



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan „Wohngebiet an der Bachhamer Straße“
1. Änderung
Begründung

15. Januar 2018

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt und seitdem mehrmals geändert wurde. Der Bebauungsplan „Wohngebiet an der Bachhamer Straße“, wurde im Jahr 2016 aufgestellt. Am hat der Gemeinderat Fraunberg beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

2 Frühere Bebauungsplanbegründung

Die Begründung der ursprünglichen Bebauungsplanfassung bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt.

3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Bauwunsch für ein Wohnhaus mit mehr als 130 m² Wohnfläche. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fraunberg verlangt für jede Wohnung über 130 m² Wohnfläche vier Stellplätze. Da die Grundstücke im Wohngebiet an der Bachhamer Straße verhältnismäßig klein sind, ist die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück mit Schwierigkeiten oder anderweitigen Einschränkungen verbunden. Um die Grundstücksnutzung zu erleichtern, soll eine von der Stellplatzsatzung abweichende Regelung getroffen werden.

4 Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

5 Änderung

Es wird folgende Festsetzung Nr. 3.6 eingefügt:

- *„Abweichend zu Nr. 1.3 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Fraunberg sind für Wohnungen über 130 m² Wohnfläche nur drei Stellplätze je Wohnung erforderlich. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung unverändert.“*

Die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze für große Wohnungen ist im Wohngebiet an der Bachhamer Straße unbedenklich, weil dort eine große Anzahl öffentlicher Stellplätze besteht. In der Begründung des ursprünglichen Bauungsplans wird dazu ausgeführt:

Entlang der Straße sind insgesamt 17 öffentliche Pkw-Parkplätze geplant (Längs- und Senkrechtaufstellung). Diese öffentlichen Stellplätze sollen den Bedarf abdecken, der regelmäßig nicht von der Stellplatzsatzung erfasst wird, um die Fahrbahnen freizuhalten (z.B. Bedarf durch Besucher, Handwerker etc.). Abgesehen davon gilt für das Baugebiet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fraunberg, die die Herstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken vorschreibt.

In den Straßenbaurichtlinien wird für Wohngebiete ohne Stellplatzdefizit die Anlage von einem öffentlichen Stellplatz je zwei bis sechs Wohnungen empfohlen. Im vorliegenden Wohngebiet sind deutlich mehr öffentliche Stellplätze vorhanden – etwa ein Stellplatz je Wohnung. Aus diesem Grund kann die Gemeinde die Vorschrift zur Errichtung privater Stellplätze wie beschrieben ändern, ohne ein mangelhaftes Parkraumangebot befürchten zu müssen. Die höhere Pkw-Anzahl von Haushalten in großen Wohnungen besteht oft nur einige Jahre und kann durch die überdurchschnittlich zahlreichen öffentlichen Parkplätze in diesem Fall teilweise aufgenommen werden.

Eine allgemeine Verringerung auf zwei Stellplätze pro Wohnung oder eine Reduzierung von Stellplätzen kleiner Wohnungen wie z.B. Einliegerwohnungen wäre dagegen nicht mehr durch die öffentlichen Stellplätze kompensierbar und ist deshalb nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Eine Befreiung oder Abweichung von der Stellplatzsatzung im Einzelfall bleibt davon unberührt.

6 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Bachhamer Straße“ wird die erforderliche Stellplatzzahl für Wohnungen über 130 m² Wohnfläche von vier auf drei Stellplätze reduziert. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Fraunberg, den

.....
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister