

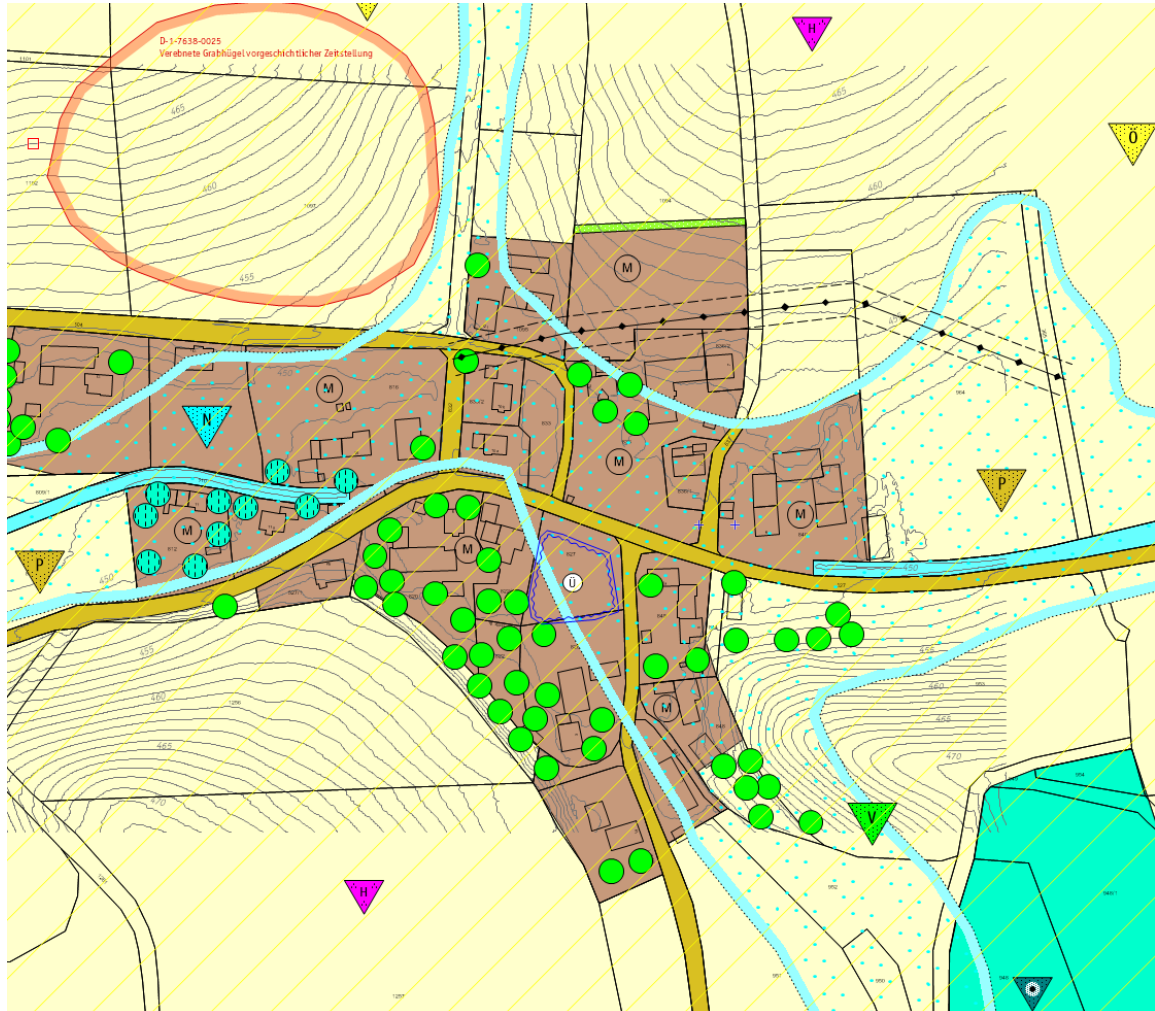


**Gemeinde Fraunberg  
Einbeziehungssatzung  
im Süden von Vorderbaumberg  
Begründung**

10. August 2021

## 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 dem Flächennutzungsplan). Der Gemeinderat Fraunberg hat am 8. Dezember 2020 die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung im Süden von Vorderbaumberg beschlossen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und ist durch die angrenzende Bebauung geprägt.



## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist eine Bauvoranfrage für zwei Einfamilienhäuser auf dem Flurstück 951, Gemarkung Maria Thalheim. Zur Bewahrung der bestehenden Kulturlandschaft beabsichtigt die Gemeinde neben der primären Stärkung des Hauptortes Fraunberg und der größeren Ortsteile auch die Erhaltung und zeitgemäße Weiterentwicklung der kleinen Ortsteile. Da ein Teilbereich des betroffenen Grundstücks durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt ist und der Bauwunsch der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde zur baulichen Entwicklung im Ortsteil Vorderbaumberg grundsätzlich 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. Um eine Zersiedelung zu vermeiden, soll die zusätzliche Bebauung nicht wesentlich über die Mischbaufläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite hinausgehen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Die Erweiterung wird somit auf ein Gebäude beschränkt.

### 3 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am südlichen Ortsrand von Vorderbaumberg an der Straße zur Kreisstraße ED 1 (siehe Luftbild). Er umfasst eine 1.106 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 951, Gemarkung Maria Thalheim, die bis zu 40 m lang und ca. 35 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 oder im Fall einer gewerblichen Nutzung auch Betriebsgebäude dürfen nur innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden. Die Größe des Bauraumes lässt nur ein Gebäude zu – die Lage orientiert sich an der Mischbaufläche, die im Flächennutzungsplan auf der gegenüberliegenden Straßenseite dargestellt ist. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können im Einbeziehungsbereich gemäß § 23 BauNVO Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.
- Für die Garage wird ein Standort festgesetzt.
- Entsprechend der Umgebungsbebauung wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei beschränkt.
- Am südlichen Rand der Einbeziehungsfläche wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zur Anpflanzung von drei Obstbäumen festgesetzt.

## 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 Abrundung notwendige Fläche umfasst. Diese 1.106 m<sup>2</sup> große Fläche wird bisher als Acker bewirtschaftet. Sie ist durch die angrenzende bauliche Nutzung im Norden und die westlich verlaufende Straße vorbelastet. Die Fläche hat keine besondere Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Der Landschaftsplan, der Teil des Flächennutzungsplans ist, weist den östlichen Teil des Geltungsbereichs als „Gewässernetz – Bäche, Gräben, Auen, Täler, Talmulden – Nebenachsen der Lebensraumvernetzung“ aus. Es handelt sich um eine Talmulde mit einem kleinen Bach, der neben dem Geltungsbereich verrohrt ist und weiter nördlich in den Baumberger Bach mündet. Die landschaftsplanerische Ausweisung erstreckt sich großflächig über die bebauten Bereiche. Die geplante Bebauung einer weiteren Teilfläche greift nicht wesentlich in das landschaftsplanerische Konzept der Gemeinde ein. Die Fläche liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder regionalen Grünzug. Naturschutzrechtlich geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die Lage am Ortsrand und die Höhenentwicklung des Geländes in Richtung Süden kann die Bebauung das Landschaftsbild grundsätzlich beeinträchtigen. Die enge Beschränkung der Einziehungssatzung auf einen bereits durch Bebauung geprägten Bereich vermeidet aber starke Eingriffe und lässt insgesamt nur gering erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwarten.

Vor allem mit Rücksicht auf die weit einsehbare Ortsrandlage wird für die Bebauung eine Ausgleichsfläche als Ortsrandeingrünung mit drei Obstbäumen festgesetzt. Die Fläche ist 246 m<sup>2</sup> groß und entspricht etwa 30 % der bebaubaren Einziehungsfläche im Geltungsbereich (bebaubare Fläche 859 m<sup>2</sup>, Geltungsbereich gesamt 1.106 m<sup>2</sup>).

## 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 gemäß § 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.

Fraunberg, den .....

.....  
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister