

# ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHEN 84. SITZUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE FRAUNBERG IN DER WAHLPERIODE 2020-2026 AM 11.11.2025

---

## **1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 07.10.2025**

---

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.10.2025 wurde zugestellt.

Der Gemeinderat stimmte der übersandten Niederschrift mit 15 : 0 Stimmen zu.

## **2 Bauanträge und Bauvoranfragen**

---

### **2.1 Anbau eines Balkons an ein bestehendes Wohnhaus, Unterbierbach 4, Flurnr. 2378 Gemarkung Maria Thalheim**

---

Der Bauherr möchte auf Flurnr. 2378 Gemarkung Maria Thalheim, Unterbierbach 4, einen Balkon an ein bestehendes Wohnhaus anbauen.

Es besteht kein Bebauungsplan, daher handelt sich bauplanungsrechtlich um einen bebauten Innenbereich.

Das Bauvorhaben wurde vorgestellt.  
Der Bauausschuss hat keine Einwendungen.

Der Gemeinderat folgte der Empfehlung des Bauausschusses und erteilte einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

### **2.2 Bauvoranfrage Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude und Dachgeschoßausbau des Bestandswohnhauses, Kreisstr. 1, Grucking, Flurnr. 690 Gemarkung Reichenkirchen**

---

Der Bauherr stellt für die Flurnr. 690, Gemarkung Reichenkirchen, Kreisstr. 1, eine Bauvoranfrage. Es soll ein Wohnhaus mit Nebengebäude neu errichtet werden, und das Dachgeschoß des Bestandswohnhauses ausgebaut werden.

Es besteht kein Bebauungsplan. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan wurde aufgezeigt, das Grundstück ist zum Teil nicht als bebaubare Fläche dargestellt.

Das neue Wohnhaus liegt komplett außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten, bebaubare Fläche und wurde vom Bauausschuss als sehr kritisch gesehen. Es besteht in der Nachbarschaft ein landwirtschaftlicher Betrieb im Bestand, dieser muss geschützt werden.

Eine gewerbliche Halle wurde vor einiger Zeit als unkritisch gesehen da die Immissionen nicht so beschränkend gewesen wären.

Der Ausbau des Bestandwohnhauses Innerhalb des Flächennutzungsplans wurde vom Bauausschuss bejaht.

Der Neubau Wohnhaus mit Nebengebäude wurde einstimmig abgelehnt

Dem Ausbau DG mit einer WE dagegen wurde einstimmig zugestimmt

Die im Gemeinderat herrschende Meinung soll in die Stellungnahme aufgenommen und dem Antragsteller mitgeteilt werden. Das gemeindliche Einvernehmen musste mit 15 : 0 Stimmen versagt werden.

### **2.3 Umnutzung eines Stalles zu einem Pferdestall, Neubau von 2 Unterständen für Pferde sowie Erstellung eines Reitplatzes, Grafing 2, Flurnr. 411 Gemarkung Reichenkirchen**

Der Bauherr möchte auf Flurnr. 411 und 444 Gemarkung Reichenkirchen, Grafing 2 einen Stall zu einem Pferdestall umnutzen, 2 Unterstände für Pferde neu errichten und einen Reitplatz erstellen.

Das Bauvorhaben wurde vorgestellt. Es wird ein ehemaliger Milchviehbetrieb umgenutzt in einen Pferdebetrieb.

Der Bauausschuss sah keine Bedenken. Ob eine Privilegierung vorliegt, muss vom Landwirtschaftsamt bestätigt werden.

Der Gemeinderat Fraunberg erteilt mit 15 : 0 Stimmen das gemeindliche Einvernehmen.

### **3 Aussprache und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen zur Einbeziehungssatzung Lohkirchen (R 16); Satzungsbeschluss**

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass die Satzung einstimmig beschlossen werden konnte..

### **4 Aussprache und Beschlussfassung zur Einbeziehungssatzung im Osten von Reichenkirchen (R 18), Aufstellungsbeschluss**

Das geplante Bauvorhaben wird nochmals gezeigt. Das Gebäude benötigt eine Einbeziehungssatzung um genehmigungsfähig zu sein.

Es ist jetzt formell der Beschluss zu fassen dass die Einbeziehungssatzung aufgestellt wird, dann kann der Planer beauftragt werden, die Einbeziehungssatzung auszuarbeiten.

Der Gemeinderat Fraunberg stimmte der Aufstellung der Einbeziehungssatzung (R 18) ohne Gegenstimme zu. Alle Kosten sind durch Antragssteller zu tragen, eine entsprechende Vereinbarung ist vor Verfahrensbeginn zu unterzeichnen.

## **5      Aussprache und Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Mischgebiet Pillkofen (R 9) bezüglich der Grünflächen**

---

Die nachträglich zusätzlich verkaufte Fläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Laut LRA muss ein Beschluss gefasst und vorgelegt werden, das bei der nächsten Änderung des Bebauungsplans die Grünfläche an anderer Stelle ausgewiesen wird. Davor kann keine Baugenehmigung erteilt werden.

Der Gemeinderat Fraunberg hat mit 15 : 0 Stimmen beschlossen den Bebauungsplan für das Gewerbe- und Mischgebiet Pillkofen (R 9) bei der nächsten Änderung im Sinne der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

## **6      Aussprache und Beschlussfassung Zuschussantrag Schützengesellschaft Germania Grucking für Trainingsmaterial für Jugend**

---

### **Sachverhalt:**

Die Schützengesellschaft Germania Grucking e.V. beantragt mit Schreiben vom 15.10.2025 einen Zuschuss für die Anschaffung von Trainingsmaterial für die Jugend (Lichtgewehr, Jacken, Hosen).

Die Gesamtkosten der Anschaffung belaufen sich auf ca. 2.000 €.

Bei einem ähnlichen Antrag wurde ein Zuschuss von 450,00 € gewährt.

Der Gemeinderat Fraunberg stimmte einstimmig einem Zuschuss für Trainingsmaterial für Jugend in Höhe von 450,00 € zu.

## **7      Aussprache und evtl. Beschlussfassung über den Antrag von GRM Reingruber auf Erlass einer Wertabschöpfungssatzung**

---

Der Erste Bürgermeister verlas den Antrag.

Der Antragsteller erläuterte seinen Antrag:

Durch mehr Bauplätze muss die Gemeinde Infrastruktur schaffen.

Es können keine Einzelbauvorhaben belastet werden, für die Baurecht ohne Zustimmung der Gemeinde besteht.

Durch eine entsprechende Satzung soll beim Bau von Mehrfamilienhäusern für diese Infrastrukturmaßnahmen abgeschöpft werden.

Ob man sich hier am Bodenrichtwert orientiert muss noch diskutiert werden.

Ziel ist nicht die Bautätigkeit in der Gemeinde Fraunberg zu reduzieren, sondern bezahlbaren Wohnraum unter möglicher Abschöpfung für Infrastrukturkosten zu schaffen.

Der Erste Bürgermeister zitierte einige Auszüge aus einem Aufsatz zum Thema bezahlbaren Wohnraum und dem Baurechtsturbo:

- Gemeinde möchte den Wohnbedarf der Einwohner gerecht werden
- Es soll die Bürokratie abgebaut werden
- Grundsatz der Bauleitplanung soll weiterhin sein, dass die Gemeinde Fraunberg als Zwischenerwerber auftreten muss. Die Verhältnismäßigkeit darf dabei nicht verloren gehen (Eigenbedarf Kinder und Familie)
- Die Folgekostenvereinbarungen pro Wohneinheit müssen aufrechterhalten werden
- Grundsatz ist weiterhin Arbeiten und Wohnen zusammenbringen, Gemeindeentwicklung im Rahmen einer Wohnlandentwicklung

Der Gemeindeentwicklungsprozess muss dauerhaft mit Grundsätzen zur Wohnbauentwicklung fortgeschrieben werden. Auch im Besonderen mit der Notwendigkeit für Infrastruktureinrichtungen Abschöpfungen möglich zu machen.

Eine endgültige Entscheidung wurde zurückgestellt.

## **8 Gemeindeentwicklung; Informationen und Sachstandsberichte zu den laufenden Projekten und neuen Planungen**

---

Jagahaus:

- Mit Denkmalschutz in Abstimmung
- Funktionale, leistungsbezogene Ausschreibung ist angedacht
- Online-Meeting mit dem Amt für ländliche Entwicklung
  - o Neuwahl von Gemeindeentwicklungsverein und Vorstand TG
  - o mit Abschluss Jagahaus soll die Dorfentwicklung abgeschlossen werden und in die Städtebauförderung überführt werden.

Pikopark:

- hier werden die Angebote erwartet.

## **9 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung für die der Grund der Geheimhaltung entfallen ist**

---

- der Auftrag für ein hydraulisches Gutachten zur Vorbereitung eines neuen Baugebietes im Süden von Reichenkirchen wurde vergeben
- die Auftragsvergabe EMSR-Anlagen in 4 Abwasserpumpwerken ist erfolgt
- die Einbeziehungssatzung Reichenkirchen wurde vorbesprochen
- Erlassanträge Grundsteuer wurden behandelt. Diesen konnte aus rechtlichen Gründen nicht entsprochen werden.

## **10 verschiedene Anfragen und Informationen**

---

- Sitzung WZV Holzland: Die Regeneration des Brunnens bei Bierbach steht an.

- Ein Gespräch mit Straßenbauamt wegen Sanierung der St 2331 und damit der Mitverlegung von Lehrrohren für die AZV-Verbindungsleitung steht an
- Die Außenanlagen im Bauhof werden hergestellt. Die letzten Maßnahmen laufen