

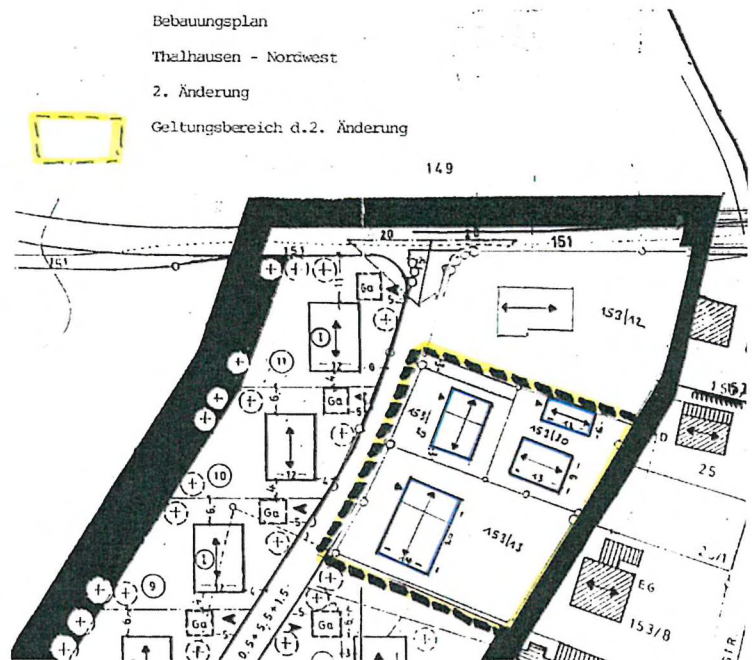


Gemeinde Kranzberg

Aufhebung des Bebauungsplans „Thalhausen Nord-West“ vom 02.03.1978

Begründung

Stand: 11.11.2025



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand

1.1 Rechtliche Grundlage und Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren

1.2 Anlass der Planaufhebung

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

2. Planvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

2.2 Regelungsinhalt des Bebauungsplans

3. Folgen der Planaufhebung

4. Umweltauswirkungen der Planung

Verfahrensablauf

Aufhebungsbeschluss	16.09.2025
Erneuter Aufhebungsbeschluss	11.11.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	11.11.2025
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	13.11.2025 - 15.12.2025
Abwägungsbeschluss	13.01.2026
Satzungsbeschluss	13.01.2026
Bekanntmachung + Rechtskraft	15.01.2026

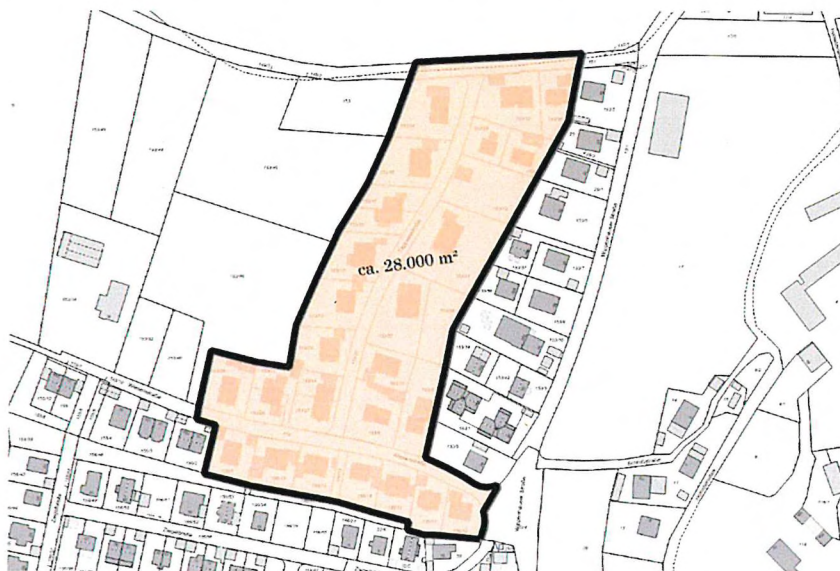
1. Planungsgegenstand

1.1 Rechtliche Grundlage und Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne nach Bedarf im entsprechenden Verfahren aufzustellen, damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden kann. Sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderliche ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bauleitpläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke und bilden die Grundlage für die weitere zur Umsetzung des Baugesetzbuchs (BauGB) erforderlichen Maßnahmen. Auch die Aufhebung von Bebauungsplänen kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss als Verfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Planaufhebung wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt – hierfür gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB analog. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB wird abgesehen – der § 13 Abs. 3 BauGB wird in Verbindung mit § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB angewendet. Zudem wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen hierfür werden eingehalten. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Der Geltungsbereich mit seiner ersten und zweiten Änderung umfasst eine Brutto-Baufläche von ca. 28.000 m². Davon entfallen ca. 3.500 m² auf die öffentlichen Verkehrsflächen und ca. 410 m² für den Gemeindebedarf in Form von öffentlichen Grünstreifen und Flächen sowie dem privaten Feldweg. Durch die Netto-Wohngebietsfläche und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entsteht eine tatsächlich überbaubare Fläche von ca. 7.300 Quadratmeter auf den Bauparzellen im gesamten Geltungsbereich.



1.2 Anlass der Planaufhebung

Anlass der vorliegenden Aufhebung ist insbesondere im Sinne einer Nachverdichtung. Dies entspricht den Zielen der Innen- und Außenentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans und soll gefördert werden.

Der qualifizierte Bebauungsplan „Thalhausen Nord-West“ soll für den gesamten Geltungsbereich einschließlich seiner Änderungen aufgehoben werden. Der Bebauungsplan ist am 02.03.1978 rechtskräftig geworden. Er schreibt nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein reines Wohngebiet vor. Durch die am 17.01.1985 bekanntgegebene und damit rechtsverbindliche 1. Änderung und Erweiterung, wurde der Geltungsbereich um zwei Parzellen im Südwesten erweitert. Mit der am 10.09.1996 bekanntgegebenen und

damit rechtsverbindlichen 2. Änderung, wurde für die Flurnummern 153/13, 153/29 und 153/30 der Gemarkung Thalhausen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert.

Ziel des Bebauungsplans gemäß der Begründung vom 16.05.1977 war der dringende örtliche Bedarf an Wohnraumfläche – Wohnraumbeschaffung ausschließlich nur für einheimische Personen – welcher nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geordnet befriedigt werden konnte. Das in der Begründung genannte und festgesetzte Ziel ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unzulässig.

Neben dem unzulässig festgesetzten Ziel sind andere Festsetzungen mittlerweile stark veraltet und nicht mehr zeitgemäß wodurch sie nicht mehr den Anforderungen für modernes, ökologisches und neuzeitliches Bauen entsprechen. Dies betrifft vor allem für die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der äußeren Gestaltung und Einfriedung.

Die vorhandenen Parzellen wurden weitestgehend bebaut. Eine städtebauliche Notwendigkeit zur Planung ist somit nicht mehr erforderlich. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bereits zahlreiche Befreiungen allein durch die untere Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Freising, als auch mit der Gemeinde Kranzberg abgestimmt, erteilt. Für zukünftige Vorhaben ist es zweckgemäß und zielführend, über eine Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Innenbereich – Einfügungsgebote) zu entscheiden. Dies erleichtert unter anderem auch zukünftig die Errichtung von Garagen- und Nebengebäuden (z. B. Gartenhäusern und Carports), den Dachgeschossausbau - auch zu den Ausmaßen eines Vollgeschosses, der äußeren Gestaltung und der Einfriedung erheblich da gem. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) solche Vorhaben vielfach verfahrensfrei errichtet werden können aber aufgrund des Bebauungsplans diese Vorhaben häufig nur mittels „Antrag auf isolierter Befreiung“ ermöglicht werden können. Der Verwaltungsaufwand hierfür für Bauherren und Verwaltung würden zukünftig entfallen.

Eine Entziehung des Baurechts durch die Aufhebung entsteht nicht. Alle jetzigen Bauparzellen sind zukünftig dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Gründe für einen Gebietserhaltungsanspruchs eines Grundstückseigentümers sind nicht ersichtlich.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortschaft Thalhausen und umfasst die Baugrundstücke an der gemeindlichen Ortsstraßen „Tappseestraße“, „Wiegenfeldstraße“ und einen Teil der „Wiesenstraße“. Im Norden und Westen schließen sich Außenbereichsflächen an. Im Südwesten liegt das Wohngebiet „Ziegelbreite“.

Zum Ortsteil Thalhausen gehörten noch zwei landwirtschaftlich betriebene Aussiedlerhöfe, im Westen und Südosten des Ortsteils.

Der Ortskern weist neben wenigen kleingewerblich genutzten Flächen überwiegend Wohnbebauung auf.

Auch eine Gastwirtschaft ist im Ortsteil ansässig. Diese liegt im Süden, Richtung Staatsstraße 2084, von Thalhausen.

Der Ortsteil Thalhausen gehört dem Gemeindebereich der Gemeinde Kranzberg im Landkreis Freising an.

2. Planvorgaben

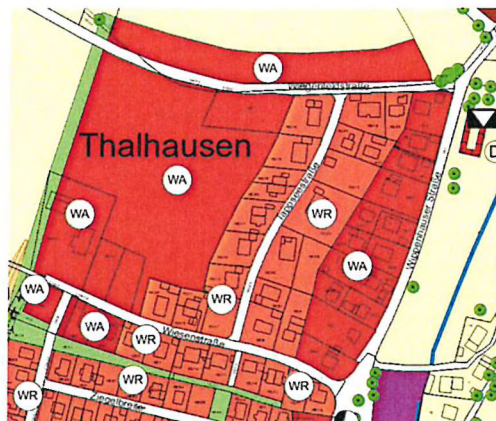
2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranzberg ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als „reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Daran erfolgt keine Änderung.

Legende
Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- WR Reines Wohngebiet (WR)
- MD Dorfgebiet (MD)
- MI Mischgebiet (MI)
- GE Gewerbegebiet (GE)
- GEo eingeschränktes Gewerbegebiet (GEo)
- SO Sondergebiet (SO)



2.2 Regelungsinhalt des Bebauungsplans

Der qualifizierte Bebauungsplan „Thalhausen Nord-West“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein „reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, welches sich auch tatsächlich so entwickelt hat.

Es sind eng festgelegt Baufenster und Standorte für Garagen vorgesehen. Zudem trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen für Geschossigkeit (E + ausgebautem DG unterhalb der Begrenzung für „VG (Vollgeschoss)“, E + 1 mit/ ohne ausgebauten DG unterhalb der Begrenzung für „VG (Vollgeschoss)“) und zur Dachform bzw. -neigung und -gestaltung.

Die zulässige Einfriedung ist ebenfalls detailliert und streng formuliert. Bei der Errichtung von Zäunen ist zwingend die Errichtung eines Betonsockels entlang der Straße bzw. Verkehrsfläche mit Maschendrahtzaun und hinterpflanzter Hecke vorgeschrieben. Auch sind Stahlrohrstützen auf dem Betonsockel festgelegt.

In der Planzeichnung sind zwei Sichtdreiecke eingezeichnet die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,0 m, gemessen ab OK Randstein, freizuhalten sind.

3. Folgen der Planaufhebung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Thalhausen Nord-West“, einschließlich seiner ersten und zweiten Änderung, wird nach der Aufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Eine Bebauung ist hier auch weiterhin zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sofern die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig müssen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sein und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen durch die Aufhebung. Alle Grundstücke sind aus baurechtlicher Sicht hinreichend erschlossen.

Schutz- oder Überschwemmungsgebiete sowie die Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

4. Umweltauswirkungen der Planung

Die Aufhebung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Dabei ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplans „Thalhausen Nord-West“ mit seiner ersten und zweiten Änderung nicht auf die Belange des Arten- und Naturschutzes auswirken wird. Durch die freie Möglichkeit der Baugestaltung wird eine ökologische Bauweise ermöglicht bzw. vereinfacht (z. B. PV-Anlagen, Fassadenbegrünung, etc.).

Kranzberg, den 12.11.2025



Hermann Hammerl
1. Bürgermeister