

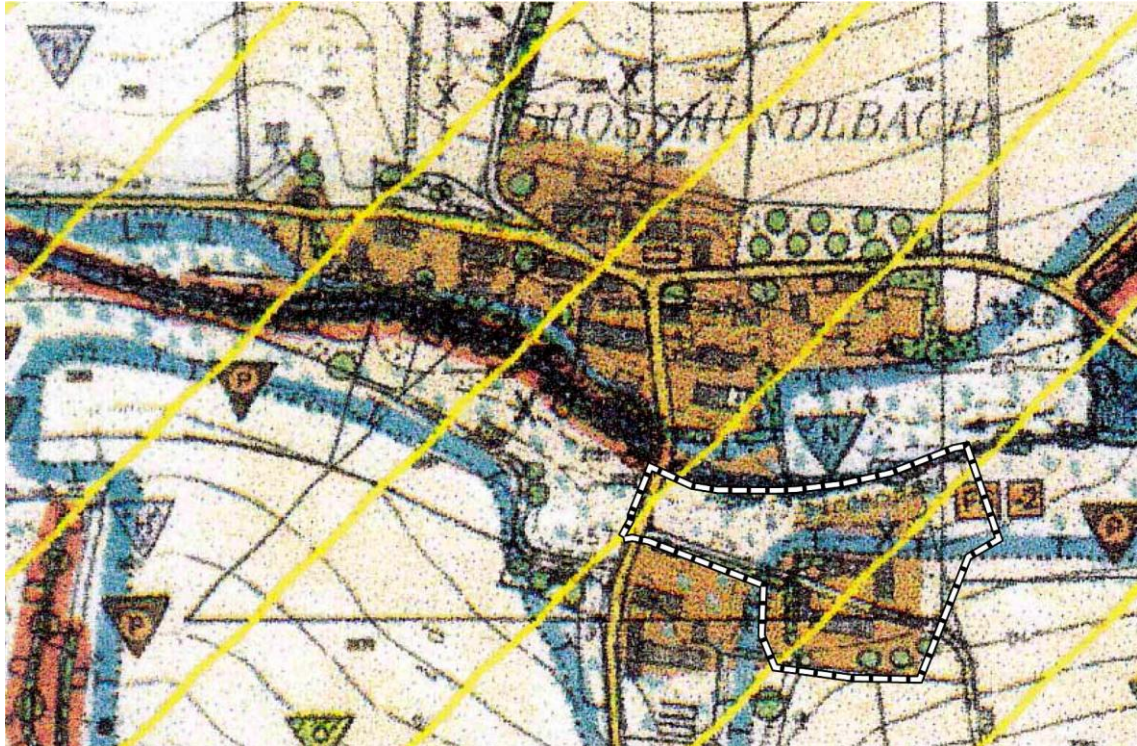


**Gemeinde Fraunberg  
Einfacher Bebauungsplan  
im Süden von Großhündlbach  
Begründung**

15. November 2011

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher vier rechtswirksame Änderungen (genehmigt am 4. August 2000 und am 26. April 2006 sowie am 6. Mai 2011). Derzeit werden vier weitere Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt (3., 7., 8. und 9. Änderung).



Der Gemeinderat Fraunberg hat am 15. November 2011 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für ein Dorfgebiet und ein Mischgebiet beschlossen. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan teils als gemischte Baufläche dargestellt, teils auch als landwirtschaftliche Fläche (siehe Abbildung). Da sich der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan ableitet, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (10. vereinfachte FNP-Änderung). Der Änderungsbeschluss wurde ebenfalls am 15. November 2011 gefasst.

## 2 Anlass, Ziele und Zwecke

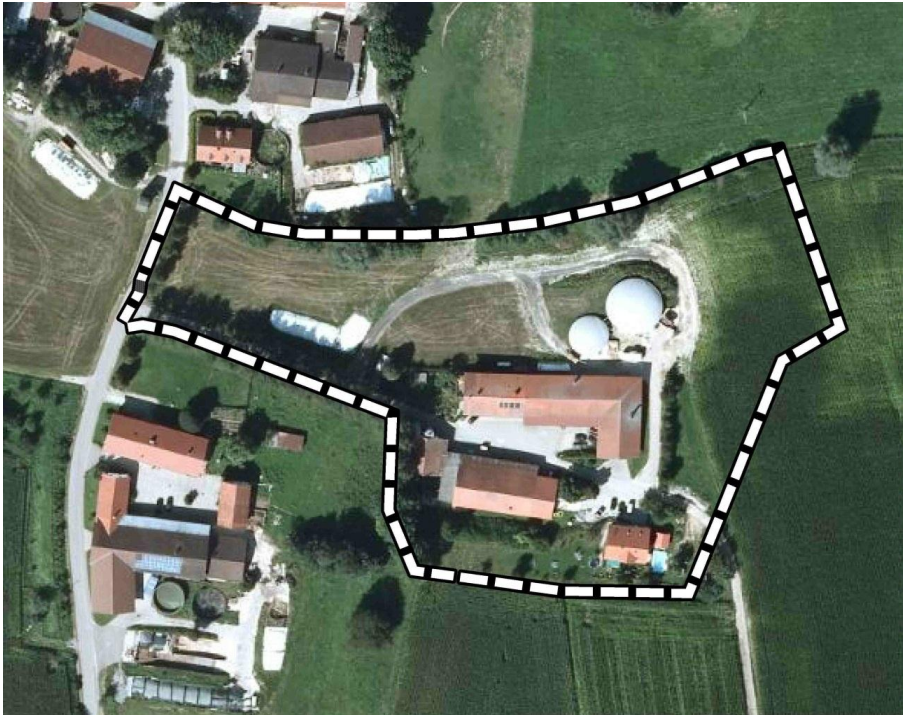
Im Planungsgebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Biogasanlage. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen u.a. für eine Kfz-Werkstatt im westlichen Gebietsteil geschaffen werden. Die Gemeinde Fraunberg nimmt die konkreten Erweiterungswünsche als Anlass, mit der Bauleitplanung Baurecht zu schaffen, weil sie dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde dienen, Entwicklung auch in den kleineren Ortsteilen zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan soll außerdem ein Schutzabstand zum Hündlbacher Bach festgesetzt werden, der von zukünftiger Bebauung freigehalten wird.

## 3 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Bereich von Großhündlbach. Er ist 1,8 ha groß, 225 m lang und bis zu 140 m breit:

- Gesamtfläche 18.036 m<sup>2</sup> (100 %)
- Mischgebiet 2.247 m<sup>2</sup> (12 %)
- Dorfgebiet 12.223 m<sup>2</sup> (68 %)
- öffentliche Verkehrsfläche 1.246 m<sup>2</sup> (7 %)
- Schutzabstand (Grünfläche) 2.348 m<sup>2</sup> (13 %)

#### 4 Städtebaulicher Entwurf



Das Planungsgebiet ist über vorhandene öffentliche Straßen erschlossen: die in Nord-/Südrichtung verlaufende Straße von Großhündlbach zur Bundesstraße B 388 und die nach Westen abzweigende Straße auf Flurstück 2715 und 2715/1. Die zulässigen baulichen Anlagen liegen teilweise weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Für die Feuerwehr sind deshalb auf den Privatgrundstücken Verkehrsflächen mit Wendemöglichkeiten nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen. Da es sich bei der abzweigenden Straße um eine Stichstraße handelt, sind für die Müllentsorgung entweder Wendemöglichkeiten auf den Privatgrundstücken freizuhalten oder die Mülltonnen an der Abzweigung bereitzustellen.

Der östliche, überwiegende Teil des Baugebietes wird entsprechend der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung mit Biogasanlage als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Im westlichen Teil wird eine kleinere Fläche als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, um dort die Kfz-Werkstatt zu ermöglichen. Nördlich der Baugebietsflächen wird entlang des Hündlbacher Baches ein Bereich festgesetzt, der von Bebauung freigehalten wird. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der im Wesentlichen nur die Art der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen regelt.

#### 5 Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Planungsgebiet der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Aufstellung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

#### 6 Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Die Gemeinde Fraunberg weist im südlichen Bereich von Großhündlbach ein Mischgebiet und ein Dorfgebiet auf teilweise bebauten Flächen aus. Zudem wird ein Schutzstreifen entlang des Hündlbacher Baches festgesetzt, der von zukünftiger Bebauung freigehalten wird.