

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit.....	3
2.	Übergeordnete Planungen.....	3
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
3.	Anwendung des § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" ..	4
3.1	Umweltprüfung	4
4.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets.....	5
5.	Bauliche Nutzung, Planungsziele	5
6.	Rechtsgrundlage	5

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Ortsmitte Fraunberg durch Deckblatt Nr. 2.

1. Erforderlichkeit

Die Gemeinde Fraunberg hat im Rahmen der Gemeindeentwicklung mit Satzungsbeschluss vom 12.03.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Ortsmitte Fraunberg als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Kraft gesetzt.

Neben anderen Gesichtspunkten sollten im Zuge der Innenentwicklung die Rahmenbedingungen für zentrale Einrichtungen, eine Grund- und Nahversorgung und eine Belebung des Ortskerns geschaffen werden, die der Rolle von Fraunberg als Hauptort der Gemeinde entspricht.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans hat sich der Ortskern von Fraunberg auch aufgrund der Bauleitplanung positiv entwickelt. Ein großer Teil der Planungsziele wurde inzwischen erreicht. Dazu gehört neben dem Erhalt einer Grundversorgung im südlichen Teil des Anwesens auf Fl. Nr. 7 auch die Sicherung der beiden Grundstücke Fl. Nrn. 56 und 57 für die Nahversorgung durch Kauf der Gemeinde.

Die vorgesehene Planung eines Versorgungsschwerpunkts (Arbeitstitel „Markthalle der Ideen“) konnte aus finanziellen Gründen bisher nicht realisiert werden. Es ist derzeit nicht absehbar, wann eine Realisierung möglich ist, trotzdem soll das vorhandene Baurecht nicht aufgegeben werden.

Um auf dem derzeit brachliegenden Gelände eine der Lage im Ortskern angemessene Nutzung zu ermöglichen, die zur Belebung und zur weiteren Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Dorfmitte beiträgt, sollen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 40/3, 57 und 56 sowie Teilbereiche der Fl.Nr. 40 als Parkanlage (Pikopark) umgestaltet werden.

Dazu wird eine temporäre Bebauungsplanänderung durchgeführt. Das Baurecht in diesem Bereich wird als bedingtes Baurecht nach §9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB festgesetzt, das nur solange gilt, bis der Grundstücksbesitzer eine Bebauung des Grundstücks gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans "Ortsmitte Fraunberg" realisiert.

Sobald dieser Fall eintritt, sind die baulichen Anlagen und Pflanzungen vom Grundstücksbesitzer auf eigene Kosten zu entfernen; das vorliegende Deckblatt 2 verliert seine Gültigkeit und die Festsetzungen des Bebauungsplans "Ortsmitte Fraunberg" treten für diesen Bereich wieder ein.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung haben seit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentliche Änderung erfahren. Daher wird auf den Punkt 2 der Begründung zum Bebauungsplan "Ortsmitte Fraunberg" verwiesen.

Der Regionalplan wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und aktualisiert. Dieser Neue Regionalplan ist seit 01.04.2019 in Kraft, hat aber keine unmittelbaren Auswirkungen auf die vorliegende Änderung.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung berührt den Flächennutzungsplan nicht. Aufgrund der temporären Eigenschaft der Änderung ist auch keine nachrichtliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3. Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung haben sich die Voraussetzungen nicht geändert, sodass diese Verfahrensdurchführung gerechtfertigt ist.

Es erfolgt keine Umweltprüfung und es ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten.

3.1 Umweltprüfung

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG liegt nicht vor. Es ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter zu erwarten. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die Planung nicht ausgelöst, da keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind und die Nutzung als Parkanlage keine erhebliche Störung geschützter Arten erwarten lässt.

Die temporäre Bebauungsplanänderung führt somit zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Eine gesonderte Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Die Bebauungsplanänderung umfasst den Bereich der Fl. Nrn. 40/3, 57 und 56 sowie Teilbereiche der Fl.Nr. 40. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist temporär und führt zu einer Nutzung des Bereichs als Parkanlage, bis eine Bebauung realisiert werden kann.

5. Bauliche Nutzung, Planungsziele

Die Bebauungsplanänderung betrifft nur die temporäre Aussetzung der ursprünglichen Festsetzungen für die Bebauung im Bereich der Fl. Nrn. 40/3, 57 und 56 sowie Teilbereiche der Fl.Nr. 40. Die übrigen Festsetzungen und Planungsziele bleiben unberührt.

6. Rechtsgrundlage

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Fraunberg, den 18.12.2025

Gemeinde Fraunberg

Wiesmaier
1. Bürgermeister