



Markt Frontenhausen

Vollzug der Baugesetze;

Änderung des Bebauungsplanes „An der Jahnstraße“ des Marktes Frontenhausen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 631/53 der Gemarkung Frontenhausen, Erberweg 20

Bekanntmachung des Beschlusses zur Bebauungsplanänderung sowie öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat hat am 10. August 2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Jahnstraße“ des Marktes Frontenhausen zu ändern. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Herrn Konstantin Laubhan, Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen, 84130 Dingolfing, gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Planung in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlass, Ziele und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Anlass

Aufgrund der demographischen Entwicklung steigt der Anteil der kleineren Haushalte. Gewünscht werden kleine Grundstückszuschnitte mit der Möglichkeit ein sparsam geschnittenes Gebäude errichten zu können. Immer weniger Bauland steht zur Verfügung und die Nachfrage nach Wohnraum ist so groß wie nie zuvor. Die Grundstücksgröße mit 1.240 m² entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Grundstücke mit einer Fläche von 500 - 600 m² sind heutzutage die Regel. Die vorhandene Situation im Einfahrtsbereich zum Grundstück erlaubt jedoch keine vernünftige Aufteilung des Grundstücks. Aus diesen Gründen soll auf dem Grundstück ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten errichtet werden.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung und der vorhandenen Situation will der Markt Frontenhausen in dem noch nicht bebauten Bereich den Bebauungsplan in den oben aufgeführten Punkten ändern.

Das Grundstück liegt am Rande des Bebauungsplanes und weist im Gegensatz zu den bereits bebauten Grundstücken ganz andere Voraussetzungen auf. Das starke sowohl Nord-Süd als auch West-Ost-Gefälle von ca. 8 m erlaubt mit den vorhandenen Festlegungen im Bebauungsplan keine vernünftige Belichtung der Wohnräume. Ein Satteldach am Wohngebäude und eine Grenzgarage mit Satteldach würde das talseitig liegende Grundstück zusätzlich beschatten.

Ziele

Die gewählte Bauform mit zwei Vollgeschossen, wobei das obere Vollgeschoss um 4,0 m nach Süden versetzt wird, und einem Untergeschoss passt sich gut an die vorhandene Geländesituation an. Die Verschiebung der Garage an die östliche Grenze reagiert an die Änderungen durch das Deckblatt Nr. 9. Ebenfalls wird dadurch die Beschattung des Grundstücks Flurnummer 631/40 auf ein Minimum reduziert. Dadurch wird insgesamt das Grundstück besser genutzt. Dies erscheint besonders dahingehend vorteilhaft, dass ansonsten am Ortsrand bisher unverbaute Flächen neu für Bauland in Anspruch genommen werden müssten.

Auswirkungen

Das beantragte Deckblatt ist städtebaulich vertretbar und bedeutet für den Bebauungsplan nur eine geringfügige Veränderung. Das betroffene Grundstück liegt am Rande des Bebauungsplanes, im Übergang zur Landschaft. Es ist das letzte unbebaute Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes. Zukünftig sind also keine Änderungen zu erwarten. Die Grundcharakteristik des Bebauungsgebiets bleibt erhalten.

Bauleitplanverfahren

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Somit ist kein Umweltbericht nach §2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der vom Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen, Herrn Konstantin Laubhan, 84130 Dingolfing angefertigte Entwurf der Änderung (Deckblatt Nr. 10) des Gesamtbebauungsplans „An der Jahnstraße“ einschließlich Begründung liegt in der Zeit

**von Dienstag, 01. September 2020
bis einschließlich Freitag, 02. Oktober 2020**

im Rathaus, Marienplatz 3, Zimmer 8 (1. Stock) während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 08:00 bis 12:00 und 14:00 bis 16:00, sowie zusätzlich nach vorheriger Terminabsprache auch außerhalb unserer allgemeinen Geschäftszeiten, öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Während der Auslegungsfrist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern (schriftlich oder zur Niederschrift). Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 VwGO ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.



Dr. Gassner

Erster Bürgermeister

A m t s t a f e l

angeheftet am: 24.08.2020

abgenommen am:

Änderung des Gesamtbebauungsplanes „An der Jahnstraße“ (Deckblatt Nr. 10)

Anlage zur Bekanntmachung vom 24.08.2020

