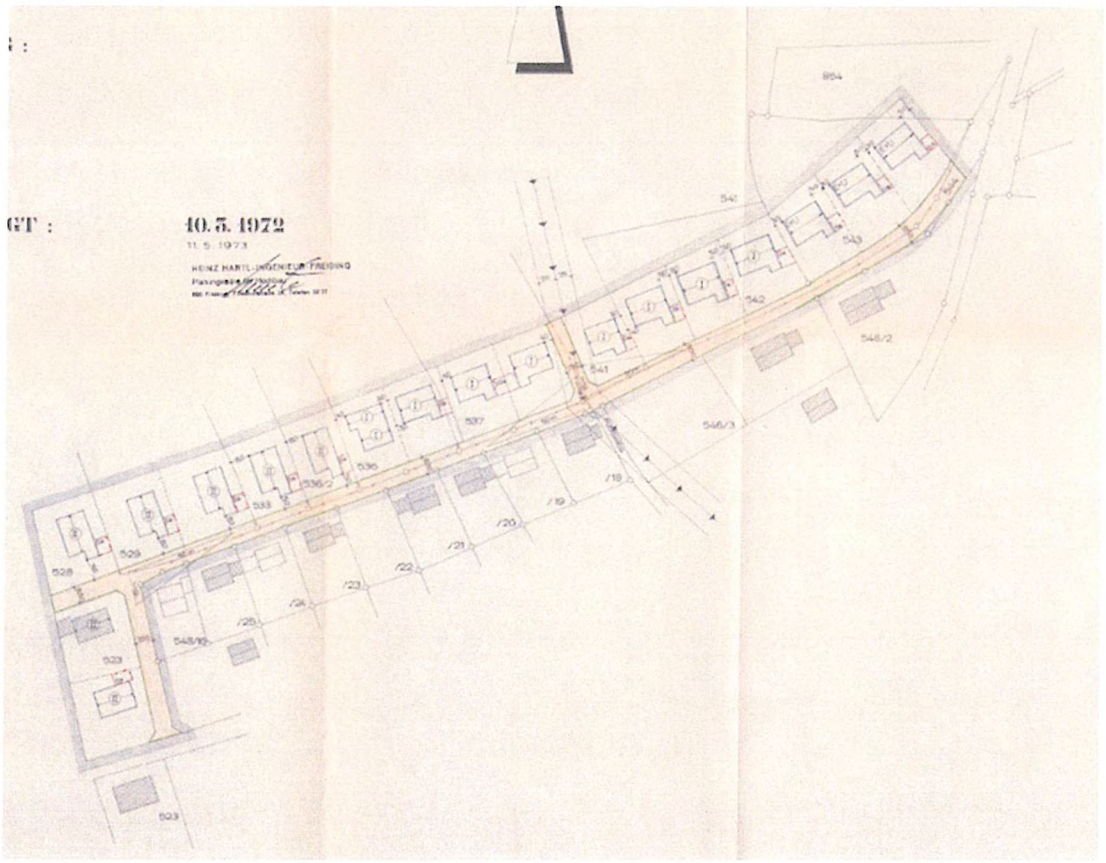
Gemeinde Kranzberg

Aufhebung des Bebauungsplans „Nord-Ost II“
vom 03.09.1973

Begründung

Fassung vom: 21.09.2026



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. Umweltbelange

Verfahrensablauf

Aufhebungsbeschluss	24.03.2026
Bekanntmachung Aufhebungsbeschluss & Auslegung mit Beteiligung	25.03.2026 - 27.04.2026
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	22.09.2026
Öffentliche Auslegung & Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	01.10.2026 - 02.11.2026
Abwägungsbeschluss	17.11.2026
Satzungsbeschluss	17.11.2026
Bekanntmachung Satzungsbeschluss+ Rechtskraft	23.11.2026

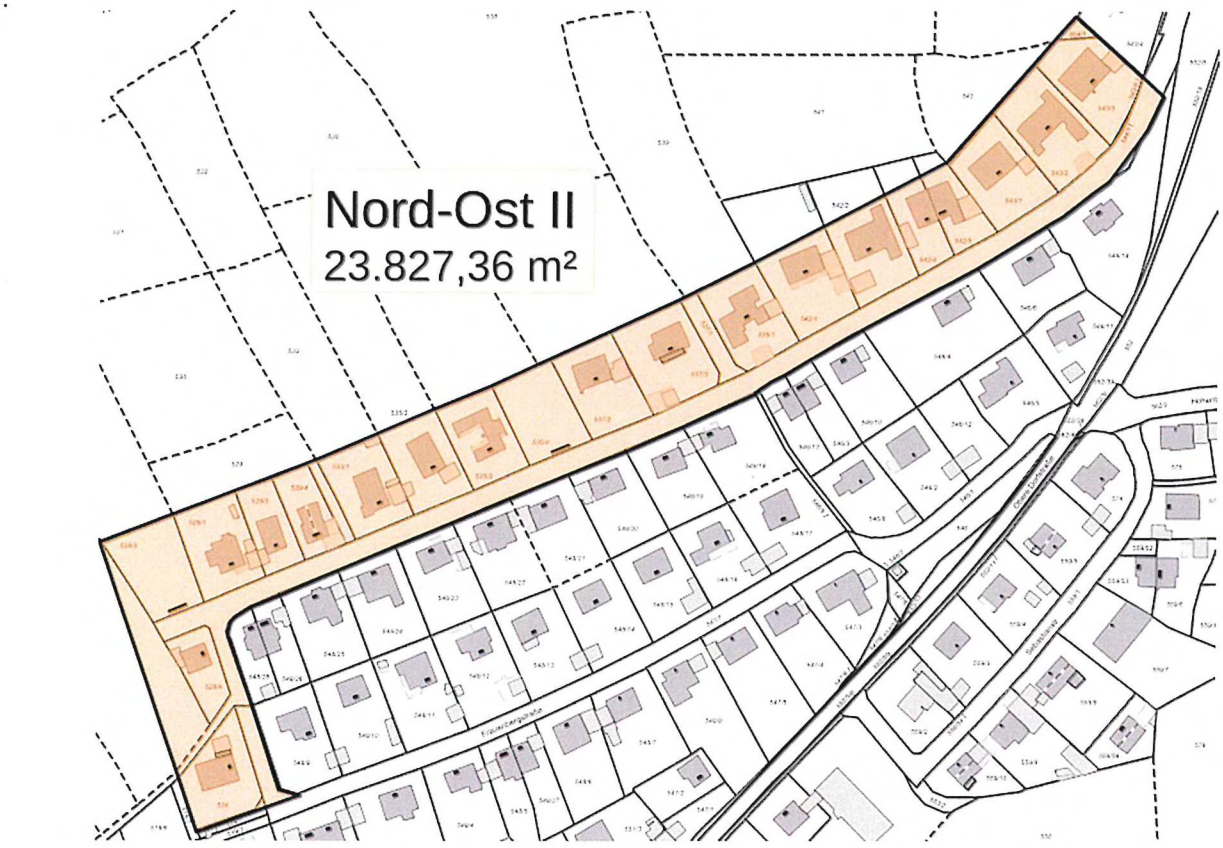
1. Planungsgegenstand

1.1 Rechtliche Grundlage und Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) sind Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne nach Bedarf im entsprechenden Verfahren aufzustellen, damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und zum Wohl der Allgemeinheit eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden kann. Sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bauleitpläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne regeln 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 einem Umweltbericht nach § 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/2,0 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nord-Ost II" umfasst eine Brutto-Baufläche von ca. 2,38 ha. Davon entfallen ca. 4.800 m² auf die öffentlichen Verkehrsflächen und ca. 960 m² aufgrund einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Durch die Netto-Wohngebietsfläche und der zulässigen sowie für einzelne Grundstücke festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 bei II Vollgeschossen, 0,29 bei I Vollgeschoss als auch 0,29 bei E+U (Südseite I Vollgeschoss & Nordseite II Vollgeschosse) entsteht eine tatsächlich überbaubare Fläche von ca. 4.800 Quadratmeter/0,48 ha auf den Bauparzellen im gesamten Geltungsbereich



1.2 Anlass der Planaufhebung

Anlass der vorliegenden Aufhebung ist insbesondere die Nachverdichtung. Diese entspricht den Zielen der Innen- und Außenentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans und soll gefördert werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.03.2026 die Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplans „Nord-Ost II" für den gesamten Geltungsbereich beschlossen. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Freising mit Bescheid vom 17.08.1973 unter dem Aktenzeichen Nr. 504-610-100/27 Schr/Lo. genehmigt worden. Die Genehmigung und der Bebauungsplan mit Begründung sind vom 03.09.1973 bis 04.10.1973 in der Gemeindekanzlei ausgelegen. Der Ort und die Zeit dieser Auslegung wurde ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig. Ein Schreiben des Landratsamtes Freising vom 02.11.1973 betätigt infolge der vollzogenen Auslegung nach Genehmigung die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans „Nord-Ost II".

Der Bebauungsplan schreibt nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein allgemeines Wohngebiet vor.

Ziel der damaligen Bebauungsplanaufstellung war es, den örtlichen Bedarf an Wohnraumfläche durch Wohnraumschaffung zu decken. Dieser Wohnraum konnte nur durch das Aufstellen eines Bebauungsplans geordnet erfolgen. Die Begründung zum Bebauungsplan „Nord-Ost II" liegt in der Fassung vom 15.05.1973 vor. Diese enthält allerdings keine Aussagen zum genannten Ziel. Das Ziel der Gemeinde Kranzberg lässt sich aus dem Schreiben des Landratsamtes Freising vom 15.05.1972 an das Wasserwirtschaftsamt München entnehmen. Dort wird der zu diesem Zeitpunkt vorliegende „derart große Baudruck in Kranzberg" genannt.

Die Festsetzungen sind mittlerweile stark veraltet und nicht mehr zeitgemäß wodurch sie nicht mehr den Anforderungen für modernes, ökologisches und neuzeitliches Bauen entsprechen. Dies betrifft vor allem die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Einfriedung und der äußeren Gestaltung.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden, mit Ausnahme zweier Grundstücke (FlNrn. 528/3 und 535/4 der Gemarkung Kranzberg) vollständig bebaut. Eine städtebauliche Notwendigkeit zur Planung ist somit nicht mehr erforderlich. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bereits zu Teilen Befreiungen und Abweichungen allein durch die untere Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Freising, und 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 häufig nur mittels „Antrag auf isolierter Befreiung" möglich sind. Ebenso wird die Errichtung von Wohngebäuden bei Erfüllung der einschlägigen Voraussetzungen möglich. Der Verwaltungsaufwand hierfür würde künftig sowohl für den Bauherrn als auch für die Verwaltung entfallen bzw. sich deutlich verringern.

Eine Entziehung des Baurechts durch die Aufhebung entsteht nicht. Alle 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 östlich der Amper im nördlichen Bereich des Ortes Kranzberg und umfasst die Baugrundstücke der Ortsstraße „Frauenbergstraße" im Norden und einen kleinen Teil westlich.

Im Süden bis Süd-Ost schließt sich der Bebauungsplan „Nord-Ost" an. Im Norden, Nord-Osten und Nord-Westen grenzen Außenbereichsflächen an. Von Süd-Westen bis teils Süd-Osten ist Wohnbebauung vorhanden.

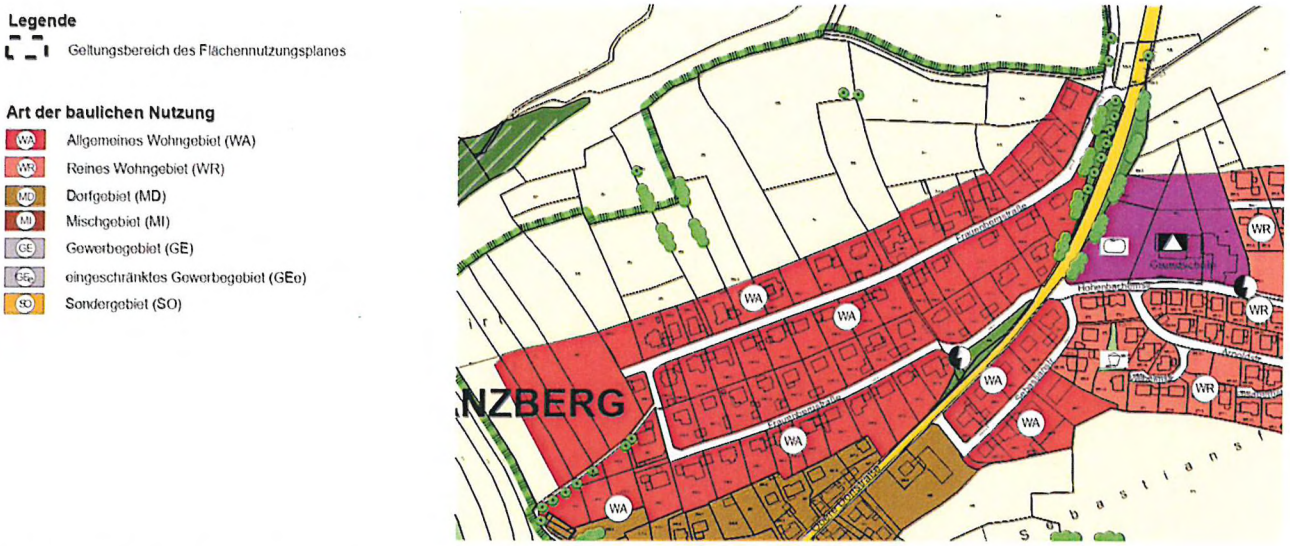
Der Ortsteil Kranzberg gehört zum Landkreis Freising. Er stellt den Hauptort des Gemeindegebiets dar. Zu ihm gehört ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei, Gewerbebetriebe, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, Vereine und auch landwirtschaftlich betriebene Hofstellen.

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

2. Planvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranzberg ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nord-Ost II“ als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen. Daran ändert sich nichts.



2.2 Regelungsinhalt des Bebauungsplans

Der qualifizierte Bebauungsplan „Nord-Ost II“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, welches sich auch tatsächlich so entwickelt hat.

Es sind festgelegte Baufenster für Garagen und Wohngebäude vorgesehen. Zudem trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen für Geschossigkeit einzelner Grundstücke. Wie auch bei den Grundstücksgrenzen sind bei der Bebauung Abweichungen von den festgelegten Baufenstern festzustellen.

Die zulässige Firstrichtung, Einfriedung und äußere Gestaltung ist ebenfalls detailliert formuliert und erfasst.

Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen sind überwiegend in der Realität erfolgt. Ein Teil, beispielsweise die im Westen liegenden drei Parzellen sind nicht wie ursprüngliche angedacht entstanden. Dadurch ergibt sich die unter 1.1 genannte landwirtschaftliche Fläche von ca. 960 m² und ein schmaler Wirtschaftsweg der überwiegend von Fußgänger, Radfahrer und Landwirtschaft genutzt wird.

3. Folgen der Planaufhebung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nord-Ost II“ wird durch die Aufhebung künftig nach § 34 BauGB beurteilt. Eine Bebauung ist hier auch weiterhin zulässig, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und 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. Die Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin über den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Das Niederschlagswasser ist weiterhin über den Boden oder über die auf den Grundstücken vorhandenen Sickereinrichtungen zu versickern.

Durch die Möglichkeit der Nachverdichtung ist zu erwarten, dass eine geringe Erweiterung der Flächenversiegelung durch Gebäudeerweiterungen oder auch kleine Anbauten stattfinden wird. Nicht unmittelbar aber in ferner Zukunft wird sich auch das Verkehrsaufkommen verstärken. Grund ist, dass nicht bei allen Maßnahmen der Nachverdichtung Stellplätze gefordert werden können. Ausgenommen ist, wenn sie zu Wohnzwecken dienen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau weiterer

Wohneinheiten im bestehenden Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b) BayBO.

4. Umweltbelange

Mit Aufhebung entstehen freiere Möglichkeiten der Baugestaltung. Es wird eine ökologische Bauweise ermöglicht bzw. vereinfacht (z. B. PV-Anlagen, Fassadenbegrünung, etc.).

Schutz- oder Überschwemmungsgebiete sowie die Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt. Die Aufhebung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Dabei ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich (vgl. §§ 13 Abs. 3, 13a Abs. 3 BauGB).

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplans „Nord-Ost II" nicht auf die Belange des Arten- und Naturschutzes auswirken wird.

Kranzberg, den 23.11.2026

Petra Horneber
1. Bürgermeisterin