



**Gemeinde Fraunberg**  
**Bebauungsplan Gewerbegebiet Tittenkofen**  
**5. Änderung**  
**Begründung**

18. Oktober 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 .....	7

## 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 2003 hat die Gemeinde einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet in Tittenkofen aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Seitdem wurde der Bebauungsplan vier Mal geändert und das Gewerbegebiet erweitert. Die Abbildung zeigt den rechtskräftigen Bebauungsplan.



Abbildung: Bebauungsplan, 4. Änderung aus dem Jahr 2019 (Ausschnitt)

## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im westlichen Teil des Gewerbegebiets - in der Teilbaugebietsfläche GE1 - ist ein Omnibusunternehmen ansässig. Neben der Verwaltung befinden sich auf dem etwa 1,5 ha großen Betriebsgelände eine Werkstatt, Waschanlagen, die Parkplätze für die Busse und die Fahrzeuge der Mitarbeiter und eine Tankstelle. Das Unternehmen ist im Reiseverkehr, in der Schülerbeförderung und im Linienverkehr tätig. Die kommunalen Träger des öffentlichen Personennahverkehrs stellen im Rahmen der Verkehrswende zunehmend auf den Einsatz von Elektrobussen um. Um den Anforderungen gerecht zu werden, plant das Busunternehmen in Tittenkofen einen entsprechenden Umbau der Flotte hin zu Elektrobussen.

Das Unternehmen beabsichtigt, einen großen Teil des Energiebedarfs für die Elektrobusse mit Photovoltaikanlagen auf dem Betriebsgelände selbst zu erzeugen. Dazu sollen nicht nur auf den Dächern der vorhandenen Gebäude Photovoltaikanlagen errichtet werden, sondern auch die großen Parkplätze und Fahrwege auf dem Betriebsgelände mit Photovoltaikanlagen überdacht werden. Einige Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Genehmigung dieser Überdachungen entgegen.

Da es den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht, die Standortvoraussetzungen örtlicher Betriebe und die dezentrale Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien zu stärken, nimmt sie den Antrag als Anlass, mit einer Änderung des Bebauungsplans Baurecht für die Photovoltaikanlagen zu schaffen.

### 3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, einer Nachverdichtung bebauter Grundstücke innerhalb des Gewerbegebiets Tittenkofen. Die Nachverdichtung soll insbesondere die Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen. Die betroffenen Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tittenkofen“ und sind dort überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Sie sind voll erschlossen und liegen innerhalb des Siedlungsbereiches von Tittenkofen. 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 m<sup>2</sup> fest. Maßgeblich ist in diesem Fall die zulässige Grundfläche, die durch die Bebauungsplanänderung zur ursprünglich festgesetzten Grundfläche hinzukommt: 9.512 m<sup>2</sup> (Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,8 auf einer Fläche von 30.955 m<sup>2</sup> und Erweiterung des Gewerbegebiets um 281 m<sup>2</sup>). 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.
- 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 dem Betriebsgrundstück sollen neben den vorhandenen Gebäuden Solardächer auf einer Fläche von ca. 6.600 m<sup>2</sup> entstehen. Im Entwurf zum Antrag auf Bebauungsplanänderung sind sechs Dächer bzw. Dachabschnitte geplant (siehe Abbildung, PV1 bis PV6). Die Dächer PV1, PV5 und PV6 werden über Bus- und Pkw-Parkplätzen geplant, die Dächer PV2, PV3 und PV4 überdachen Fahr-, Rangier- und Abstellflächen um die Fahrzeughalle herum. Die Fahrzeughalle soll außerdem nach Süden erweitert werden (in der Abbildung gelb schraffiert). Um die Rangierflächen und Fahrgassen nicht durch Stützen einzuengen, reichen die geplanten Dächer bis an die Grünflächen am Rand des Betriebsgeländes. Die Überdachungen sind mit einer lichten Höhe von 4,50 m geplant. Die Solardächer sollen zusammen mit den Anlagen auf den Gebäuden eine Leistung von etwa 1 MW erbringen (Nennleistung gemäß Standard-Testbedingungen). Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans lassen einen Teil der Solardächer bereits zu. Die Umsetzung aller Dächer erfordert jedoch die Änderung einzelner Festsetzungen, die nachfolgend beschrieben werden.



Abbildung: Entwurf zum Antrag auf Bebauungsplanänderung (ARCHITEKT.UR, Erding)

Im Bebauungsplan sollen auch zusätzliche Zu- oder Durchfahrten zwischen den beiden Teilen des Betriebsgeländes und zur östlich verlaufenden Straße festgesetzt werden. Die Planung von Feuerwehrezufahrten auf dem Gelände bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Gleiches gilt für Abweichungen von Abstandsflächen, etwa zwischen PV5 und PV6. Im Baugebiet gelten die regulären Abstandsvorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

## 5 Änderung von Festsetzungen

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

### *Gewerbegebiet (Nr. 2.1)*

Das Gewerbegebiet wird an einigen Stellen geringfügig erweitert, zulasten von festgesetzten Grünflächen:

- Vor einigen Jahren hat das Busunternehmen am nordwestlichen Rand des Betriebsgeländes parallel zur Staatsstraße einen Parkplatz errichtet (auf den Flurstücken 1084/9 und 1084/10). Für den Parkplatz wurde damals eine Abweichung von Bebauungsplanfestsetzungen genehmigt, so dass er teilweise auf der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche zugelassen wurde. Diese Parkplatzfläche soll zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden und somit an die Baugenehmigung angepasst werden, um die Überdachung mit Solaranlagen zu ermöglichen.
- Innerhalb des Betriebsgeländes des Busunternehmens sollen Flächen für drei Durchfahrten als Gewerbegebiet festgesetzt werden, die zum Teil bereits existieren, zum anderen Teil in der o.g. Baugenehmigung zugelassen wurden (zwischen den Flurstücken 1084/10 und 1083 sowie den Flurstücken 1084/3 und 1083).
- Vom Betriebsgelände sollen zwei Zufahrten zur östlich verlaufenden Gemeindestraße ermöglicht werden, indem eine Gewerbegebietsfläche statt einer Grünfläche festgesetzt wird. Die nördliche Zufahrt besteht bereits, die südliche Zufahrt soll neu gebaut werden.

Insgesamt werden 281 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche neu festgesetzt. Im Verhältnis zur bestehenden Gewerbegebietsfläche von 61.116 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich handelt es sich um untergeordnete Erweiterungen.

### *Grundflächenzahl (Nr. 2.5)*

Die Grundflächenzahl wurde im ersten, ältesten Teil des Gewerbegebiets mit 0,5 festgesetzt. In den späteren Erweiterungsflächen östlich der Erdinger Straße wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um die Grundstücke möglichst umfassend nutzen zu können. Diese höhere Grundflächenzahl soll zukünftig auch in den älteren Baugebietsteilen GE1 und GE1a gelten. Die mögliche Versiegelung der Grundstücke erhöht sich dadurch nicht im gleichen Maß, weil Überschreitungen der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 zulässig sind (bisher  $0,5 + 50\% = 0,75$ ).

### *Gebäudelänge (Nr. 3.1)*

Die geplanten Solardächer werden bis zu 100 m lang. Diese Länge soll durch Änderung der Festsetzung 3.1 ermöglicht werden. Der Gebäudekomplex An der Erdinger Straße 1 ist derzeit mit 68,1 m das längste Gebäude im Gewerbegebiet Tittenkofen. Zulässig sind bisher Gebäude mit bis zu 80 m Länge.

### *Baugrenzen (Nr. 3.2)*

Die Baugrenzen werden stellenweise bis an die Grünflächen am Rand des Gewerbegebiets verschoben, damit die Stützen der Solardächer außerhalb der Fahr- und Rangierflächen positioniert werden können.

### *Solardächer in der straßenrechtlichen Anbauverbotszone (Nr. 3.4)*

Zwei bestehende Parkplätze im GE1 liegen innerhalb der straßenrechtlichen Anbauverbotszone der Staatsstraße 2082. Auch diese Parkplätze sollen – in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde – mit Solaranlagen überdacht werden können. Entsprechend der Formulierung der Festsetzung dürfen die Solardächer in der Anbauverbotszone nicht im Freistellungsverfahren behandelt werden, sondern erfordern ein Baugenehmigungsverfahren. Somit ist eine Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Freising gewährleistet und es besteht die Möglichkeit, Nebenbestimmungen zur Ausführung der Überdachungen zu erlassen, z.B. zur Vermeidung von Blendungen.

### *Abstandsflächen (Nr. 3.6)*

Die Formulierung wird an die geänderte Bayerische Bauordnung angepasst. Inhaltlich ändert sich nichts: es gelten die regulären Abstandsflächenvorschriften.

*Grünfläche (Nr. 7.1)*

Für die Neuausweisungen von Gewerbegebietsflächen – siehe oben, Nr. 2.1 – werden die festgesetzten Grünflächen zurückgenommen.

*Bäume (Nr. 7.3)*

Bei der Überplanung von Grünflächen durch Gewerbegebietsflächen werden einzelne Baumstandorte verschoben.

**6 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Fraunberg ändert den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tittenkofen“. Auf den Baugebietsteilflächen GE1 und GE1a werden Nachverdichtungen zugelassen. Im GE1 sollen Solardächer über Parkplätzen, Fahr- und Rangierflächen des ansässigen Busunternehmens ermöglicht werden.

Fraunberg, den .....

.....  
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister