

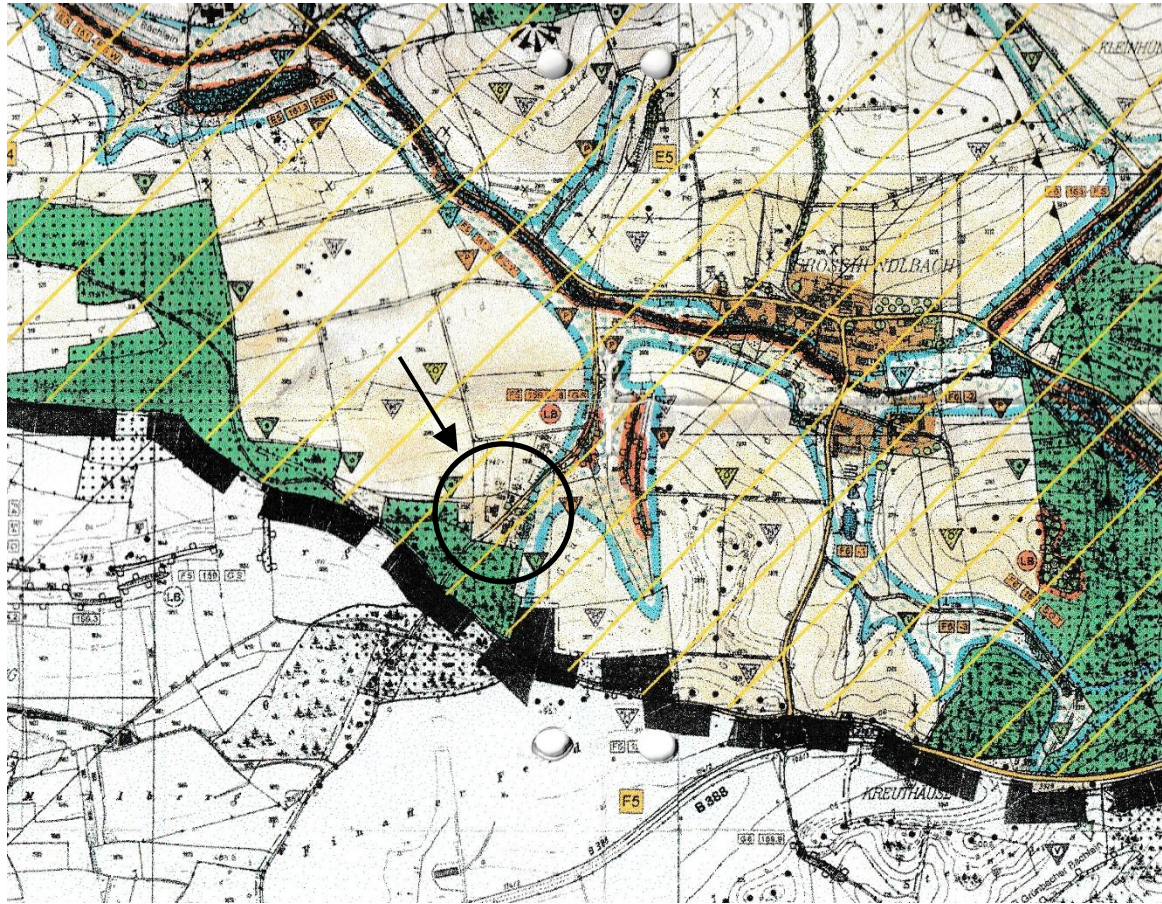


**Gemeinde Fraunberg**  
**Außenbereichssatzung**  
**Großhündlbach Hausnr. 15 bis 18**  
**Begründung**

18. Dezember 2024

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg verfügt über einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt und seither mehrfach geändert wurde. Südwestlich von Großhündlbach befindet sich ein Weiler im Außenbereich mit vier Wohnhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden. Im Flächennutzungsplan ist der Weiler als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Am 17. Dezember 2024 hat der Gemeinderat beschlossen, für den Weiler eine Außenbereichssatzung aufzustellen.



Beim Satzungsgebiet handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Mit vier Wohngebäuden im Geltungsbereich der Satzung ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Ausgehend von der Struktur der Gemeinde Fraunberg mit drei Hauptorten und 39 „Nebenorten“ ist die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und folgt dem Leitbild der Gemeinde „Wohnen und Arbeiten im gesamten Gemeindegebiet“. Die Gemeinde konzentriert die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte. In den sonstigen Ortsteilen soll das Wohnen und Arbeiten gleichwohl auch in Zukunft möglich sein.

## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen und einer Gewerbehalle mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück 2960, Gemarkung Maria Thalheim. Die Neubauten sollen den bestehenden Altbau ersetzen, das Anwesen Großhündlbach 16. Dem Vorhaben stehen derzeit vor allem die Darstellung des Standortes im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und die Entstehung einer Splittersiedlung durch die geplante Bebauung entgegen. Die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB sind nicht gegeben. Da aber auf den bebauten Grundstücken das Ziel des § 35 BauGB, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten, bereits erheblich eingeschränkt ist, nimmt die Gemeinde den Bauwunsch zum Anlass, durch eine Außenbereichssatzung die bauliche Nutzung innerhalb des durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Rahmens zu erleichtern. Im Umgriff der vorhandenen Bebauung soll die Errichtung von Wohngebäuden und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben erleichtert werden.

Die Anzahl der Wohnungen wird für die begünstigten Vorhaben auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt, damit die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung und der Widerspruch zum Flächennutzungsplan hingenommen werden kann. Für Vorhaben mit mehr Wohnungen gilt die mit der Satzung beabsichtigte Privilegierung somit nicht. Ein Zusammenbau von Gebäuden an der Grundstücksgrenze – wie im Altbestand bei Hausnummern 16 und 18 – ändert jedoch nichts an der Zahl der Gebäude: es handelt sich in diesem Fall um zwei Gebäude, in denen gemäß § 3 der Satzung jeweils bis zu zwei Wohnungen möglich sind.

### **3 Lage und Größe des Satzungsgebietes, Erschließung**

Der Geltungsbereich liegt ca. 500 m südwestlich von Großhündlbach. Er hat eine Länge von 80 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 65 m. Seine Fläche beträgt 0,4 ha. Der Weiler wird durch eine Gemeindestraße erschlossen. Die Grundstücke sind an die Kanalisation sowie an Wasser, Strom und Telefon angeschlossen.

### **4 Verfahren**

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Satzung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Für die Änderung werden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 BauGB entsprechend angewendet.

Fraunberg, den .....

.....  
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister