sich wie ein Ring um die Gemeinde.

Diese bestehen zwischen
Erding - Freising - Moosburg - Landshut - Taufkirchen - Erding.

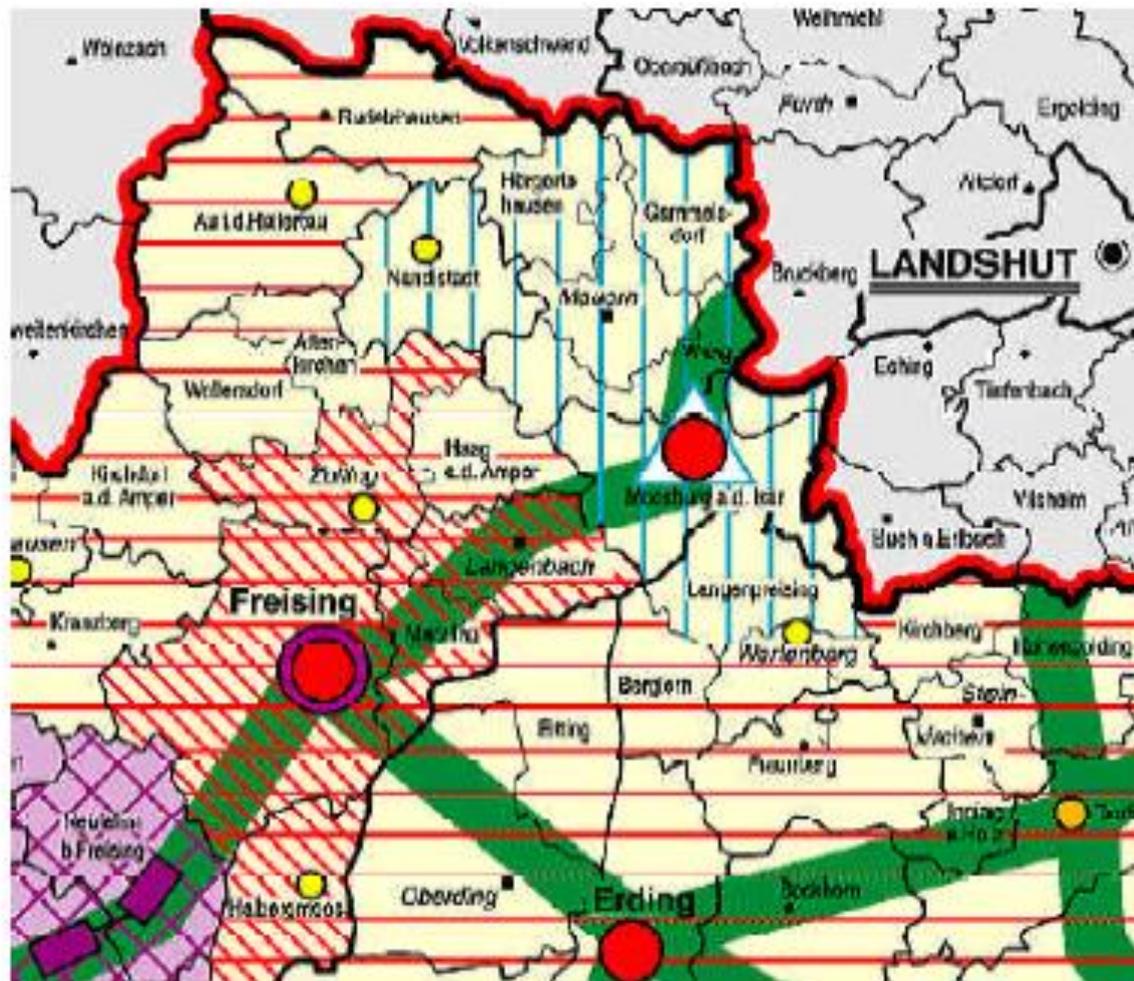


LEP - Gebietskategorien

Fraunberg liegt noch im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes der Stadt München, im Übergang zum ländlichen Teilraum des niederbayrischen Hügellandes.



Gemeinde Fraunberg



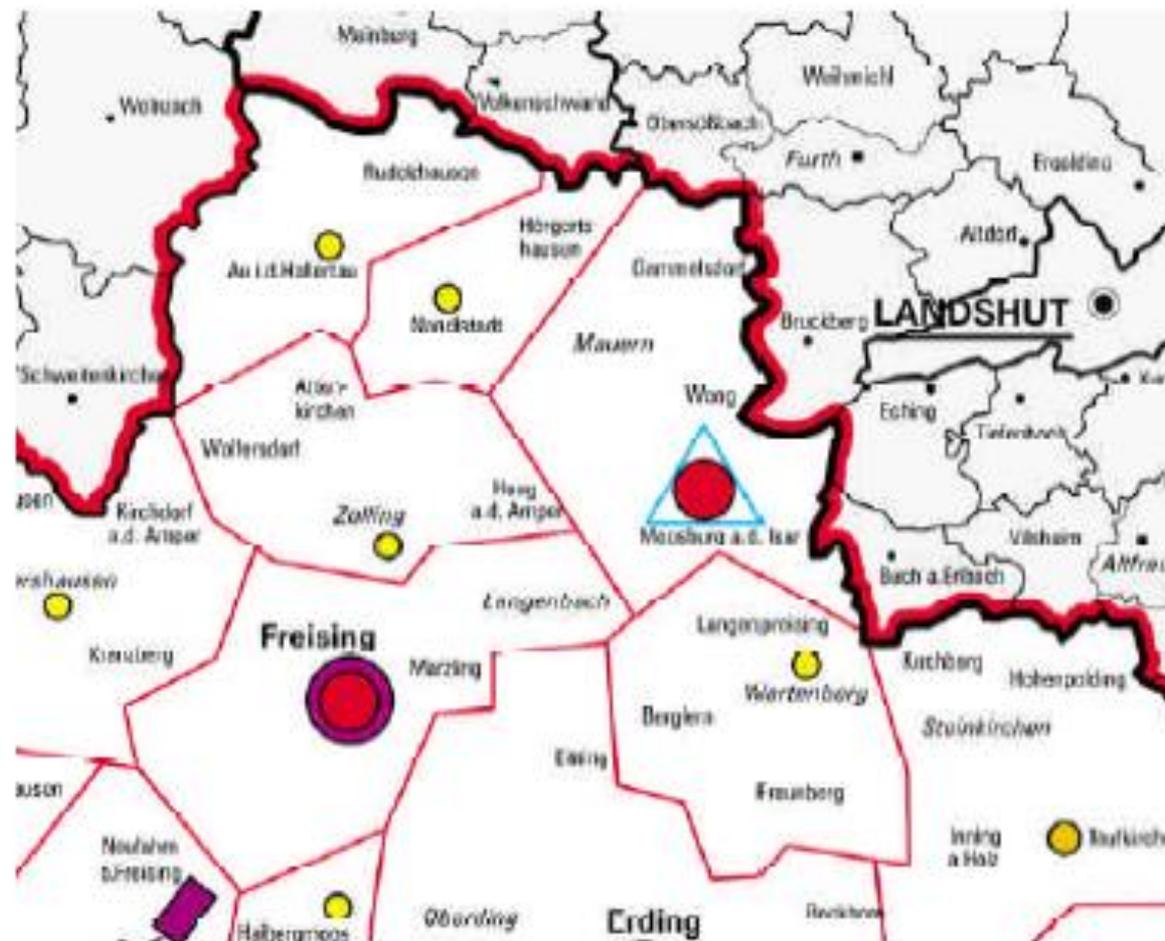
REP - Raumstruktur

Fraunberg im ländlichen Teilraum der grossen Verdichtungsräume

Quelle:
Regionaler Planungsverband
München



Gemeinde Fraunberg



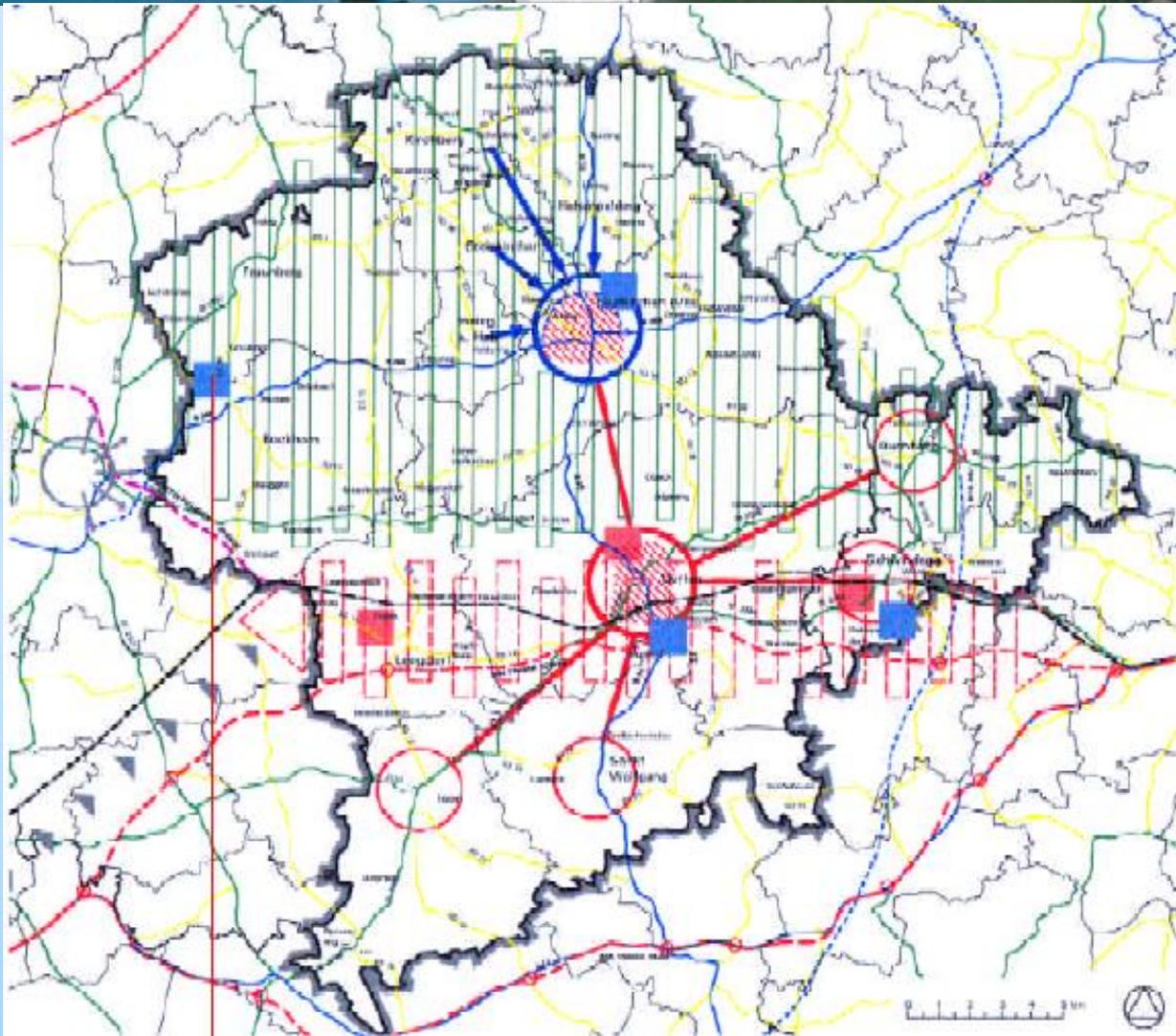
REP - Zentrale Orte

Nahbereichszuordnung:
Kleinzentrum Wartenberg (4 km),
Mittelzentrum Erding (10 km)

Quelle:
Regionaler Planungsverband
München



Gemeinde Fraunberg



Teilraumgutachten
Ostbündnis



Sozialwissenschaftlicher Bereich:

- Bestandsaufnahme und Entwicklungsperspektiven

Die Gemeinde Fraunberg besteht aus 42 Ortschaften, wobei die Siedlungsschwerpunkte in den Hauptorten der drei ehemals selbständigen Gemeinden liegen.



Gemeinde Fraunberg

Bevölkerungsstand

Jahr	Bevölkerung
1970	2198 Personen
1990	2630 Personen
2010	3360 Personen
2018	3740 Personen

Bevölkerungszunahme gegenüber

Jahr 1970 - 1990	432 Personen = 20%
Jahr 1990 - 2010	730 Personen = 28%
Jahr 1970 - 2018	1162 Personen = 70%

Bevölkerungsstand:

Seit 1970 ist die Bevölkerung um mehr als 70 % gewachsen

Aktueller Stand: 31.12.2017
3740 Einwohner



Gemeinde Fraunberg

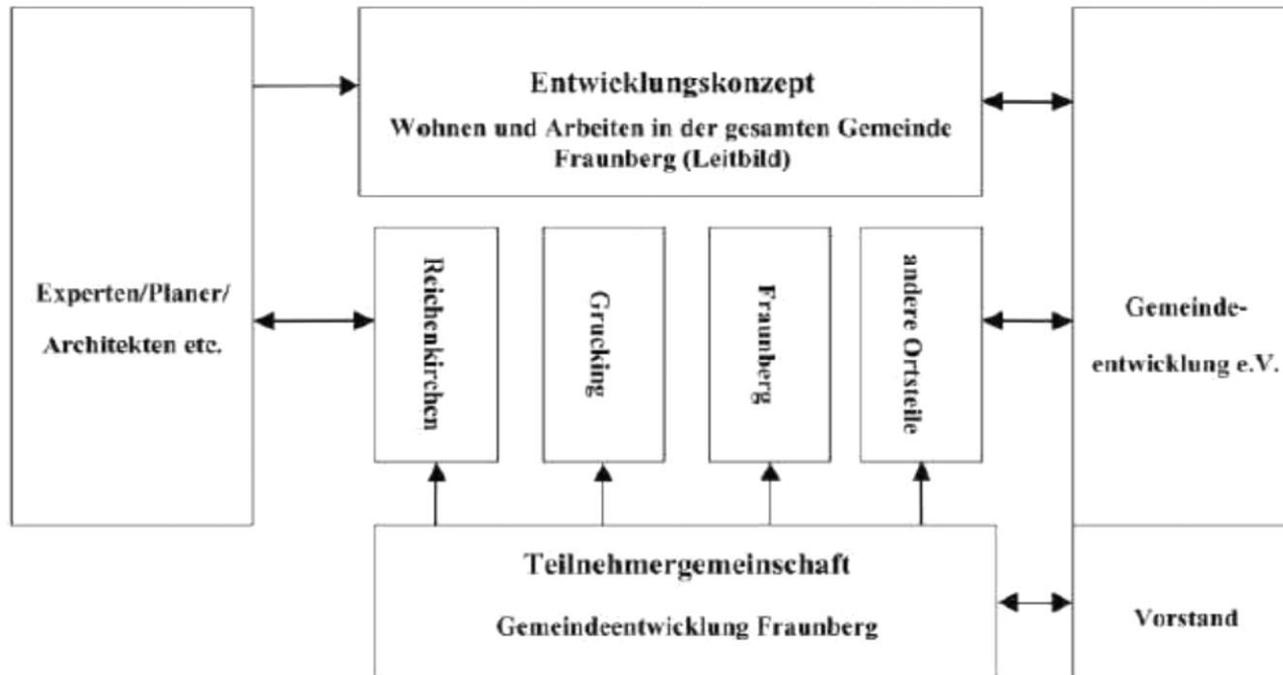
Einwohnerentwicklung in den Hauptorten

	Bevölkerungszuwachs von 1996 – 2002 um ...	Prozentuale Steigerung	Prozentuale Steigerung 1975 – 1996
Fraunberg	30 EW	4,8%	113%
Reichenkirchen	140 EW	32,3%	150 %
Maria Thalheim	52 EW	10%	225 %





Organisationsmodell der Gemeindeentwicklung Fraunberg





Organisation der Umsetzung (= Gemeindeentwicklung Fraunberg e.V.)

I. Prinzip der Freiwilligkeit

II. Verein Gemeindeentwicklung Fraunberg e.V.

§ 2 Zwecke und Ziele des Vereins

Ziel und Zweck des Vereins sind die Förderung einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung in Fraunberg, die zur **Erhöhung der Lebensqualität** im Gemeindegebiet beiträgt und den Gemeindebürgern und -bürgerinnen die Möglichkeit bietet, sich am Entwicklungsprozess zu beteiligen.

III. Koordinationsstelle

IV. Bauberatung

V. Enge Zusammenarbeit mit ALE Oberbayern





● **Kategorie 1: Ortsteile mit örtlicher Zentralität**

- konzentrierte Wohnbauentwicklung
- qualifizierte Bebauungspläne, davor Ortsentwicklungspläne
- Flächenverbrauch minimieren

z.B. Fraunberg, Reichenkirchen, Thalheim

▲ **Kategorie 2: Ortsteile mit Eigenentwicklung**

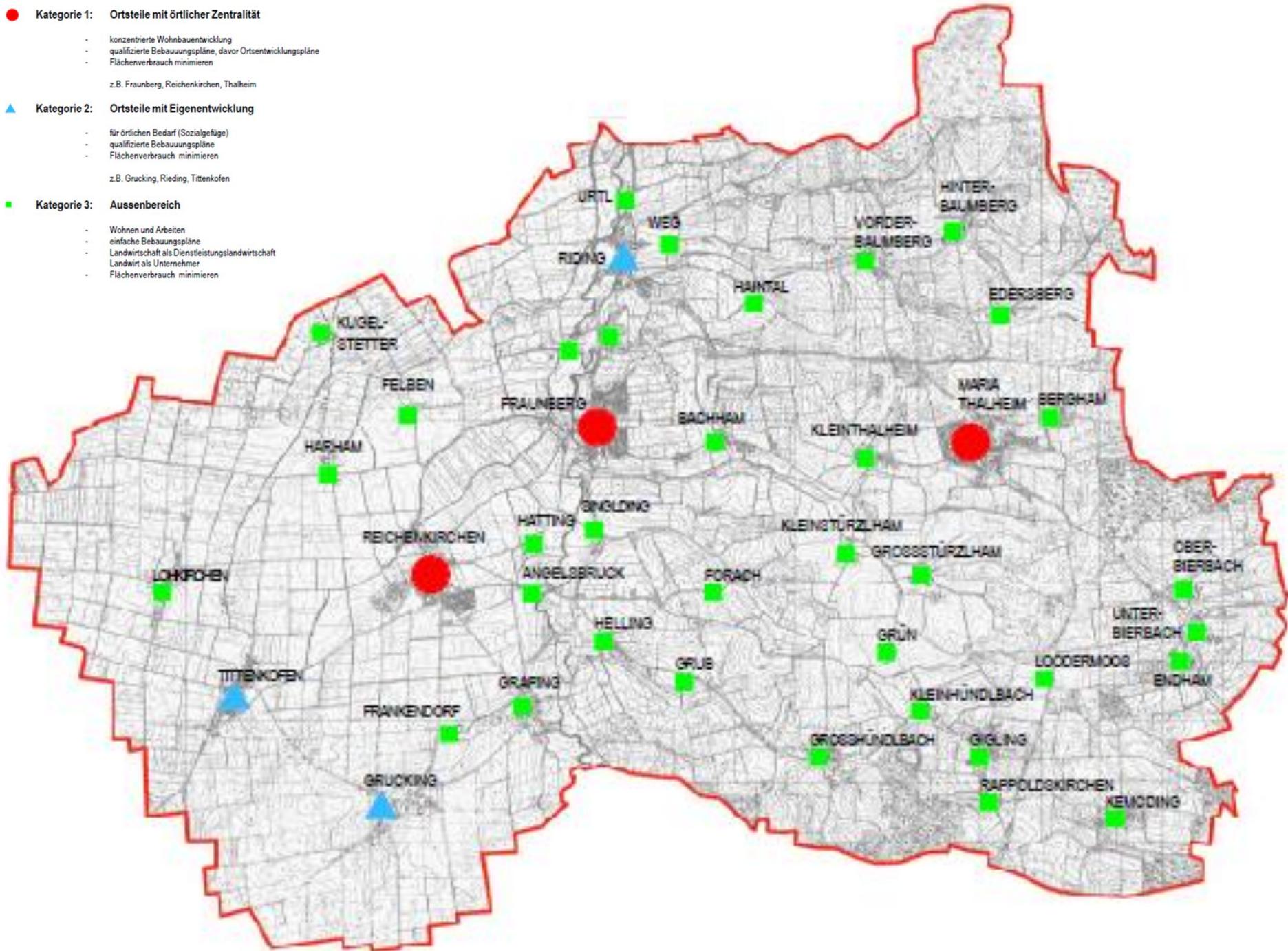
- für örtlichen Bedarf (Sozialgefüge)
- qualifizierte Bebauungspläne
- Flächenverbrauch minimieren

z.B. Grucking, Rieding, Tittenkofen

■ **Kategorie 3: Aussenbereich**

- Wohnen und Arbeiten
- einfache Bebauungspläne
- Landwirtschaft als Dienstleistungslandwirtschaft
Landwirt als Unternehmer
- Flächenverbrauch minimieren

- **Kategorie 1: Ortsteile mit örtlicher Zentralität**
 - konzentrierte Wohnbauentwicklung
 - qualifizierte Bebauungspläne, davor Ortsentwicklungspläne
 - Flächenverbrauch minimieren
 - z.B. Fraunberg, Reichenkirchen, Thalheim
- ▲ **Kategorie 2: Ortsteile mit Eigenentwicklung**
 - für örtlichen Bedarf (Sozialgefüge)
 - qualifizierte Bebauungspläne
 - Flächenverbrauch minimieren
 - z.B. Grucking, Rieding, Tittenkofen
- **Kategorie 3: Aussenbereich**
 - Wohnen und Arbeiten
 - einfache Bebauungspläne
 - Landwirtschaft als Dienstleistungslandwirtschaft
 - Landwirt als Unternehmer
 - Flächenverbrauch minimieren





Neue räumliche Kategorisierung des Gemeindegebiets

Kategorie 1: Ortsteile mit örtlicher Zentralität

Angesichts der bestehenden Grundversorgung in den Hauptorten eignen sich die Ortsteile auch für eine konzentrierte Wohnbauentwicklungen.





Neue räumliche Kategorisierung des Gemeindegebiets

Kategorie 2: Ortsteile mit Eigenentwicklung

Zwischenkategorie zum Außenbereich. Die Grundversorgungen am Ort sind hier nicht mehr gegeben – jedoch existieren starke soziale Strukturen, die einer Stützung bedürfen. Daher entsprechen die Ortsteile Innenbereichen, die eine gewisse ortsgebundene Entwicklung aufnehmen können.





Neue räumliche Kategorisierung des Gemeindegebiets

Kategorie 3: Ortsteile im Außenbereich

Ortsteile mit deutlich weniger als 100 Einwohner (Siedlungstypologie: Streusiedlung und Weiler)

Hier sollen nur Vorhaben entwickelt werden, die den Zusammenhang von Wohnen und Arbeiten erhalten und unmittelbare soziale Bindungen nachweisen.

Der Außenbereich soll aufgrund der strukturellen Veränderungen nicht mehr primär den privilegierten Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft vorbehalten bleiben, sondern im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften entwickelt werden.





Der FNP in der Praxis:

Vorderbaumberg Anwesen Brosi

Kemoding Betrieb Obermeier



Pilotstudie Kemoding

Ausgelöst durch drängende planungsrechtliche Probleme wurde für Kemoding modellhaft eine „vorgezogene“ Rahmenplanung begonnen.

Bestandserhebung:

Erhebungsbogen

Luftbilder

Dachlandschaft

Topografie und Baumbestand

Gebäudenutzung EG

Gebäudenutzung OG

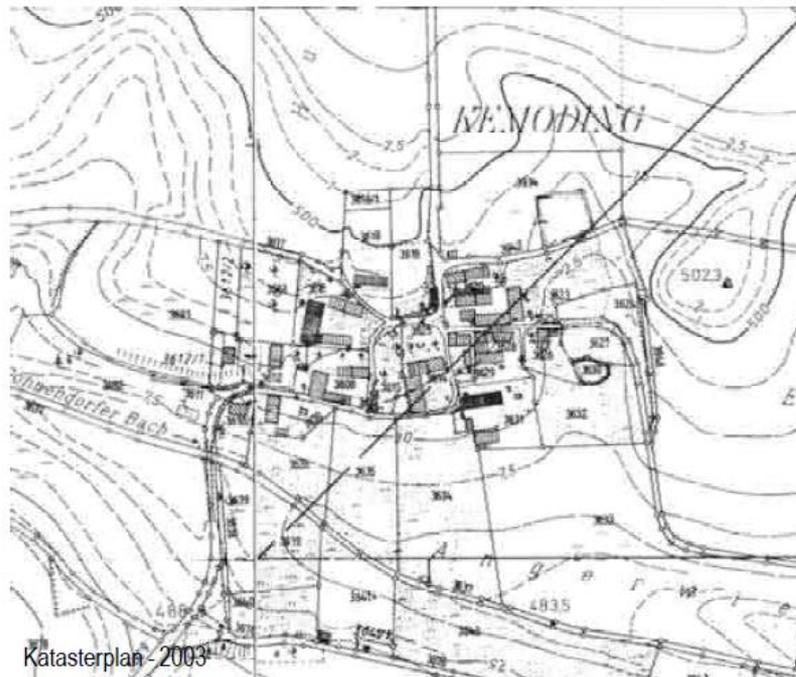
Einwohner und Haushalte:
22 Haushalte, 70 Einwohner
in 17 Wohngebäuden,
in 16 Anwesen

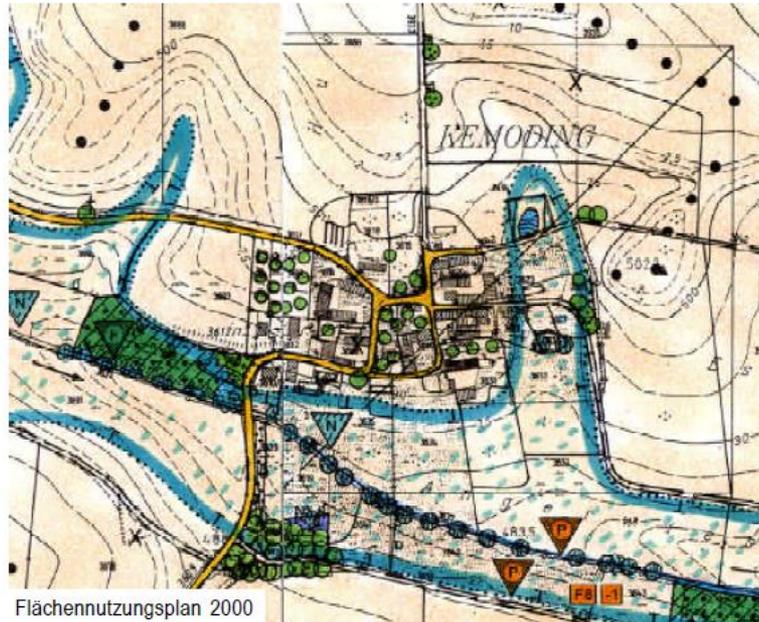
Hauptnutzung - Nebennutzung

Der Weiler ist im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als Außenbereich dargestellt.

Auffällig sind die detaillierten Aussagen des integrierten Landschaftsplanes.

Zielvorstellungen für Bebauungen können nicht erkannt werden.





Flächennutzungsplan 2000



Kemoding von Süden

Bürgerbeteiligung:

Umfrage laut Fragebogen
August/September 2002
Auswertung 05.09.2002

Zielvorstellung nach
Bürgerversammlung:
Wohnen und Arbeiten
zusammenführen.

Fachstellentermin am
13.02.2002 im Landratsamt
Erding mit allen Fach-
abteilungen Planungs- und
Bauordnungsrecht:

Methodisches Vorgehen:

1. Informelle Planung für
alle Ortsteile erarbeiten

2. Je nach Planungsfall
Rechtsinstrumente zur
Sicherung der Leitidee
anwenden:

- Einfacher Bebauungsplan
(evtl. mit Deckblatt
Flächennutzungsplan)
- Außenbereichssatzung,
substantiell erweitern
- Städtebaulicher Vertrag,
Bodenordnung

Aufgrund der informellen
Ziele werden in Kürze 2
Bauvorhaben genehmigt,
welche die Zuordnung
Wohnen - Arbeiten
zum Ziel haben.



Lageplan

- Hauptnutzung
- Nebennutzung

Quelle:
eigene Erhebung August 2002

Typische Mischung von Wohnen und Arbeiten



Einwohner

- Einzel-
Haushalte
- Wohnnutzung
- Nebennutzung

Quelle:
eigene Erhebung August 2002

Ausschliesslich Ein- und Zweifamilienhäuser
70 Einwohner in 22 Haushalten entspricht
dem ländlichen Durchschnitt.



Dachlandschaft

- Giebedach
- Flachdach / Pultdach

Quelle:
eigene Erhebung August 2002

Homogene Dachlandschaft mit gestreckten Baukörpern in Form von Winkel-, Dreiseit- und Vierseithöfen.



Topografie und Siedlungsgrundriss

- Hauptinszung
- Nebeninszung
- Baumbestand

Quelle:
eigene Erhebung August 2002

Grosse, wertvolle Baumstrukturen prägen die Silhouette der Ortslage.



Gebäudenutzung EG

- Wohnen
- Dienstleistung/Gewerbe
- Sondernutzung
- Landwirtschaft Vollerwerb
- Landwirtschaft Nebenerwerb
- Nebennutzung
- Garage
- Leerstand
- ▲ Haupteingang
- △ Toreinfahrt/Garage
- UG Untergeschoss
- DG Dachgeschoss
- II Normalgeschoss

Quelle:
eigene Erhebung August 2002
Prof. M. Reichenbach-Klinke/H. Schränner
Adlkofen, 24.10.2003

Die Erdgeschossnutzungen sind überwiegend für gewerblich - landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Zugänge erfolgen überwiegend von den Hofräumen.



Gebäudenutzung OG

- Wohnen
- Dienstleistung/Gewerbe
- Sondernutzung
- Landwirtschaft Vollerwerb
- Landwirtschaft Nebenerwerb
- Nebennutzung
- Garage
- Leerstand
- ▲ Haupteingang
- △ Toreinfahrt/Garage
- UG Untergeschoss
- DG Dachgeschoss
- II Normalgeschoss

Quelle:
eigene Erhebung August 2002
Prof. M. Reichenbach-Klinke/H. Schränner
Adlkofen, 24.10.2003

Die Wohnanteile erhöhen sich in den Obergeschossen.







3. Entwicklung der Dörfer, Weiler und Einzelhöfe

3.1 Kemoding



Liebe Bürgerinnen und Bürger von Kemoding!

Die Gemeinde hat beschlossen, Entwicklungsperspektiven für alle Ortsteile im Gemeindegebiet mit den Bürgern und einem begleitenden Fachbüro zu erarbeiten.

Kemoding steht am Beginn des Pilotprojekts.

Parallel zur Bestandsaufnahme, die in den nächsten Tagen stattfindet, möchten wir Sie um Ihre Meinungen und Ziele bitten.

Nach Absolvierung der Hausdurchgänge und Ihrer Meinungen werden wir in einer kleinen Bürgerversammlung über Kemoding diskutieren.

Wir bitten Sie daher, Ihre Fragen, Ideen und Wünsche für Kemoding anzugehen und die ausgefüllten Bögen bis 02.08.2002 in der Gemeindeverwaltung abzugeben.



Sie tragen Sie Ihre Vorstellungen in den Legenden ein.

1. Wo soll Kemoding in Zukunft sein?
So wie es ist _____
Nur Wohnbauzone ohne Wohnen durch Bäume _____
2. Soll Kemoding wachsen?
1 Hektar pro Jahr _____
1 - 3 Hektaren pro Jahr _____
Nur für Parkanlagen _____
3. Unterstützung vorhandener Bauzonen
Würden Sie ein fertig hergestelltes Gebäude einer weiteren Nutzung im Weilergebiet zulassen?
Wären Sie an einer Ortskernzone für die Gemeinde interessiert?
 J N _____
 J N _____
4. Das Ortsbild von Kemoding ist geprägt durch Hochhäuser und großzügigen Freiraum
Ist das für Sie wünschenswert?
Was müsste verbessert werden?
Wie soll sich auf andere Orte verhalten?
 J N _____



Ergebnis der Befragung der Kemodinger zu den Entwicklungsperspektiven

Von 16 Anwesen in Kemoding sind 13 Fragebögen zurückgekommen (zehn aus der Wahlurne und drei durch direkte Zusendung an die Gemeindegemeinschaft). Zehn Fragebögen wurden anonym abgegeben, aus drei ergibt sich der Name.

Neun mal wurde geäußert, das Kemoding so bleiben soll, wie es ist. Dabei sollen nur Baulücken bebaut und Altbauten ausgebaut werden dürfen. Betriebe (nicht störende!) sollen nur durch Ortsansässige errichtet werden.

Auch Wohnbebauung soll nur durch Ortsansässige erfolgen. Reihenhäuser sind nicht erwünscht.

Sechs Grundstücksbesitzer würden ein künftig leerstehendes Gebäude einer anderen Nutzung zur Verfügung stellen. An einer Gebäudebörse würden sich vier Eigentümer beteiligen.

Das Ortsbild ist für elf Besitzer wertvoll.

Zur Frage: „Was müsste verbessert werden?“, gingen folgende Äußerungen ein:

- Raumangebot für Jugendliche und Kinder
- die Oldtimerfreunde Kemoding benötigen Räumlichkeiten zum unterstellen vereinseigener Gerätschaften (mind. 100 qm)
- Straßen und Wege
- Nordtangente neu teeren
- weniger Zäune
- weniger Kies, mehr Gras
- für Einheimische soll es möglich sein in Kemoding zu leben und zu arbeiten
- Baumschutz entlang des Baches
- bei bestehenden Gebäuden Erleichterung von Bauvorhaben (z.B. Garagenneubau, Hausanbau)
- mehr Informationen über Besitzwechsel von Gebäuden und Grundstücken
- die Zelte auf dem Lagerplatz von Obermayer Josef werden als störend empfunden, ausserdem wäre beim Lagerplatz eine Baumbepflanzung wünschenswert

Zur Frage: „Was darf sich auf keinen Fall verändern, bzw. was darf durch die Planung nicht geschehen?“ wurden folgende Stichpunkte genannt:

- der Dorfcharakter
- die Ortsaussengrenzen
- die Obstgärten (müssen erhalten bleiben!)
- keine großräumige Ausweisung von Baugebieten für Nichtansässige
- das gemeinsame Leben im Dorf
- Neubauten zu errichten ohne auf den Erhalt leerstehender Gebäude zu achten

Der Entwicklungsplan sieht vor reine Wohnnutzungen am Südrand der Ortslage zu konzentrieren. Im übrigen Bereich sind nur Mischnutzungen möglich und auch nur in dem Maße, als sie bestehende Betriebsstandorte auch in ihren Entwicklungspotentialen nicht gefährden. Die angerartige Ortsmitte soll von weiterer Bebauung freigehalten werden. Leerstehende, auch untergenutzte Bausubstanz soll nach Möglichkeit einer neuen Nutzung zugeführt werden, bevor Neubauten errichtet werden.

Es ist denkbar diese Planungsziele in einem einfachen Bebauungsplan festzuschreiben, der die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergänzt.

Einfacher Bebauungsplan Kemoding

nach § 30, § 35 BauGB

Vorbemerkung: Der einfache Bebauungsplan ist in § 30 BauGB geregelt.

§ 30 (3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der die Voraussetzungen des Absatz 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 oder § 35.

Legende:		Umgriff Bebauungsplan
		Mischzone, nur Bauvorhaben zulässig die Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück nachweisen
		Wohnzone, nur Bauvorhaben zulässig, die unmittelbare soziale Vernetzungen im dörflichen Bestand nachweisen
Hinweise:		Baukörper
		Erschliessung
Baugestaltung:		Eine fachliche Vorbeurteilung muss vor Eingabe zur Plangenehmigung eingeholt werden (Nur als Hinweis möglich).
		Grüne Ortsmitte als Anger freihalten
		Grünzone am Bach



Grundgerüst für einen innerörtlichen Rahmenplan

Kemoding
Einfacher Bebauungsplan





Entwicklungsprinzipien im Flächennutzungsplan

Die Kategorie „**Erhaltenswerte Kulturlandschaft**“ entspricht dem Inhalt „Erhaltung und Weiterentwicklung charakteristischer ländlicher Strukturen – funktional, sozial, ökologisch, städtebaulich“.

- ▶ öffentliche Belang der Kulturlandschaft = Grundlage weitere Planungen.
- ▶ **keine** Bauflächenkategorie – der § 35 bleibt gültig. Dennoch sind innerhalb der Bausubstanz Nutzungen möglich - § 35 Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben).





Umsetzung des Leitbildes: Flächennutzungsplan

In diesen „prägenden Siedlungselementen“ soll eine bauliche Entwicklung möglich sein (Nutzungsänderungen, Umbauten, Ersatzbauten, aber auch Neubauten zur Verfestigung des Siedlungselements nach innen).

Derartige Bauvorhaben werden nach § 35 Abs. 2 BauGB, ggf. in Verbindung mit einem einfachen Bebauungsplan geregelt.

Kleine Dorfanlagen (mehr als 8 Wohnstätten, in Anlehnung der Definition der Siedlungsgefüge) werden als Dorfgebiete dargestellt.

Das Gewerbegebiet Reichenkirchen-Süd entfällt.



Umsetzung des Leitbildes: Flächennutzungsplan

Das Gemeindegebiet Fraunberg ist als „**wertvolle Kulturlandschaft**“ dargestellt.

Historische Weiler im Außenbereich (Wohnbebauung von einigem Gewicht) sind als prägende Siedlungselemente Bestandteil der wertvollen Kulturlandschaft.

Die Darstellung „prägende Siedlungselemente in der Kulturlandschaft“ findet in der Regel nur dort Anwendung, wo eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden ist – d.h. mindestens 4 Anwesen/Wohnhäuser. Einzelhöfe sowie andere kleinere Siedlungseinheiten werden von dieser Kategorie nicht erfasst.



Fraunberg: Herangehensweise

Entwicklungs- und Handlungskonzept als Grundlage

(Prof. Reichbach Klinke / Dr. Klaus Zeitler unterstützt und gefördert durch ALE Oberbayern/BZA München)

„Ergebnis dieser ersten Stufe des Entwicklungs- und Handlungskonzepts ist die Erkenntnis, dass die Kategorie „Kulturlandschaft“ - vor allem vor dem Hintergrund des rapiden Strukturwandels im Verdichtungsraum der Stadt München - viel stärker als dies bisher der Fall war, die zentrale Kategorie einer nachhaltigen Siedlungs- und Landschaftsentwicklung werden muss“.

Kommunalentwicklung muss mehr sein als Infrastruktur-Aufbau!

Leitbild

- Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Kulturlandschaft in einer zeitgemäßen Form
- Wohnen und Arbeiten im gesamten Gemeindegebiet



Fraunberg: Aufgaben und Problemstellungen

- Siedlungsdruck durch Flughafennähe
- steigende Verkehrsbelastung
- Strukturwandel in der Landwirtschaft
 - > Veränderung der Kulturlandschaft
- Demografischer Wandel
 - > Veränderung der Gesellschaft in den Ortschaften
- Entwicklungsprobleme in den Außenbereichsortschaften
 - > Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten geht verloren
 - > Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten
 - > unzureichende DSL-Versorgung



Leitbild (seit 2009)

Weiterbauen an der gewachsenen Kulturlandschaft...

... Wohnen und Arbeiten im gesamten Gemeindegebiet

neu: in der Bürgerkommune Fraunberg



Gemeinde Fraunberg



Gelungene Einzelprojekte:

Maria Thalheim



Gemeinde Fraunberg



Gelungene
Einzel-
projekte:

Maria
Thalheim



Gemeinde Fraunberg



Gelungene
Einzel-
projekte:

Maria
Thalheim



Gemeinde Fraunberg



Gelungene
Einzel-
projekte:

Maria
Thalheim



Gemeinde Fraunberg



Gelungene
Einzel-
projekte:

Maria
Thalheim



Gemeinde Fraunberg



Gelungene Einzelprojekte:

Maria Thalheim



Gemeinde Fraunberg



Gelungene
Einzel-
projekte:

Maria
Thalheim



Gemeinde Fraunberg



Gelungene
Einzel-
projekte:

Maria
Thalheim



Gemeinde Fraunberg

Gelungene Einzelprojekte: Fraunberg





Gemeinde Fraunberg





Gemeinde Fraunberg

Fraunberg



Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit

Stark verwurzelt Neues wagen!



Gemeinde Fraunberg