

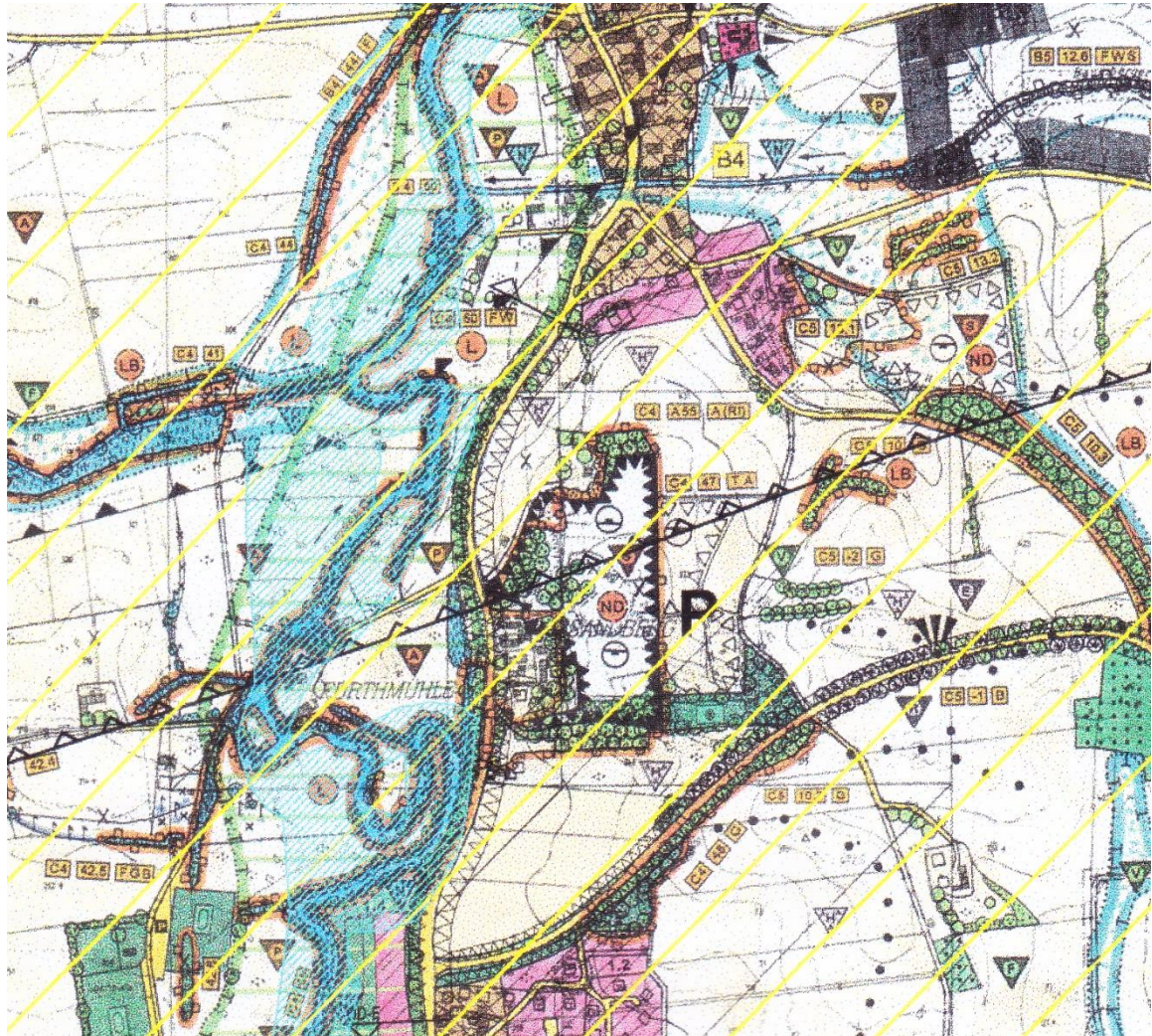


**Gemeinde Fraunberg**  
**Außenbereichssatzung Sandberg, 1. Änderung**  
**Begründung**

5. 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 der 9. Flächennutzungsplanänderung). Für den Ortsteil Sandberg hat die Gemeinde im Jahr 2010 eine Außenbereichssatzung aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, teils als Abgrabungsfläche (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Am 29. Juni 2021 hat der Gemeinderat beschlossen, die Satzung geringfügig zu ändern.



Der Ortsteil Sandberg ist ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Mit sechs Wohngebäuden im Geltungsbereich der Satzung ist eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden. Ausgehend von der Struktur der Gemeinde Fraunberg mit drei Hauptorten und 39 „Nebenorten“ war die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und folgte dem Leitbild der Gemeinde „Wohnen und Arbeiten im gesamten Gemeindegebiet“.

## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Änderung der Satzung ist eine Bauanfrage für ein Wohnhaus im hinteren Bereich des Flurstücks 329/9, Gemarkung Fraunberg. Der Bereich wurde ursprünglich nicht in die Satzung einbezogen, mit Rücksicht auf die Darstellung der Abbaufäche im Flächennutzungsplan. Da das Grundstück jedoch faktisch nicht für den Sandabbau zur Verfügung steht, soll der hintere Bereich etwa so weit in den Geltungsbereich aufgenommen werden, wie die Bebauung auf den benachbarten Grundstücken reicht (Flurstücke 329/5 und 329/3). Der Bauwunsch entspricht dem o.g. Leitbild der Gemeinde. Im Umgriff der vorhandenen Bebauung soll die Errichtung von Wohngebäuden und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben zugelassen werden. Da der Flächennutzungsplan die bauliche Entwicklung nur in Grundzügen darstellt, entsteht durch die geringe Erweiterung der Satzung kein Widerspruch.

### 3 Änderung

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wird geändert. Auf den Flurstücken 329/5 und 329/3 wird sie um ca. 18 m nach Osten verschoben, südlich davon wird sie geringfügig zurückgenommen (siehe Abbildung unten). Für die bestehende und zukünftige Hinterliegerbebauung sind keine öffentlichen Straßen geplant. Sie werden über private Zufahrten erschlossen. Dazu kann auch die private Zufahrt zum Kiesabbau verwendet werden, Flurstück 329/7. Für die Erschließung von Baugrundstücken über andere Grundstücke sind Grunddienstbarkeiten erforderlich.



### 4 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nördlich von Fraunberg. Er hat eine Länge von 100 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von bis zu 65 m. Seine Fläche wird von 4.522 m<sup>2</sup> auf 5.387 m<sup>2</sup> vergrößert. Im Gebiet befinden sich sechs Wohnhäuser mit Nebengebäuden.

### 5 Verfahren

Das Grundkonzept der gemeindlichen Entwicklung wird durch die Änderung der Satzung nicht berührt. Auch für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten durch die Änderung gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet. Die Satzung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Satzung wird im Verfahren nach Maßgabe des §35 Abs. 6 BauGB in Verbindung §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

## 6 Hinweise

Die Hinweise wurden der ursprünglichen Satzung entnommen.

- Entlang der Staatsstraße gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein Bauverbot für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke (siehe Plan). Für bestehende bauliche Anlagen kann eine Ausnahmegenehmigung vom Anbauverbot erteilt werden.
- Neue Zufahrten zur Staatsstraße sind nicht zulässig.
- An den Zufahrten sind Sichtflächen nach BayStrWG freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Staatsstraße übernommen.
- Innerhalb des Einwirkungsbereiches der Staatsstraße sind Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Staatsstraße abgewandten Gebäude-seiten zu orientieren. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden; dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) so auszulegen, dass sie dem Lärmpegelbereich IV (oder III) der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabellen 8 – 10 der DIN 4109). Der Einwirkungsbereich des Lärmpegelbereiches IV erstreckt sich bis 17 m von der Straßenmitte, der des Lärmpegelbereiches III von 18 bis 36 m.
- Durch die Abbaufäche im Osten können Staub- und Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 DSchG.
- Die Grundstücke und Gebäude sind vom Eigentümer gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gräben, Verrohrungen, Drainagen und sonstige Wasserabflüsse müssen erhalten bleiben.

Fraunberg, den .....

.....  
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister