



**Gemeinde Fraunberg**  
**Einbeziehungssatzung im Nordwesten**  
**von Fraunberg**  
**Begründung**

8. Dezember 2020

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt und seitdem mehrmals geändert wurde (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der 9. Flächennutzungsplanänderung). Der Gemeinderat Fraunberg hat am 28. Juli 2020 die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung im Nordwesten von Fraunberg beschlossen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.



Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Mit dem Bau des Gemeindezentrums im Jahr 2016 hat die Gemeinde Fraunberg eine Entwicklung des Ortszentrums eingeleitet, für die im Jahr 2012 der Bebauungsplan Ortsmitte Fraunberg aufgestellt wurde. Im Zuge dieser Maßnahmen ist die Bebauung im Süden näher an den Geltungsbereich herangewachsen. An der Grundstücksgrenze entstanden ein Doppelhaus und ein Besucherparkplatz. Diese Bebauung prägt inzwischen zusammen mit den östlich gelegenen Anwesen Erdinger Straße 6 und 6a den Geltungsbereich ausreichend, um ihn durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen zu können.

## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist eine Bauanfrage für ein Wohnhaus im hinteren Bereich des Flurstücks 1, Gemarkung Fraunberg. Da der Bauwunsch der städtebaulichen Zielvorstellung einer Abrundung der baulichen Entwicklung im Hauptort Fraunberg entspricht, nimmt ihn die Gemeinde als Anlass, mit einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Baurecht für das Vorhaben zu schaffen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Ausweisung orientiert sich am südlich angrenzenden Gebäudebestand.

### 3 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am Ortsrand von Fraunberg nördlich des Gemeindezentrums, östlich der Strogen (siehe Luftbild, Bayernatlas). Er umfasst eine 1.055 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 1, Gemarkung Fraunberg, die bis zu 38 m lang und bis zu 30 m breit ist. Die Satzung umfasst nicht den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sondern beschränkt sich auf den Bereich, der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll.



### 4 Gegenstand der Satzung

Die Satzung hat folgenden Inhalt:

- Der Geltungsbereich wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)  
Im Einbeziehungsbereich wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen der Hauptnutzung wie Wohngebäude incl. Balkone, Terrassen etc. oder im Fall einer gewerblichen Nutzung auch Betriebsgebäude dürfen nur innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können im Einbeziehungsbereich gemäß § 23 BauNVO Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.
- Immissionsabstand Parkplatz  
Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich der Besucherparkplatz des Gemeindezentrums. Dieser Parkplatz kann auch bei Veranstaltungen in der Nachtzeit genutzt werden. Um Lärmbelästigungen zu vermeiden, wird in der Satzung eine Abstandszone um den Parkplatz mit 15 m Breite festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Die Breite des Immissionsabstandes wurde den Nebenbestimmungen der Baugenehmigung für das Gemeindezentrum entnommen.
- Entsprechend der Umgebungsbebauung wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei beschränkt.
- Die Erschließung der Einbeziehungsfläche wird auf eine Zufahrt von der Erdinger Straße innerhalb des Flurstücks 1 beschränkt – eine Anschluss an die Zufahrt auf dem Flurstück 65, Gemarkung Fraunberg ist nicht zulässig.

## 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Schutz- und Vorbehaltsgebiete

Im Bereich der Einbeziehungsfläche ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, nach der vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden müssen. Die Gemeinde Fraunberg hat die Einbeziehungsfläche auf ein Minimum beschränkt, das nur die zur Erreichung des Planungsziels notwendige Fläche umfasst. Diese 1.055 m<sup>2</sup> große Fläche ist teilweise als Garten und als Zufahrt angelegt und besteht im Übrigen aus einer Wiese, die durch die angrenzende bauliche Nutzung im Osten und Süden vorbelastet ist. Die Fläche hat keine besondere Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen – der nördliche Teil des Grundstücks, auf dem sich eine Obstwiese befindet, wird nicht berührt. Die enge Beschränkung der Einziehungssatzung auf einen bereits durch Bebauung geprägten Bereich vermeidet Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild. Die geringfügige zusätzliche Bebauung lässt insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwarten, die ausgeglichen werden müssten.

Die Fläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Strogental zwischen Wartenberg und Walpertskirchen“ gemäß Regionalplan München. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Strogental zwischen Wartenberg und Walpertskirchen ist laut Regionalplan auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken: Erhaltung des mäandrierenden Bachlaufs einschließlich der naturnah eingewachsenen Uferzone, Erhaltung und Pflege der begleitenden Galerieauwälder und Erhaltung und Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoor-Standorte mit Ausuferungsmöglichkeiten. Dem geplanten Wohnhaus stehen diese Maßnahmen nicht entgegen – sie werden nicht erschwert oder verhindert.

Die Einbeziehungsfläche liegt 25 m östlich des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächein“ (FFH-Gebiet 7637-371). Als Hauptgefährdungen werden für dieses FFH-Gebiet landwirtschaftliche Nutzung, Düngung, Angelsport, Drainage, Räumung von Gewässern und die Änderung des hydrologischen Regimes genannt. Das geplante Wohnhaus lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erwarten.

## 6 Verfahren

Die Aufstellung der Satzung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet. Für die Aufstellung werden gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend angewendet.

Hinweis zur erneuten Auslegung: in der Planfassung vom 18. Dezember 2020 wurde die Breite des Geltungsbereiches von 25 m auf 30 m Richtung Westen vergrößert. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde ebenfalls um 5 m Richtung Westen erweitert.

## 7 Hinweise

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich der Einziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Gehölbeseitigungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Abfallwirtschaft: Die Müllgefäße sind an der Erdinger Straße bereitzustellen.

Fraunberg, den .....

.....  
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister