



PLANDARSTELLUNG M 1 : 500

BEGRÜNDUNG

1 VORHABEN

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Frontenhausen hat am 06.04.2020 beschlossen, die nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost“ mit einem neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ zu ersetzen. Zur rechtlichen Klarstellung der geltenden Baurechte und um in der Zukunft eine falsche Bewertung der baurechtlichen Situation zu vermeiden, ist es erforderlich, parallel zum Aufstellungsverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ den überlagernden Teilbereich im Bebauungsplan „Bahnhofstraße-Ost“ mittels eines formellen Bebauungsplan-Teilaufhebungsverfahrens durchzuführen.

Der Aufhebungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,06 ha liegt zwischen Schulstraße und Melsenerweg und erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurnummern 1353 (Teilfläche), 1353/1, und 1356/1 der Gemarkung Frontenhausen.

2 ALLGEMEINES UND BESTAND

Die Marktgemeinde Frontenhausen liegt westlich des Landkreises Dingolfing-Landau und ist raumordnerisch der Region 13 - Landshut zugeordnet, wobei die Marktgemeinde Frontenhausen mit der Nachbargemeinde Marklkofen ein Doppelzentrum in der Region darstellt. Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet sie nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Geltungsbereich des Teilaufhebungsplanes liegt im Osten der Marktgemeinde und ist über die Schulstraße bzw. den Melsenerweg angebunden. Das Gelände stellt im Wesentlichen den Außenbereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle dar. Des Weiteren wird ein Grundstück mit wohnbaulicher Nutzung erfasst. Die unmittelbare Umgebung wird durch Wohnbebauung geprägt.

3 VERANLASSUNG

Wie unter Ziffer 1 Vorhaben bereits aufgeführt beabsichtigt die Marktgemeinde Frontenhausen eine Überarbeitung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost“. Denn aufgrund der städtebaulichen Entwicklung (Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle) und des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Seniorenzentrums mit Tagespflege und barrierefreien Wohnungen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 entsprechend auszurichten. Hierbei wird dem Entwicklungsziel des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Inhalt dieser Überarbeitung wird unter anderem die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Festlegungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ sein. Aufgrund dessen ist es nun notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan im genannten Bereich durch den Teilaufhebungsplan zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße-Ost“ aufzuheben.

BEGRÜNDUNG

4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofstraße-Ost“ setzt für den unter Ziffer 1 genannten Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Durch die parallel laufende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aufrechterhalten, so dass sich hier keine Änderung ergeben wird.

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist für den genannten Bereich nicht notwendig, da die Flächen darin bereits richtig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt sind.

5 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erschließung
Die Erschließung der Planungsfläche ist durch vorhandene Erschließungsstraßen sichergestellt. Sämtliche Erschließungsstraßen sind bereits vollständig hergestellt.

Ver- und Entsorgung
Für den Planungsbereich können sämtliche Belange hinsichtlich Ver- und Entsorgung gewährleistet bzw. bereitgestellt werden.

6 VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des Teilaufhebungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße-Ost“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB, entsprechend Abs. 4 ist ein Umweltbericht zu erarbeiten, in dem die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nachfolgend zusammengefasst in tabellarischer Form dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB. Im Anschluss daran erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Abschließend kann der Aufhebungsplan als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

UMWELTBERICHT

SCHUTZGUT	BESTAND	AUSWIRKUNGEN	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN
Mensch	Wohnbebauung mit zugehöriger Hausgartennutzung (vorwiegend Rasen), geringfügige Beerensträucher/Vorbelastungen aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung (Anlieger-/Besucherverkehr, Hausbrand).	baurechtliche Lenkung gemäß Vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“, bauliche Entwicklungen nach § 34 BauGB, geringfügige Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anlieger und Besucher (Luftschadstoffe, Lärm), Bereitstellung attraktiver Bauflächen für das Seniorenzentrum.	bedingt positiv
Fauna	aufgrund der strukturalen Ausprägung der Gartennutzung nur sehr geringe Funktionen als Lebensraum, Nahrungshabitat, Bruthabitat vorhanden, weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Tierarten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.	Verlust von (Teil-)Lebensräumen geringen Wertes durch Überbauung, Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen, Schaffung von Lebensräumen durch grünordnerische Festsetzungen.	bedingt negativ
Flora	altersnahe Hausgartennutzung (vorwiegend Rasen), kein lokal bedeutsames Biotop im Aufhebungsbereich vorhanden, keine lokal bis landesweit bedeutsamen Pflanzenarten bekannt.	teilweise Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung, Ein- und Durchgrünung durch grünordnerische Festsetzungen.	bedingt negativ
Boden/ Fläche	geologische Zuordnung zu Ablagerungen im Außenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. wärmezeitlich, nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) fast ausschließlich Kolluvial aus Schluff bis Lehm (Kolluvium), keine Altlasten bekannt.	mittlere Auswirkungen (Verlust bodenkologischer Funktionen), da bereits teilweise bebaut und versiegelt.	bedingt negativ
Wasser	hydrogeologischer Teilraum Tertiär-Hügelland, keine permanenten Oberflächengewässer vorhanden, keine festgesetzten Überschwemmungsbereiche, jedoch kein Wasserschutzgebiet.	mittlere Auswirkungen (Gebietsabflussbeschleunigung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate), da bereits teilweise bebaut und versiegelt.	bedingt negativ
Klima/ Luft	Wärmeausgleichsfunktion in den unbebauten Bereichen vorhanden, keine Funktion als Kaltlufttransport- und Kaltluftammelbahn, Vorbelastung an durch Bebauung, Anlieger-/ Besucherverkehr, Hausbrand.	mittlere Auswirkungen (Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion), da bereits teilweise bebaut und versiegelt.	bedingt negativ
Landschaftsbild/ Erholungsseignung	Lage im Wohnsiedlungsbereich, Geltungsbereich struktural, wenig reizvoll, im Geltungsbereich keine Strukturen für die Erholung vorhanden.	Änderung des Ortsbildes in Teilbereichen durch zusätzliche Baukörper, Ein- und Durchgrünung über grünordnerische Festsetzungen.	bedingt negativ
Kultur- und Sachgüter	im Planungsbereich und im näheren Umfeld mit Blickbeziehung sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.	keine.	neutral

FAZIT

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Teilaufhebungsplanes zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße-Ost“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende tabellarische Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost“ ermöglicht mit dem Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ eine Strukturverbesserung und Anpassung an den demografischen Wandel, was als positiv gewertet wird. Nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand ist insgesamt mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen, da ein Teil des Planungsgebietes bereits bebaut ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen kumulativen negativen Auswirkungen des Vorhabens, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Marktgemeinde Frontenhausen ist somit als **umweltverträglich** einzustufen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich der Teilaufhebung „Bahnhofstraße-Ost“
- Aufhebungsbereich
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost“
- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“
- Flurstücksgrenze
- Flurnummern
- Baubestand mit Hausnummer
- Baubestand – entfällt

VERFAHRENSVERMERKE

1 Teilaufhebungsbeschluss
Die Marktgemeinde Frontenhausen hat in der Sitzung vom 06.04.2020 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost“ beschlossen. Der Teilaufhebungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.05.2020 bis 05.06.2020 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Teilaufhebungsplanes in der Fassung vom 10.08.2020 wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2020 bis einschließlich 10.11.2020 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Teilaufhebungsplan wird mit Beschluss vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Frontenhausen, den
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgetriggert.
Frontenhausen, den
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Teilaufhebungsplan „Bahnhofstraße-Ost“ wird am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Teilaufhebungsplan „Bahnhofstraße-Ost“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Frontenhausen, den
1. Bürgermeister

TEILAUHEBUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE-OST

MARKT LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK FRONTENHAUSEN DINGOLFING-LANDAU NIEDERBAYERN

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitekt/ Stadtplaner
Planungsträger	Markt Frontenhausen Marienplatz 3 84160 Frontenhausen
Maßstab	Plandarstellung M 1:500
Stand	10.08.2020 – Entwurf
Bearbeitung	April 2020 KU
Geändert Anlass	
§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	Aug. 2020 KU
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	
Projekt Nr.	19-1189_AP

