



**Gemeinde Fraunberg**  
**Bebauungsplan Fraunberg Ost-Nord**  
**Aufhebung**  
**Begründung**

5. September 2016



## Inhaltsverzeichnis

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   | Planungsrechtliche Voraussetzungen.....                                     | 4 |
| 2   | Anlass, Ziele und Zwecke der Aufhebung .....                                | 5 |
| 3   | Verfahren .....   | 5 |
| 4   | Auswirkungen .....  | 5 |
| 4.1 | Bebauungsplaninhalte, die nach der Aufhebung weiterhin geregelt sind .....  | 5 |
|     | Art der Nutzung.....  | 5 |
|     | Maß der Nutzung .....   | 5 |
|     | Bauweise, Abstandsflächen .....   | 6 |
|     | Überbaubare Grundstücksflächen.....   | 6 |
|     | Öffentliche Verkehrsfläche .....  | 6 |
|     | Zulässigkeit von Nebenanlagen .....   | 6 |
|     | Einfriedungen (Höhe).....   | 6 |
| 4.2 | Bebauungsplaninhalte, die nach der Aufhebung nicht mehr geregelt sind ..... | 6 |
|     | Mindestgrundstücksgröße .....   | 6 |
|     | Dachform, Firstrichtung .....   | 6 |
|     | Flächen für Garagen und Stellplätze .....                                   | 6 |
|     | Einfriedungen (Art).....  | 6 |
|     | Sichtdreieck .....  | 7 |
| 4.3 | Bewertung .....   | 7 |
| 5   | Zusammenfassung .....   | 8 |

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt und seitdem mehrmals geändert wurde. Für das Wohngebiet Fraunberg Ost-Nord hat die Gemeinde im Jahr 1971 den Bebauungsplan aufgestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan). Der Bebauungsplan trat am 26. Mai 1971 in Kraft. Im Jahr 1977 wurden Teilbereiche durch einen neuen Bebauungsplan Fraunberg Ost überplant. Der Rest des Bebauungsplans wurde im Jahr 1980 vereinfacht geändert. Der Gemeinderat Fraunberg hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan inklusive seiner Änderung vollständig aufzuheben.



## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Aufhebung

Das Wohngebiet ist seit langem bebaut – nur eine Parzelle blieb bis heute frei, das Flurstück 103/1. Einem aktuellen Bauwunsch für das Grundstück stehen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen. Der Bebauungsplan lässt auf dem etwa 1.020 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein zweigeschossiges Gebäude mit 13,5 x 11,5 m zu; das Maß ist durch Baugrenzen und Baulinien beschränkt. Das entspricht einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3, wenn auch nach den Festsetzungen zum Maß der Nutzung eine dichtere Bebauung zulässig wäre. Tatsächlich beabsichtigt der Eigentümer eine höhere Grundstücksausnutzung. Da ohnehin große Teile des ursprünglichen Bebauungsplans durch die Überplanung mit einem anderen Bebauungsplan und durch eine nicht mehr realisierbare Straßenfestsetzung funktionslos geworden sind, nimmt die Gemeinde den Bauwunsch als Anlass, den Bebauungsplan aufzuheben. Ziel der Aufhebung ist, für den Geltungsbereich Möglichkeiten zur Innenentwicklung in einem durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen zu schaffen.

## 3 Verfahren

Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet im zusammenhängend bebauten Ortsteil Fraunberg. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich zukünftig aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, gegenüber dem Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Aufhebung nicht vorbereitet oder begründet. Die Aufhebung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

## 4 Auswirkungen

Bei der Aufhebung eines Bebauungsplans sind die möglichen Auswirkungen für den konkreten Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich war und seine Aufhebung die weitere Entwicklung beeinträchtigen kann. Zunächst wird untersucht, welche Inhalte des Bebauungsplans auch nach seiner Aufhebung durch das anschließend geltende Baurecht weiterhin geregelt sind und welche Inhalte durch die Aufhebung entfallen. Im zweiten Schritt wird bewertet, ob sich der Verlust von Regelungen erheblich auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt. Für diese Bewertung spielen neben dem konkreten Regelungszweck auch die Empfindlichkeit der Umgebung und die Größe des bisherigen Geltungsbereichs der Regelung eine Rolle.

### 4.1 Bebauungsplaninhalte, die nach der Aufhebung weiterhin geregelt sind

Das Baugebiet ist fast vollständig bebaut und gehört zum Bebauungszusammenhang des Ortsteils Fraunberg. Nach dem Wegfallen des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen deshalb nach § 34 BauGB (Innenbereich). Abgesehen von den planungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung werden Teile der Bebauungsplaninhalte auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans durch andere Satzungen und Normen aufrechterhalten.

#### *Art der Nutzung*

Im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zukünftig ist auch die Umgebung des Baugebiets zur Bestimmung der Nutzungsart einzubeziehen (§ 34 BauGB). Soweit die Umgebung ebenfalls aus Wohngebäuden oder aus innerörtlichen Betrieben besteht, sind weiterhin Wohngebäude zulässig. Selbst wenn die Nutzungsart für ein Bauvorhaben in der Nähe innerörtlicher Betriebe als Mischgebiet eingestuft wird, entstehen dadurch keine Nachteile für die geordnete städtebauliche Entwicklung: die Nutzungsart nimmt nach § 34 BauGB grundsätzlich Rücksicht auf die vorhandene Umgebung.

#### *Maß der Nutzung*

Für das Wohngebiet schreibt der Bebauungsplan überwiegend die Errichtung von zwingend zwei Vollgeschossen vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Die Traufhöhe ist bei zweigeschossigen Gebäuden auf 6,00 m beschränkt. Die GRZ und GFZ sind zukünftig zwar kaum mehr maßgeblich. Im Rahmen des § 34 BauGB sind aber lediglich andere Kriterien der Baunutzungsverordnung zur Bestimmung der Nutzungsmaßes heranzuziehen (die Größe der Grundfläche des Baukörpers, die Anlagenhöhe bzw. die Zahl der Geschosse oder Vollgeschosse). Eine Regelung besteht daher weiterhin, wenn auch mit größeren Spielräumen als bisher.

### *Bauweise, Abstandsflächen*

Die Bauweise ist als offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, wenn auch mit teils abweichenden Abstandsflächen. Auch in der näheren Umgebung sind die Gebäude in der offenen Bauweise mit Abstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet. Die Anforderung besteht somit auch zukünftig. Es ist aber davon auszugehen, dass bei neuen Bauvorhaben die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden müssen.

### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Auch hier wird sich zukünftig ein größerer Spielraum ergeben, weil die Bebauung der Grundstücke nicht im ganzen Baugebiet einheitlich ist. Gleichwohl ist die überbaubare Grundstücksfläche zukünftig durch § 34 BauGB geregelt.

### *Öffentliche Verkehrsfläche*

Die Öffentlichkeit der Verkehrsfläche ist durch straßenrechtliche Widmung gewährleistet. Die Widmung bleibt auch nach Aufhebung des Bebauungsplans bestehen.

### *Zulässigkeit von Nebenanlagen*

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, die im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt ist, besteht auch zukünftig nach § 34 BauGB.

### *Einfriedungen (Höhe)*

Im Bebauungsplan ist die Höhe von Einfriedungen auf 1 m beschränkt. Bauliche Anlagen müssen sich im Innenbereich nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Gerichte haben die Höhe einer Einfriedung als Kriterium für das Maß der Nutzung betrachtet (vgl. VG Regensburg, Urteil vom 7. April 2011, RO 2 K 10.02191; VG München, Urteil vom 13. Februar 2014, M 11 K 12.4185).

## **4.2 Bebauungsplaninhalte, die nach der Aufhebung nicht mehr geregelt sind**

Einige Festsetzungen des Bebauungsplans finden in den Vorschriften nach § 34 BauGB oder sonstigen Normen keine Entsprechung und werden deshalb zukünftig nicht mehr geregelt.

### *Mindestgrundstücksgröße*

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt: generell 600 m<sup>2</sup>, bei mehr als einer Wohnung 800 m<sup>2</sup>. Allerdings ist die Festsetzung bei der 1. Bebauungsplanänderung und durch die Überplanung mit anderen Bebauungsplänen entfallen. Die Tatsache, dass zukünftig keine Mindestgrundstücksgröße vorgeschrieben ist, ist daher unerheblich.

### *Dachform, Firstrichtung*

Die Vorschrift, Satteldächer mit einer Neigung von 25° und vorgegebener Firstrichtung zu errichten, entfällt. Ebenso entfällt die Regelung zur Dacheindeckung (braunengobiertes Ziegelmateriale).

### *Flächen für Garagen und Stellplätze*

Für Garagen und Stellplätze waren bisher Flächen neben den Wohngebäuden festgesetzt. Es handelt sich zwar um überbaubare Grundstücksflächen, die dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB unterliegen. Allerdings ist in der Genehmigungspraxis für diese baulichen Anlagen von einer größeren Flexibilität auszugehen als bei den überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude. Es ist nicht auszuschließen, dass Stellplätze oder Garagen in bisherigen Gartenbereichen genehmigt werden.

### *Einfriedungen (Art)*

Die Beschränkung von Einfriedungen auf Holzlattenzäune entfällt zukünftig. Allzu massive Einfriedungen können jedoch gegen das Einfügungsgebot zum Maß der Nutzung oder gegen das Beeinträchtigungsverbot des Ortsbildes verstoßen (vgl. VG München, Urteil vom 2. Mai 2013, M 11 K 12.5226).

### *Sichtdreieck*

Das Freihalten eines Sichtdreiecks bei der Einmündung der Siedlungsstraße in die Erdinger Straße ist zukünftig nicht mehr vorgeschrieben. Bei Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit kann das staatliche Bauamt als Straßenbaubehörde zwar Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände beseitigen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG), ist allerdings zur Vergütung von dadurch verursachten Aufwendungen und Schäden verpflichtet.

### **4.3 Bewertung**

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans sind wesentliche Inhalte weiterhin geregelt, wenn auch mit größerer Flexibilität. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut und von Bebauung umgeben. Obwohl die Bebauung nicht durchwegs homogen ist, sind durch die Aufhebung des Plans keine großen Schwierigkeiten für die zukünftige Beurteilung von Bauanträgen zu erwarten.

Die größte Lockerung dürfte sich bei der überbaubaren Grundstücksfläche und daraus resultierend bei der Bebauungsdichte sowie bei der Dachform ergeben. Auf die Gebäudegröße wird sich diese Änderung nicht auswirken, weil Gebäude sich hinsichtlich ihrer Größe in die Eigenart der Umgebung einfügen müssen. Der Gebäudekomplex Kinderhaus/Gemeindekanzlei dürfte den ehemaligen Geltungsbereich kaum prägen, zumal auf der einzigen noch unbebauten Parzelle ein so großes Gebäude gar nicht entstehen kann.

Auch ein Defizit an privaten Stellplätzen ist nicht zu befürchten, weil für jedes Bauvorhaben entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung ausreichend viele Stellplätze errichtet werden müssen. Städtebauliche Auswirkungen könnten aber im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche entstehen. Bei einer Nachverdichtung und der Zunahme von Wohnungen steigt auch der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für Besucher und Lieferanten. Für diesen Bedarf kann die Gemeinde hier keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze anlegen. Ein Defizit an öffentlichen Stellplätzen kann dazu führen, dass Straßen nicht mehr ausreichend befahrbar sind, z.B. für die Feuerwehr. Die öffentliche Sicherheit kann dadurch beeinträchtigt werden. Angesichts der Stellplatzsatzung, die bei Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze und bei Wohnungen über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche vier Stellplätze vorschreibt, ist eine solche Entwicklung jedoch kaum zu erwarten.

Der Verlust von Regelungen zur Dachform scheint angesichts der wenigen betroffenen Grundstücke als unkritisch, zumal die meisten Grundstücke bereits bebaut sind. Die geringe Gebietsgröße ist kein pauschales Kriterium für die Bedeutung von Bebauungsplänen oder Bebauungsplanfestsetzungen. In einem empfindlichen Umfeld mit denkmalgeschützten Gebäuden kann auch ein Bebauungsplan sinnvoll sein, der sich auf nur wenige Grundstücke beschränkt. In solchen Fällen wäre die Aufhebung des Bebauungsplans problematisch. Das Baugebiet Fraunberg Ost-Nord ist von Bebauung umgeben und von außen nicht besonders einsehbar. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust der Festsetzungen zur Dachform und zu Dachaufbauten keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat.

Die städtebauliche Ordnung kann durch die Aufhebung eines Bebauungsplans auch gefährdet werden, wenn er spezielle Festsetzungen zur Erschließung, zur Entsorgung oder zum Immissionsschutz enthält. Die Aufhebung eines Bebauungsplans, in dem Emissionskontingente festgesetzt sind, kann zum Verlust der Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben führen. Die Aufhebung von festgesetzten Grundflächenzahlen kann zur Überlastung von Regenrückhaltebecken und zur Überflutung benachbarter Grundstücke führen. Die Aufhebung von Anschlussverboten oder von Festsetzungen zu Grundstückszufahrten kann den Verlust öffentlicher Stellplätze nach sich ziehen. Solche speziellen Regelungen enthält der Bebauungsplan Fraunberg Ost-Nord nicht, entsprechende Auswirkungen entstehen durch seine Aufhebung nicht.

Da sich der Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Aufhebung nicht wesentlich ändert, werden private Interessen nicht erheblich beeinträchtigt. Die Aufhebung verletzt weder den Vertrauensschutz der Grundstückseigentümer und der Nachbarn auf den Bestand des Bebauungsplans, noch wird ein Präzedenzfall für die Aufhebung anderer Bebauungspläne geschaffen. Aus der vorhergehenden Begründung wird deutlich, dass die Auswirkungen einer Aufhebung für jeden Bebauungsplan individuell geprüft werden müssen.

## 5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Fraunberg Ost-Nord“ wird aufgehoben, um an die Umgebung angepasste Nachverdichtungen im Sinne einer Innenentwicklung zu erleichtern. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich in dem betroffenen Bereich zukünftig nach § 34 BauGB.

Fraunberg, den .....

.....  
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister