



Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan R6-1
Im Süden von Reichenkirchen
1. Änderung
Begründung

21. Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Überplanung durch den Bebauungsplan „R19 Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen“	3
4	Verfahren	5
5	Änderung	5
6	Zusammenfassung	6

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg verfügt über einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan mehrfach geändert. Im Jahr 2017 hat die Gemeinde den Bebauungsplan „R6 Im Süden von Reichenkirchen“ aufgestellt, der ein neues Wohngebiet und eine südlich angrenzende Bestandsbebauung umfasste. Am 2026 hat die Gemeinde beschlossen, eine 1. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.



Abbildung: Bebauungsplan Im Süden von Reichenkirchen (Ausschnitt)

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde stellt derzeit einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet im Anschluss an das hier betroffene Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen auf. Das Grundstück des ehemaligen Raiffeisenlagerhauses soll künftig Teil dieses neuen Wohngebiets werden und wird in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans übernommen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen des früheren Bebauungsplans angepasst werden, um eine konfliktfreie Nachnutzung zu ermöglichen.

3 Überplanung durch den Bebauungsplan „R19 Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird teilweise vom geplanten Bebauungsplan „R19 Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen“ überlagert, den die Gemeinde derzeit aufstellt. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgte seinerzeit das Ziel, am südlichen Ortsrand von Reichenkirchen ein kleines Wohngebiet auszuweisen und gleichzeitig die am Ortsrand bestehenden gewerblichen und kommunalen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Zu diesem Zweck wurden das Raiffeisenlagerhaus, die Bankfiliale sowie der damalige gemeindliche Bauhof in den Geltungsbereich einbezogen und zusammen mit den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken als Mischgebiet festgesetzt. Die übrigen Flächen wurden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ziel dieser Konzeption war es, die bestehenden Betriebe vor Einschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung zu schützen und langfristig ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans haben sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich verändert. Der gemeindliche Bauhof wurde an einen neuen Standort verlagert, die frühere Lagerhausnutzung wurde aufgegeben und die betroffenen Grundstücke stehen für eine wohnbauliche Nachnutzung zur Verfügung. Die Gründe, die im Jahr 2017 zur Festsetzung eines Mischgebiets geführt haben, bestehen daher nicht mehr. Die Gemeinde verfolgt nun das städtebauliche Ziel, die Flächen des ehemaligen Lagerhaus- und Bauhofstandorts gemeinsam mit den südlich anschließenden Grundstücken einer geordneten Wohnbauentwicklung zuzuführen.

Der neue Bebauungsplan „R19 Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen“ überplant deshalb die bisherigen Mischgebietsflächen des ehemaligen Lagerhaus- und Bauhofstandorts einschließlich südlich und östlich angrenzender Flächen und setzt diese künftig als Allgemeines Wohngebiet fest. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „R6 Im Süden von Reichenkirchen“ innerhalb des überplanten Bereichs verdrängt. Die dort bislang festgesetzten Mischgebietsflächen entfallen.

Durch die Überplanung verbleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „R6 Im Süden von Reichenkirchen“ ein kleiner Restbereich des bisherigen Mischgebiets. Dieser besteht inzwischen ausschließlich aus Wohngebäuden beziehungsweise Wohnbaugrundstücken; gewerbliche Nutzungen sind dort nicht mehr vorhanden und auch in Zukunft nicht zu erwarten. Die ursprüngliche planerische Zielsetzung eines Nebeneinanders von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben kann in diesem Restbereich daher nicht mehr erreicht werden.

Dies hätte planungsrechtliche Nachteile. Die Aufrechterhaltung der Mischgebietsfestsetzung könnte langfristig zu Unsicherheiten bei der planungsrechtlichen Beurteilung neuer Vorhaben führen. Gleichzeitig wäre die Zulässigkeit mischgebietstypischer Nutzungen eröffnet, obwohl die tatsächliche Gebietsstruktur inzwischen ausschließlich dem Wohnen dient. Bei zukünftigen Bauanträgen, Nutzungsänderungen oder Ersatzbauten wäre deshalb jeweils zu prüfen, ob die für ein Mischgebiet erforderliche Nutzungsmischung gewahrt bleibt. Gleichzeitig könnten grundsätzlich Nutzungen zulässig sein, die zwar einem Mischgebiet entsprechen, mit dem tatsächlichen Gebietscharakter und den Erwartungen der Anwohner jedoch kaum vereinbar wären. Die verbleibende Festsetzung als Mischgebiet würde daher weder den tatsächlichen Gegebenheiten noch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen.

Zur Vermeidung dieser Nachteile führt die Gemeinde die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „R6 Im Süden von Reichenkirchen“ durch. Die verbleibenden Mischgebietsflächen sollen dabei entsprechend ihrer tatsächlichen und angestrebten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dadurch werden die planungsrechtlichen Festsetzungen an die veränderten Verhältnisse angepasst und die Gebietssystematik dauerhaft konsistent ausgestaltet. Die Änderung dient lediglich der Anpassung an die inzwischen eingetretene Entwicklung; eine zusätzliche bauliche Nutzung oder eine Intensivierung der Bebauung ist damit nicht verbunden. Die bisherige Festsetzung als Mischgebiet diene vor allem dem Schutz der damals vorhandenen gewerblichen und kommunalen Nutzungen vor Nutzungskonflikten mit heranrückender Wohnbebauung. Nach Aufgabe dieser Nutzungen entfällt die städtebauliche Rechtfertigung für die Mischgebietsfestsetzung. Wesentliche Nachteile für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind nicht erkennbar. Vielmehr entspricht die neue Gebietsfestsetzung der tatsächlichen Nutzungssituation und den berechtigten Erwartungen der Grundstückseigentümer.

Die beiden Bebauungsplanverfahren werden hinsichtlich ihrer räumlichen Abgrenzung und ihrer Festsetzungen aufeinander abgestimmt. Auch die Zeitpunkte des Inkrafttretens werden so aufeinander abgestimmt, dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans R6 für die vom Bebauungsplan R19 überplanten Flächen nicht vor dem Inkrafttreten der neuen Festsetzungen entfallen. Damit wird eine unbeabsichtigte planungsrechtliche Lücke vermieden.

Grundsätzlich wäre es auch möglich gewesen, die verbleibenden Mischgebietsflächen in den neuen Bebauungsplan einzubeziehen und vollständig zu überplanen. Die Gemeinde hat sich bewusst dagegen entschieden. Die betroffenen Grundstücke stehen funktional und städtebaulich in engem Zusammenhang mit dem bestehenden Wohngebiet des Bebauungsplans „R6 Im Süden von Reichenkirchen“. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans führt daher zu einer klareren und nachvollziehbareren Gebietsabgrenzung und vermeidet unnötige Eingriffe in die Systematik beider Bebauungspläne.

4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Ein ehemaliges Raiffeisenlagerhaus soll einer Nachnutzung zugeführt werden. Die Änderung dient der Anpassung eines bestehenden Bebauungsplans an veränderte städtebauliche Verhältnisse innerhalb des Siedlungsbereichs von Reichenkirchen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden für die angrenzenden Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konfliktfreie Nachnutzung geschaffen werden. Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „R6 Im Süden von Reichenkirchen“ und sind dort als Mischgebiet festgesetzt. Sie sind voll erschlossen und liegen innerhalb des Siedlungsbereichs von Reichenkirchen, der sich strukturell an dieser Stelle bis zum Raiffeisenlagergebäude erstreckt. Die Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich hat sich durch die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans und die anschließende Bebauung der Grundstücke gebildet.

Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert 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). Die zulässige Grundfläche des gleichzeitig im Verfahren befindlichen Bebauungsplans R19 Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen beträgt weniger als 4.500 m².
- 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 ändert den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

5 Änderung

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

Die Flächen des ehemaligen Raiffeisenlagerhauses und des früheren gemeindlichen Bauhofs werden künftig durch den Bebauungsplan „R19 Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen“ überplant. Sie werden deshalb aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „R6 Im Süden von Reichenkirchen“ herausgenommen. Dadurch werden Überschneidungen von Bebauungsplänen vermieden und die Zuordnung der jeweiligen Festsetzungen eindeutig geregelt. Für die verbleibenden Bauflächen wird die bisherige Festsetzung als Mischgebiet entsprechend der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert.

Im Bebauungsplan werden konkret folgende Festsetzungen geändert:

- Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 154 und 154/1, Gemarkung Reichenkirchen sowie eine angrenzende Teilfläche der Kreisstraße ED 20 werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Auf den Flurstücken 155/28, /29, /30, /31, /32, /33 sowie 155/13, Gemarkung Reichenkirchen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (bisher Mischgebiet).
- In der Legende wird das Planzeichen „Mischgebiet“ gestrichen (Nr. 2.2).
- In der Legende und im Plan wird das Planzeichen „Verbindung zusammengehörender Baugebiets-teilflächen“ gestrichen (Nr. 2.3).
- Die abweichende Hauslänge für Parzelle 22 wird gestrichen (Nr. 3.1).

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unverändert bestehen.

6 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung passt die Gemeinde Fraunberg den Bebauungsplan „R6 Im Süden von Reichenkirchen“ an die Aufgabe ehemaliger gewerblicher und gemeindlicher Nutzungen im Geltungsbereich an und berücksichtigt damit die inzwischen eingetretene städtebauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand von Reichenkirchen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

Fraunberg, den

.....
Simon Selmeier, Erster Bürgermeister