



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan Helling
1. Änderung
Begründung

6. August 2021

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt und seitdem mehrmals geändert wurde. Der einfache Bebauungsplan Helling wurde im Jahr 2010 aufgestellt. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen und liegt im Außenbereich (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Am 8. Juni 2021 hat der Gemeinderat Fraunberg beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.



2 Frühere Bebauungsplanbegründung

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

3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Bauwunsch für ein Einfamilienhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan sieht bisher keine zusätzlichen Gebäude vor, sondern lediglich die Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Ziel ist die Erhaltung und zeitgemäße Weiterentwicklung der Substanz, um die bestehende Kulturlandschaft mit ihren im Außenbereich liegenden kleinen Ortsteilen zu erhalten. Die Planung wurde auf die topographisch anspruchsvolle Hanglage abgestimmt, damit sich die Bebauung weiterhin in die Landschaft einfügt. Durch eine private Grundstücksumlegung nach Aufstellung des Bebauungsplans entstand die Möglichkeit, zwischen den Häusern Helling 12 und 14 das beantragte zusätzliche Wohnhaus zu errichten. Auf dem ursprünglichen Grundstückszuschnitt war das nicht möglich. Da der Bauwunsch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zur Erhaltung und maßvollen Entwicklung der Ortsteile im Außenbereich entspricht, nimmt sie den Bauwunsch zum Anlass, den Bebauungsplan zu ändern und im Rahmen einer geordneten Entwicklung Baurecht für das Wohnhaus zu schaffen.

4 Verfahren

Die Zulassung eines neuen Gebäudes berührt die Grundzüge des Bebauungsplans, der bisher nur Erweiterungen der bestehenden Gebäude erlaubte. Die Gemeinde Fraunberg ändert den Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB.

5 Änderung

Zwischen den Häusern Helling 12 und Helling 14 wird mit Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (siehe Abbildung unten, Differenzplan mit Hervorhebung der Änderungen). Analog zum ursprünglichen Bebauungsplan werden innerhalb dieser Fläche die zulässige Grundfläche und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche und die Werte für das Maß der Nutzung liegen im Rahmen der Festsetzungen für die benachbarten Grundstücke. Wegen der starken Hanglage wird die Festsetzung zur Zulässigkeit von Geländeänderungen geändert, so dass die Bereiche zwischen den Gebäuden und der Erschließungsstraße auf das Straßenniveau aufgeschüttet werden dürfen.



6 Erschließung

Das zusätzliche Gebäude ist – wie die vorhandenen Häuser – über die Gemeindestraße erschlossen. Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt von den in der Straße liegenden Trassen aus. Ein Regenwasserkanal existiert nicht. Die Niederschlagswasserentsorgung für die zusätzliche Bebauung ist im weiteren Verfahren zu klären (Versickerung oder Einleitung in den Hündlbach).

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erstellt.

8 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Helling“ wird ein zusätzliches Gebäude zwischen den Anwesen Helling 12 und Helling 14 zugelassen.

Fraunberg, den

.....
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister