

Begründung mit Umweltinformationen

Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Feldherrnstraße“ mit den Deckblättern Nr. 1 bis 4



Der Marktgemeinderat hat am **31. Januar 2022** beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Feldherrnstraße“ des Marktes Frontenhausen mit den Deckblättern Nr. 1 aus dem Jahre 1976, dem Deckblatt Nr. 2 aus dem Jahre 1982, dem Deckblatt Nr. 3 aus dem Jahre 1988 und dem Deckblatt Nr. 4 aus dem Jahre 2011 aufzuheben.

In der Marktgemeinderatssitzung vom **01.08.2022** wurde der von der Marktverwaltung ausgearbeitete Entwurf zur **Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Feldherrnstraße“** gebilligt und beschlossen, die ursprünglichen Planungen zur Aufhebung des Gesamtbebauungsplanes dahingehend zu ändern.

Von der Aufhebung sind die Fl. Nrn. 535/1, 535/2, 535/5, 535/6, 535/8, 539, 539/4, 539/10, 539/11, 539/12, 539/13, 539/14, 539/15, 539/16, 539/18, 541, 541/1, 541/2, 541/3, 541/4, 541/5, 541/6, 541/7, 541/8, 541/10, 541/11, 541/12, 541/15, 544/1, 546/2, 546/3, 547, 547/1, 547/2, 547/3, 547/4 und 584/2, jeweils der Gemarkung Frontenhausen, gemäß beiliegendem Übersichtsplan betroffen.

Die Fl. Nrn. 539/17, 542/2, 542/4, 542/5, 542/13, 542/14 und 542/15 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Feldherrnstraße“ wurden mit Beschluss vom 01.08.2022 von dieser Aufhebung ausgenommen.

Ausgangssituation, Anlass:

Der Bebauungsplan „An der Feldherrnstraße“ wurde mit Bebauungsplanentwurf vom 27.07.1971 und mit Verfügung des Landratsamtes Vilsbiburg vom 02.12.1971 genehmigt. Der bisherige Bebauungsplan für dieses Gebiet vom 13.03.1958 wurde aufgehoben.

Der Bebauungsplan „An der Feldherrnstraße“ mit einer Gesamtfläche von ca. 5,84 ha umfasst das Gebiet parallel zur „Feldherrnstraße“ und erstreckt sich Richtung Süden hin bis zur „Robert-Tischler-Straße“. Im Westen wird der Bebauungsplan durch die „Gartenstraße“ und im Osten durch den „Friedrich-Then-Weg“ begrenzt.

Mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 18.03.1976 wurde bezüglich der Fl. Nr. 547/1 der Gem. Frontenhausen eine vereinfachte Änderung (**Deckblatt Nr. 1**) des Bebauungsplanes beschlossen um für den Eigentümer selbigen Grundstücks einen Wohnhausanbau zu ermöglichen. Diese Änderung trat mit Bekanntmachung vom 19.03.1976 in Kraft.

Mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 20.04.1982 wurde bezüglich der Fl. Nrn. 535/5, 535/6 und 535/7, jeweils Gem. Frontenhausen, eine Änderung (**Deckblatt Nr. 2**) des Bebauungsplanes beschlossen. Es wurden Änderungen in den Festsetzungen zur Firstrichtung, der Dachform, Kniestock, Sockelhöhe und Baugrenze vorgenommen. Die Satzung trat mit Bekanntmachung vom 06.07.1982 in Kraft.

Mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 06.06.1988 wurde bezüglich des südlichen Bereichs der Fl. Nrn. 541 und 542, jeweils Gem. Frontenhausen, eine Änderung (**Deckblatt Nr. 3**) des Bebauungsplanes beschlossen. Die im Änderungsabschnitt des Deckblattes bezeichneten Grundstücke sollten zusammengelegt und mit nur einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut werden. Die Satzung trat mit Bekanntmachung am 10.06.1988 in Kraft.

Mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 12.12.2011 wurde für das Baugebiet „An der Feldherrnstraße“ das von Landschaftsarchitekt Martin Karlstetter angefertigte **Deckblatt Nr. 4** als Satzung beschlossen. Die Art der baulichen Nutzung und ihre Dichte blieben dabei im Wesentlichen gleich. Bereits bebaute Grundstücke wurden berücksichtigt. Gegenstand der Änderung waren insbesondere das Erschließungssystem sowie eine Verkleinerung der geplanten Grundstücksgrößen. Festgesetzt wurde ein Allgemeines Wohngebiet im Flächenmaß von 4,21 ha. Diese Änderung trat mit Bekanntmachung vom 30.12.2011 in Kraft.

In der Nacht zum 11. Januar 2022 verursachte ein Brand einen großen Schaden beim Anwesen mit der Fl. Nr. 547 der Gem. Frontenhausen. Im Zuge dieses Ereignisses wurden die planungsrechtlichen Gegebenheiten in diesem Gebiet eruiert und verschiedenste Überlegungen zur Neuentwicklung dieses Gebietes angestellt.

Mittig zwischen „Friedrich-Then-Weg“ und „Robert-Tischler-Straße“ liegt ein noch immer weitgehend unbebautes Gebiet mit einer Fläche von ca. 2,4 ha, welches eine Diskrepanz zum Planungswillen aus dem Jahre 1971 bzw. der letzten Ergänzung aus dem Jahre 2011 darstellt.

Ziel und Zweck, Erforderlichkeit der Teilaufhebung:

Wird ein Bebauungsplan festgesetzt, entspricht dieser immer einem aktuellen Bedarf. Dieser Bedarf hat sich seit der Ursprungsplanung aus dem Jahre 1971 bzw. der letzten Ergänzung mit Deckblatt Nr. 4 im Jahre 2011 aber deutlich verändert. Der angestrebte Erwerb der in diesem Planungsgebiet liegenden Grundstücke zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Verkauf von preisgünstigen Bauplatzgrundstücken ist leider nie eingetreten. Mit einer Fläche von ca. 2,4 ha liegt mittig ein noch immer weitgehend unbebautes Gebiet.

Bis zum beantragten Neubau eines Wohnhauses mit Garagen im Jahre 2017 auf der Fl. Nr. 547/3 durch den betreffenden Grundstückseigentümer, ist in diesem Planungsgebiet des Deckblattes Nr. 4 keinerlei Bautätigkeit verzeichnet worden.

Die seinerzeit mit der Bauleitplanung angestrebte Verhinderung von baulichem „Wildwuchs“ durch Zerstückelung des Gebietes ist ebenso nicht eingetreten.

Im Jahre 2020 war dem Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf der Fl. Nr. 542/14 der Gem. Frontenhausen im Rahmen der Genehmigungsfreistellung und im Jahre 2021 dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl. Nr. 542/15 der Gem. Frontenhausen Zustimmung zu erteilen.

Die noch unbebauten Parzellen des Planungsgebietes sowie alle erforderlichen Erschließungsflächen liegen weiterhin im Privatbesitz. In die Abwägung zu dieser Aufhebung ist daher besonders berücksichtigt worden, dass es noch immer Grundstücke gibt, bei denen die durch den Bebauungsplan ursprünglich festgesetzten Baufenster noch nicht ausgenutzt worden sind. Die Eigentümerbelange wurden gewichtig gewertet.

Es steht außer Frage, dass die Bauleitplanung umfassend „modernisiert“ werden müsste. Ein Erwerb der Grundstücke und eine damit verbundene Erschließung von Baugrundstücken unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen ist für den Markt Frontenhausen weiterhin nicht absehbar.

Seit der letzten Planaufstellung im Jahre 2011 sind die erwarteten baulichen Entwicklungen nicht eingetreten, die eine Realisierung des Gesamtplanes vorangetrieben hätten. Insbesondere sind die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Verkehrsflächen unverändert und die Bebauung innerhalb des Planbereiches ist mit der seinerzeit vorhandenen Bebauung weitgehend identisch. Die damalige Straßenplanung ist aufgrund der fehlenden Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke nicht umsetzbar. Allein der Friedrich-Then-Weg ist mit nur ca. 3,35 m Breite für eine weitere Bebauung ungeeignet. Mit Deckblatt Nr. 4 des Bebauungsplanes wären hier schon allein ca. 6,60 m Breite vorgesehen gewesen.

Zur gesicherten Erschließung nach Art. 30 BauGB gehört weiter u. a. eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung. Die Wahrscheinlichkeit für Überschwemmungen aus häufigeren und intensiveren Starkniederschlägen steigt stetig. Der ermittelte Bedarf der Erschließungskonzeption zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Jahre 2011 ist nicht mehr bedarfsgerecht.

Das Büro S² BERATENDE INGENIEURE, Sarchinger Feld 1, 93092 Barbing, als beauftragtes Planungsbüro des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils (AZV), beurteilt die Erschließung der aktuellen Bauleitplanung mit Blick auf den Umgang mit Niederschlagswasser als nicht gesichert an. Aufgrund hydraulischer Berechnung ist bekannt, dass das bestehende Kanalnetz in diesem Ortsbereich von Frontenhausens bereits überlastet ist. Eine weitere Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation wäre nur sehr stark gedrosselt möglich, was eine entsprechend große Rückhaltung erfordern würde. Dafür ist in der bestehenden Bauleitplanung keine ausreichend große Fläche vorgesehen. Alternativ müsste das Niederschlagswasser des Baugebiets vollständig versickert werden. Dafür wären vorab ausreichend geotechnische Untersuchungen zur Machbarkeit erforderlich. Anschließend müssten für die Straßen entsprechende Bereiche zur Versickerung vorgesehen werden und für alle Grundstücke eine Versickerung auf dem jeweiligen Grund verpflichtend vorgegeben werden. Auch die Schaffung eines separaten Regenwasserkanals zum Birnbach ist nur schwer umsetzbar und wäre mit hohem planerischem und baulichem Aufwand verbunden. Des Weiteren wäre vermutlich auch hier Rückhaltevolumen erforderlich, wofür derzeit kein Platz vorgesehen ist.

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 des Baugesetzbuches (BauGB) gibt ausdrücklich vor, dass Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Durch eine gesteigerte Flächeninanspruchnahme, sowohl im Außen- als auch im Innenbereich werden anfallendem Niederschlagswasser zunehmend Versickerungsmöglichkeiten genommen. Zeitgleich erfährt dadurch bestehende und geplante Bebauung eine möglicherweise gesteigerte Gefährdung und Betroffenheit bei Starkregen- und Hochwasserereignissen. Im Rahmen der Bauleitplanung kann hier Vorsorge getroffen werden, um Neubebauung und bestehende Bebauung durch verschiedene Darstellung und Festsetzungen vor Hochwasser und Starkregen zu schützen, Schäden zu vermeiden oder das Schadensrisiko zu reduzieren.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit gilt dabei auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB).

Im Zeitraum von August 2022 bis November 2024 wurden vom Markt Frontenhausen verschiedenste Grundstücksverhandlungen geführt und unterschiedlichste Planungen zur Neuentwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen angestellt. Ein Erwerb der notwendigen Erschließungs- und Grundstücksflächen konnte jedoch erneut nicht erreicht werden.

Es besteht keine öffentlich-rechtliche Notwendigkeit mehr, die bisherige Satzung so aufrechtzuerhalten.

Auswirkungen der Aufhebung, Beteiligung der Öffentlichkeit:

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung der Bebauungsplan „An der Feldherrnstraße“ mit seinen Deckblättern Nr. 1 bis Nr. 4, mit Ausnahme eines Teilbereiches im Nord-Westen des Geltungsbereiches (Fl. Nrn. 539/17, 542/2, 542/4, 542/5, 542/13, 542/14 und 542/15), gegenstandslos. Die bisherigen Festsetzungen sind dann entsprechend nicht mehr bzw. nur noch für den von dieser Planung ausgenommenen Bereich anzuwenden.

Der Markt Frontenhausen würdigte die eingereichten privaten Belange. Gleichwohl hält der Markt Frontenhausen weiterhin an dem Aufhebungsverfahren fest und stützt sich hierbei auf nachstehende Gesichtspunkte:

Die Flächen sind gegenwärtig im Osten durch den Friedrich-Then-Weg erschlossen, im Westen durch die Robert-Tischler-Straße. Der Friedrich-Then-Weg ist lediglich etwa 3,35 m breit. Die planeretzenden Vorschriften der §§ 34, 35 BauGB werden zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet derzeit seitens des Marktes Frontenhausen als ausreichend angesehen.

Durch die Teilaufhebung der Bebauungspläne werden die planungsrechtlichen Zulässigkeiten der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung (Aufhebungsverfahren) nicht angetastet. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Der angestrebte Erwerb der in diesem Planungsgebiet liegenden Grundstücke zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Verkauf von preisgünstigen Bauplatzgrundstücken ist leider nie eingetreten. Mit einer Fläche von ca. 2,4 ha liegt mittig ein noch immer weitgehend unbebautes Gebiet. Die seinerzeit mit der Bauleitplanung angestrebte Verhinderung von baulichem „Wildwuchs“ durch Zerstückelung des Gebietes ist ebenso nicht eingetreten. Es steht außer Frage, dass die Bauleitplanung umfassend „modernisiert“ werden müsste. Städtebauliches Ziel sollte bei einer Bebauung einer derart zentrumsnahen Fläche zum einen der sparsame Umgang mit Grund und Boden, d.h. flächeneffiziente, zukunftsfähige Wohnformen mit energetischen Konzepten und zum anderen eine gute Durchgrünung (Aufenthaltsqualität, Hitzeausgleich) sein. Ein Erwerb der Grundstücke und eine damit verbundene Umsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sind aufgrund fehlender Zugriffsmöglichkeiten auf die Grundstücke gegenwärtig nicht umsetzbar. Eine geordnete Erschließung von Baugrundstücken unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an einen nachhaltigen Städtebau sind für den Markt Frontenhausen somit nicht absehbar. Gleichwohl wird nicht ausgeschlossen, dass bei entsprechend gesicherter Erschließung dieses Planungsgebietes zu einem späteren Zeitpunkt eine neue, den Erfordernissen angepasste Bauleitplanung, aufgestellt wird.

Aussagen zu Kanal- und Wasseranschluss werden zur Kenntnis genommen. Dem Einwand wird insofern nachgekommen, als eine Herausnahme der Fl.Nrn. 542/2, 542/4, 542/5, 542/13, 542/15 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 539/17 aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung (Aufhebungsverfahren) erfolgt. Somit verringert sich der Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens von 56.178 m² auf nun 50.411 m².

Die umweltbezogenen Informationen wurden überarbeitet. Hier wurden auch die Aspekte Niederschlagswasserbeseitigung und wild abfließendes Wasser aufgenommen.

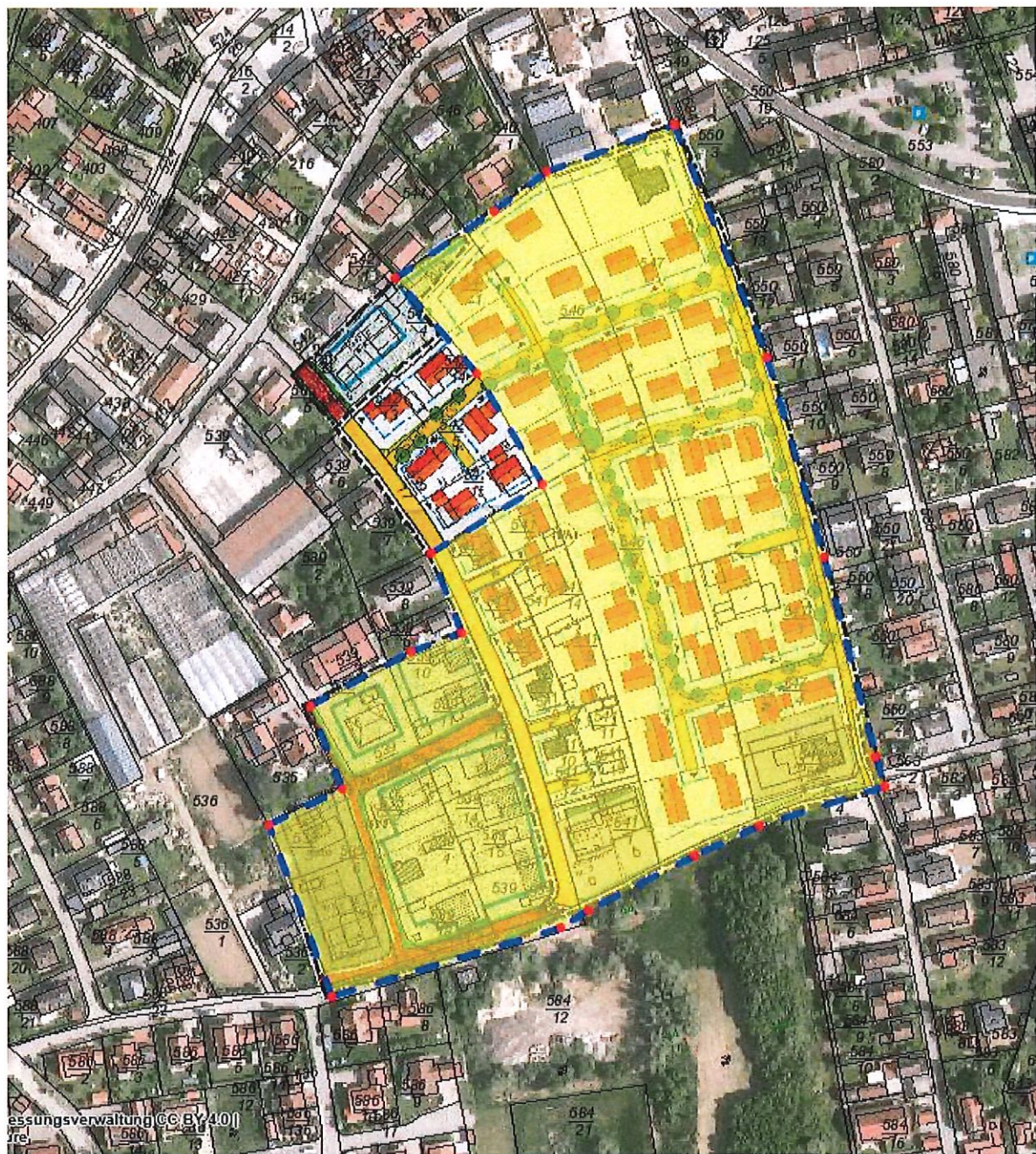
Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans hat der Markt Frontenhausen zugleich darüber zu entscheiden, welche Ordnung an Stelle des Aufhebungsbereiches treten soll. Sie muss Erwägungen darüber anstellen, ob ein neuer Bebauungsplan erforderlich ist oder ob es bei der mit dem Wegfall des Plans geltenden Ordnung (nach §§ 34 oder 35 BauGB) bleiben soll (vgl. BVerwG, B.v. 12.12.1990 - 4 B 143.90 - NVwZ-RR 1991, 524; U.v. 21.11.1986 - 4 C 60.84 - BayVBl 1987, 311).

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeiten der bestehenden Bebauung im Bebauungsplangeltungsbereich nicht angetastet. Diese Gebäude und die gültigen Baugenehmigungen genießen Bestandsschutz.

Es sind für den Bebauungsplan folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Hauptort der Gemeinde, Teile der Flächen bereits bebaut und bewohnt, z.T. erschlossen, Wohngebiete angrenzend, Vils nördlich außerhalb als lokale Erholungsfläche, Stellungnahmen von Bürgern vom 08.03.2022, 13.03.2022 und 28.03.2022, ggf. in Teilbereichen nach Aufhebung im Einzelfall Bebauung nach § 34 BauGB möglich
Tiere, Pflanzen, Biodiversität	bebaute Flächen, Grünland, Brache, vor allem Kulturfolger zu erwarten, kaum Baubestand, FFH-Gebiet ca. 300 m entfernt, keine Auswirkungen zum Ist-Bestand vor Ort
Boden	Teilflächen bereits versiegelt, unversiegelter Bereich überdurchschnittlich ertragreich (Grünlandzahl 67, Landkreisdurchschnitt Landshut 49), keine Auswirkungen zum Ist-Bestand vor Ort
Wasser	Lage im wassersensiblen Bereich, Grundwasserflurabstand rechnerisch ca. 2,5 m und mehr unter Geländeoberfläche, festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Vils“ ca. 160 m westlich, Hochwassergefahrenflächen $H_{Q_{extrem}}$ etwa 130 m entfernt, Trinkwasserschutzgebiet ca. 430 m westlich im Vilstal, Stellungnahme von einem Bürger vom 13.03.2022, keine Auswirkungen zum Ist-Bestand vor Ort
Luft / Klima Nutzung erneuerbare Energien/Energieeinsparung	Gebiet umgeben von bestehender Bebauung, geringfügig erhöhte Wärmeabstrahlung durch Versiegelung, Vilstal ist als Kaltluft-sammel- und Abflussgebiet Richtung Osten von überörtlicher Bedeutung, keine Auswirkungen zum Ist-Bestand vor Ort
Landschaft, Ortsbild	Lage im bebauten Bereich, wenig einsehbar, Straßen im Geltungsbereich, landwirtschaftliche Flächen, Flächen nahezu eben, keine Auswirkungen zum Ist-Bestand vor Ort
Kultur- u. sonst. Sachgüter	keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet, keine Auswirkungen zum Ist-Bestand vor Ort

Geltungsbereich zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Feldherrnstraße“ mit seinen Deckblättern Nr. 1 bis Nr. 4 (in der Farbe „blau“ eingefasster Bereich)





Markt Frontenhausen

ein schönes Stück Vilstal

Vollzug der Baugesetze;

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Bekanntmachung **über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes** **„An der Feldherrnstraße“ mit den Deckblättern Nr. 1 bis 4**

Der Marktgemeinderat des Marktes Frontenhausen hat mit Beschluss vom 03.02.2025 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Feldherrnstraße“ mit den Deckblättern Nr. 1 bis 4 als **Satzung** beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Dieser Plan bedurfte keiner Genehmigung.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes in Kraft.

Jedermann kann die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beim

***Markt Frontenhausen, Rathaus, 1. Stock, Zimmer Nr. 9, auf Dauer,
während den allgemeinen Dienststunden***

einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Feldherrnstraße“ mit den Deckblättern Nr. 1 bis 4 ist auch im Internet unter:

www.markt-frontenhausen.de/rechtskraeftige-bauleitplaene

einsehbar.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt Frontenhausen geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Frontenhausen, 05.02.2025



Dr. Gassner
Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 05.02.2025

Abgenommen am

Die Teilaufhebung des
Bebauungsplanes
ist somit am 05.02.2025 in Kraft
getreten

Dr. Gassner
Erster Bürgermeister

Satzungsbeschluss Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Feldherrnstraße“ mit den Deckblättern Nr. 1 bis 4

Anlage zur Bekanntmachung vom 05.02.2025

