



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan „Im Osten von Reichenkirchen“
1. Änderung
Begründung

12. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Verfahren	4
4	Städtebauliches Konzept	5
5	Änderung von Festsetzungen	6
6	Zusammenfassung	8

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals geändert. Im Jahr 2019 hat die Gemeinde einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Reichenkirchen aufgestellt, den Bebauungsplan „Im Osten von Reichenkirchen“. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung: Bebauungsplan aus dem Jahr 2019 (Ausschnitt)

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im Wohngebiet wurden vor allem kleine Parzellen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geplant. Diese Parzellen sind inzwischen weitgehend bebaut. Im nördlichen Teil des Wohngebiets sind Mehrfamilienhäuser geplant, die auch teilweise errichtet wurden (Parzellen 3 und 4). Eine größere Wohnanlage mit etwa 15 Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage konnte bisher nicht realisiert werden. Wegen der aktuellen Krise der Bau- und Immobilienbranche durch stark gestiegene Baupreise und Kreditzinsen ist in absehbarer Zeit nicht anzunehmen, dass für die Realisierung dieses Mehrfamilienhauses ein Investor gefunden wird. Die Gemeinde hat deshalb die Nachfrage nach weiteren kleinen Wohnbaugrundstücken in Reichenkirchen erkundet. Für Doppel- und Reihenhausbau ergab sich eine ausreichende Nachfrage. Da eine baldige Bebauung der Fläche ein städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, sollen anstelle des Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1 drei Doppelhäuser geplant werden.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Ein unbebautes Grundstück soll durch Parzellierung und Änderung der Festsetzungen alsbald einer Bebauung mit Wohngebäuden entsprechend der örtlichen Nachfrage und der aktuellen Lage der Immobilienbranche zugeführt werden. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Osten von Reichenkirchen“ und ist dort vollständig als Wohngebiet festgesetzt. Sie ist voll erschlossen und liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Reichenkirchen, der sich strukturell an dieser Stelle bis zum St.-Michaels-Weg im Osten und bis zur Straße Kirchplatz im Norden erstreckt. Die Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich hat sich durch die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans, die Abtrennung des Grundstücks vom Außenbereich durch den St.-Michaels-Weg und die Erschließung des Grundstücks gebildet.

Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest (das Baugebiet selbst ist bereits kleiner als 20.000 m²). Es werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei 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.
- 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. Die Bebauungsmöglichkeiten werden durch den Bebauungsplan nicht erheblich erweitert.
- 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 stellt den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

4 Städtebauliches Konzept

Auf der 1.922 m² großen Parzelle 1 war ursprünglich eine dreigeschossige Bebauung mit ca. 15 Wohnungen geplant, die sich zusammen mit einem Nebengebäude um einen grünen Innenhof gruppiert. Für die Stellplätze war eine Tiefgarage vorgesehen.

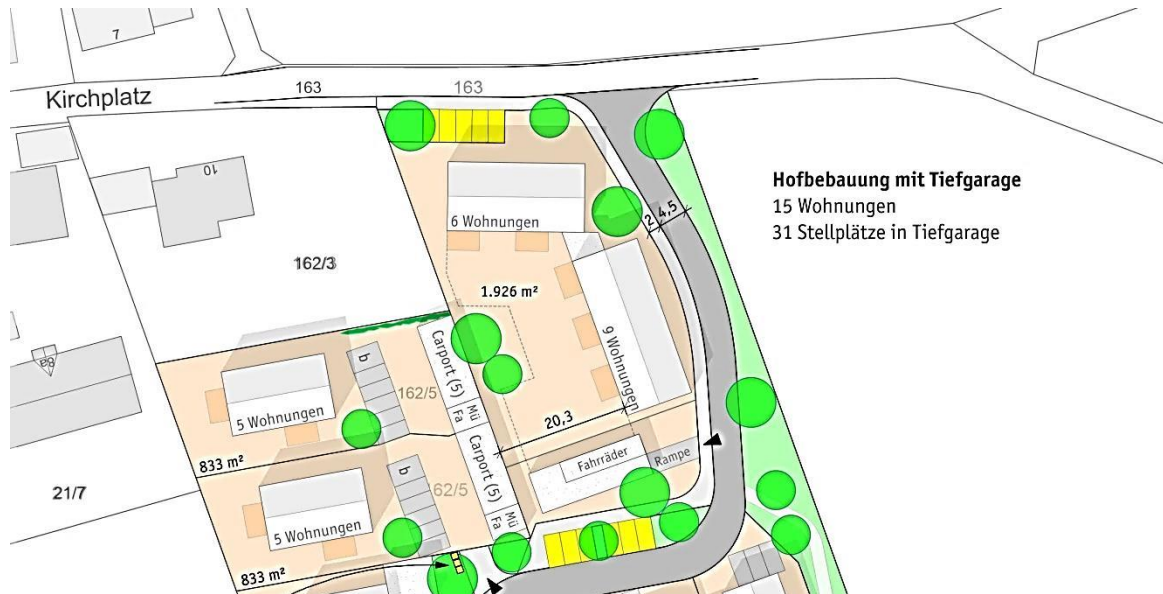


Abbildung: bisheriges städtebauliches Konzept (Ausschnitt)

Die Straße entlang des Grundstücks und der öffentliche Parkplatz, der im Norden an das Grundstück grenzt, wurden im Zuge der Baugebieterschließung im Jahr 2020 hergestellt. Das Baugrundstück soll für die Doppel- und Reihenhausbebauung in mehrere Flurstücke aufgeteilt werden. Zuschnitt und Größe der Gesamtfläche bleiben unverändert. Die Teilgrundstücke werden von der Ostseite her erschlossen. Auf der Fläche sind drei Doppelhäuser geplant (siehe Abbildung unten). Die Wohngebäude sind mit Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss geplant. Für jedes Wohnhaus sind im Entwurf zwei Stellplätze in Garagen oder als offene Stellplätze vorgesehen. Entsprechend der Stellplatzsatzung kann in jedem Wohnhaus eine Wohnung mit bis zu 130 m² Wohnfläche entstehen. Größere Wohnungen würden vier Stellplätze erfordern, die auf den kleinen Grundstücken keinen Platz haben.

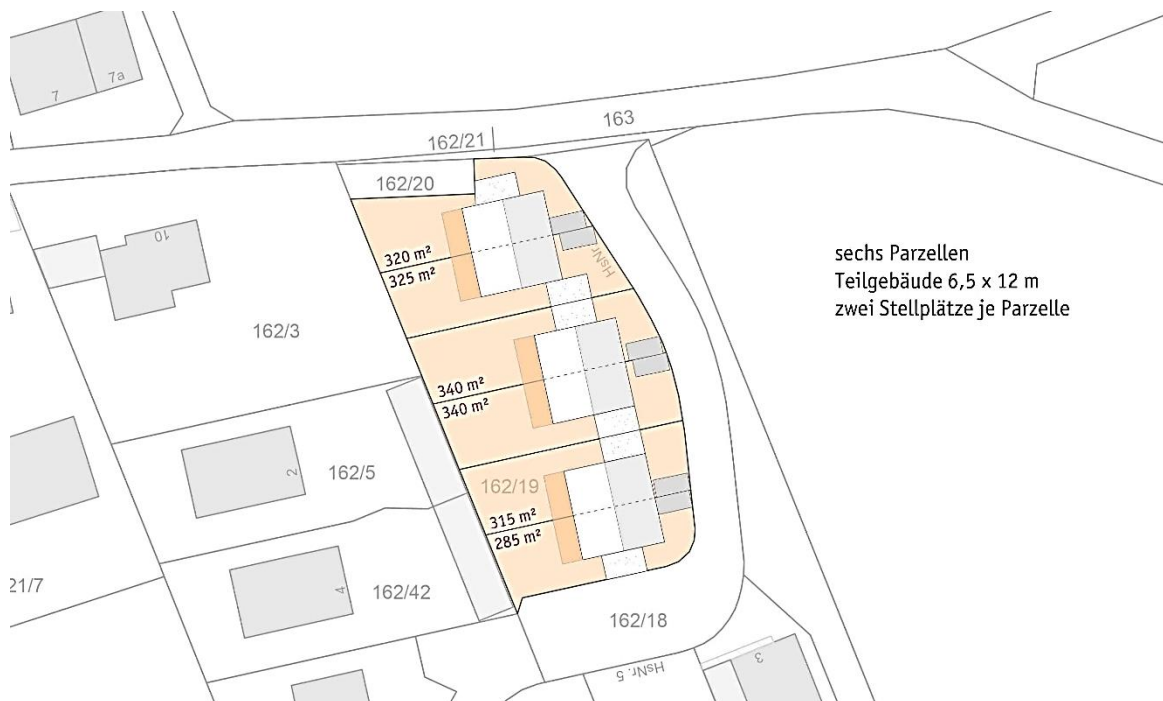


Abbildung: zukünftiges städtebauliches Konzept im WA1

5 Änderung von Festsetzungen

Der Begründung liegt ein Differenzplan bei, auf dem geänderte Festsetzungen hervorgehoben sind.

Hausform (Nr. 3.1)

Im Plan wird das Planzeichen „E“ für Einzelhaus auf der Parzelle 1 gestrichen und dreimal das Planzeichen „D“ für Doppelhaus ergänzt.

Anzahl der Wohnungen (Nr. 3.2)

In den Doppelhaushälften wird jeweils höchstens eine Wohnung zugelassen. Auf den kleinen Baugrundstücken kann ein Stellplatzbedarf für mehr als eine Wohnung nicht abgedeckt werden.

Baugrenzen (Nr. 3.3)

Die Baugrenzen auf der Parzelle 1 werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf geändert.

Fläche für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen (Nr. 3.4)

Die Fläche für eine Tiefgarage, die für das Mehrfamilienhaus festgesetzt war, wird gestrichen. Für die neue Bebauung sind oberirdische Stellplätze geplant. Die hierfür notwendigen Flächen werden im Plan festgesetzt.

Abstandsflächen (Nr. 3.6)

Aus der Aufteilung des großen Grundstücks in sechs Parzellen resultiert eine dichte Bebauung mit schmalen Gebäuden und geringen Gebäudeabständen. Für die Realisierung des städtebaulichen Entwurfs werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen verkürzt. Verringerte Abstände ergeben sich zwischen den Parzellen 1b und 1c sowie 1d und 1e. Da die Gebäude zur Ost- und Westseite große Abstände zu bestehender oder ggf. zukünftiger Bebauung haben, ist die vorgesehene Abstandsflächenverkürzung unbedenklich. Die Wohnungen können weiterhin gut belichtet und belüftet werden.

Grundfläche (Nr. 4.1)

Die zulässige Grundfläche im WA1 wird an den geänderten städtebaulichen Entwurf angepasst. Die neue Festsetzung mit den Überschreitungsregeln ergibt drei Grundflächen, die einzuhalten sind. Die folgenden Werte gelten für Grundstücke im WA1:

- Wert 1, zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung **120 m²**
- Wert 2, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen $100 \text{ m}^2 + 40 \% \text{ von } 110 \text{ m}^2 = \mathbf{168 \text{ m}^2}$
- Wert 3, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen $100 \text{ m}^2 + 40 \% \text{ von } 110 \text{ m}^2 + 20 \% \text{ von } 110 \text{ m}^2 = \mathbf{192 \text{ m}^2}$

Die Werte dürfen durch die Summe der Grundflächen der jeweils maßgeblichen baulichen Anlagen nicht überschritten werden:

- Wert 1 (120 m²)
die baulichen Anlagen der Hauptnutzung müssen diesen Wert einhalten, d.h. Wohnhaus, Terrasse
- Wert 2 (168 m²)
alle baulichen Anlagen zusammen - außer wasserdurchlässig befestigte Zufahrten/ Stellplätze/Wege – müssen diesen Wert einhalten, d.h. Wohnhaus, Terrasse, Garage, ...
(wasserdurchlässig im Sinne der Festsetzung, d.h. Öffnungsanteil mehr als 30 %)
- Wert 3 (192 m²)
alle baulichen Anlagen zusammen dürfen diesen Wert nicht überschreiten.

Eine Überschreitungsregelung für die zuvor geplante Tiefgarage entfällt.

Bisher war für das WA1 eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, d.h. die zulässige Grundfläche betrug 673 m² (1.922 m² x 0,35 = 673 m²). Zukünftig beträgt die zulässige Grundfläche im WA1 insgesamt 720 m² (6 x 120 m²). Diese geringe Erhöhung bewirkt keine erhebliche zusätzliche Versiegelung, zumal bisher Überschreitungen bis zu einer Grundfläche von 1.441 m² zulässig waren und zukünftig Überschreitungen nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von 1.152 m² zulässig sind.

Traufwandhöhe (Nr. 4.4)

Die zulässige Traufwandhöhe im WA1 wird von 9,00 m auf 6,50 m reduziert. Für die Doppel- und Reihenhäuser ist diese Wandhöhe ausreichend.

Mindesthöhen (Nr. 4.5)

Für die neu geplanten Doppelhäuser werden Mindesthöhen festgesetzt, die geringfügig unterhalb der maximal zulässigen Traufwand- und Firsthöhe liegen. So soll sichergestellt werden, dass mit dem Bau des jeweils ersten Teilgebäudes die nachfolgenden Teilgebäude nicht erheblich eingeschränkt werden (z.B. der erste Bauherr unterschreitet die zulässigen Höhen – der zweite Bauherr muss profiltgleich anbauen).

Dachbegrünung (Nr. 7.6)

Die Festsetzung zur Begrünung für Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten wird gestrichen, weil keine Tiefgarage mehr geplant ist.

Sichtfläche (Nr. 5.7)

Im Plan wird die Festsetzung eines Sichtdreiecks, das für die bisher geplante Tiefgaragenausfahrt vorgesehen war, gestrichen, weil die Tiefgarage nicht mehr geplant ist. Für den öffentlichen Parkplatz nördlich der Parzelle 1a wird ein Sichtdreieck Richtung Ortsausgang festgesetzt, damit ausparkende Fahrzeuge rechtzeitig erkannt werden.

Zu pflanzende Bäume (Nr. 7.2)

Im Plan wird die Festsetzung fünf zu pflanzender kleiner und mittelgroßer Bäume gestrichen. Das allgemeine Pflanzgebot eines Laubbaumes je 300 m² Grundstücksfläche gem. Nr. 7.4 bleibt jedoch bestehen. Demnach ist auf jedem Teilgrundstück der Parzelle 1 ein Laubbaum anzupflanzen.

Lärmschutz bei stationären Geräten (Nr. 8.1)

Im Bebauungsplan sind Mindestabstände für Luftwärmepumpen und ähnliche Geräte vorgeschrieben. Da vor allem auf den kleinen Parzellen der Doppelhäuser die Abstände zu Nachbargebäuden gering sind, wird eine Zusatzregelung ergänzt: demnach kann im Baugenehmigungsverfahren eine Unterschreitung des Abstands zugelassen werden, wenn geeignete Schallschutzvorkehrungen getroffen werden, die eine unzumutbare Belästigung der Nachbarn verhindern.

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Fraunberg ändert den Bebauungsplan „Im Osten von Reichenkirchen“. Im nördlichen Teil des Baugebiets sollen an Stelle eines Mehrfamilienhauses drei Doppelhäuser zugelassen werden.

Fraunberg, den

.....
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister