



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan Im Norden von Riding
1. Änderung
Begründung

27. April 2021

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt und seitdem mehrmals geändert wurde. Der Bebauungsplan Im Norden von Riding wurde im Jahr 2015 aufgestellt. Am 30. März 2021 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

Mit dem Bebauungsplan wurde der nördliche Teil von Riding überplant, um Baurecht für zwei Wohnhäuser zu schaffen. Einbezogen wurden auch Bestandsgebäude. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den bebauten Grundstücken wurden auf Grundlage der damals bestehenden Hauptnutzungen festgesetzt – Nebengebäude, die auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können, wurden teilweise nicht einbezogen. Das frühere Wohnhaus auf dem Flurstück 522, das bei der Aufstellung des Bebauungsplans als Nebengebäude genutzt wurde, soll zukünftig wieder bewohnt werden. Um diese Reaktivierung der Wohnnutzung zu ermöglichen, soll die überbaubare Grundstücksfläche auf dieses Haus erweitert werden.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Wohnhauses.
- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Im Übrigen werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche mitzurechnen wäre.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt. Geplant ist ein Wohngebiet; gemäß Nr. 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind Bebauungspläne für Wohngebiete erst ab einer Grundfläche von 100.000 m² uvp-relevant. Für die Notwendigkeit von Umweltverträglichkeitsprüfungen nach BayWaldG, BayWG oder sonstigen Landesgesetzen gibt es keine Anhaltspunkte.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das nächste Natura 2000-Gebiet ist das Flora-Fauna-Habitatgebiet „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“. Dieses Gebiet liegt sehr nah neben dem Baugebiet. Von der Bebauung ist es aber durch die Staatsstraße und dem festgesetzten Retentionsraum getrennt. Die geringfügige Änderung lässt keine Auswirkungen erwarten.
- Es bestehen 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 Gemeinde Fraunberg ändert den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

5 Änderung

Die südliche Baugrenze auf dem Flurstück 522, Gemarkung Fraunberg wird um ca. 20 m Richtung Süden verschoben, so dass das alte Wohnhaus innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.



6 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Norden von Riding“ wird die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 522, Gemarkung Fraunberg, auf ein ehemaliges Wohnhaus erweitert, um eine Nutzungsreaktivierung zu ermöglichen. Gemäß § 13a BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Fraunberg, den

.....
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister