



**Gemeinde Fraunberg
Einbeziehungssatzung
im Osten von Reichenkirchen
Begründung**

5. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Lage und Größe des Geltungsbereichs	3
4	Ausgangssituation	4
5	Beantragtes Vorhaben und Reichweite der Satzung	5
6	Erschließung	5
7	Gegenstand der Satzung.....	5
8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
9	Verfahren	6

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 11. November 2025 die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung im Osten von Reichenkirchen beschlossen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan teils als Fläche für die Landwirtschaft, teils als Mischbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und ist durch die angrenzende Bebauung geprägt.

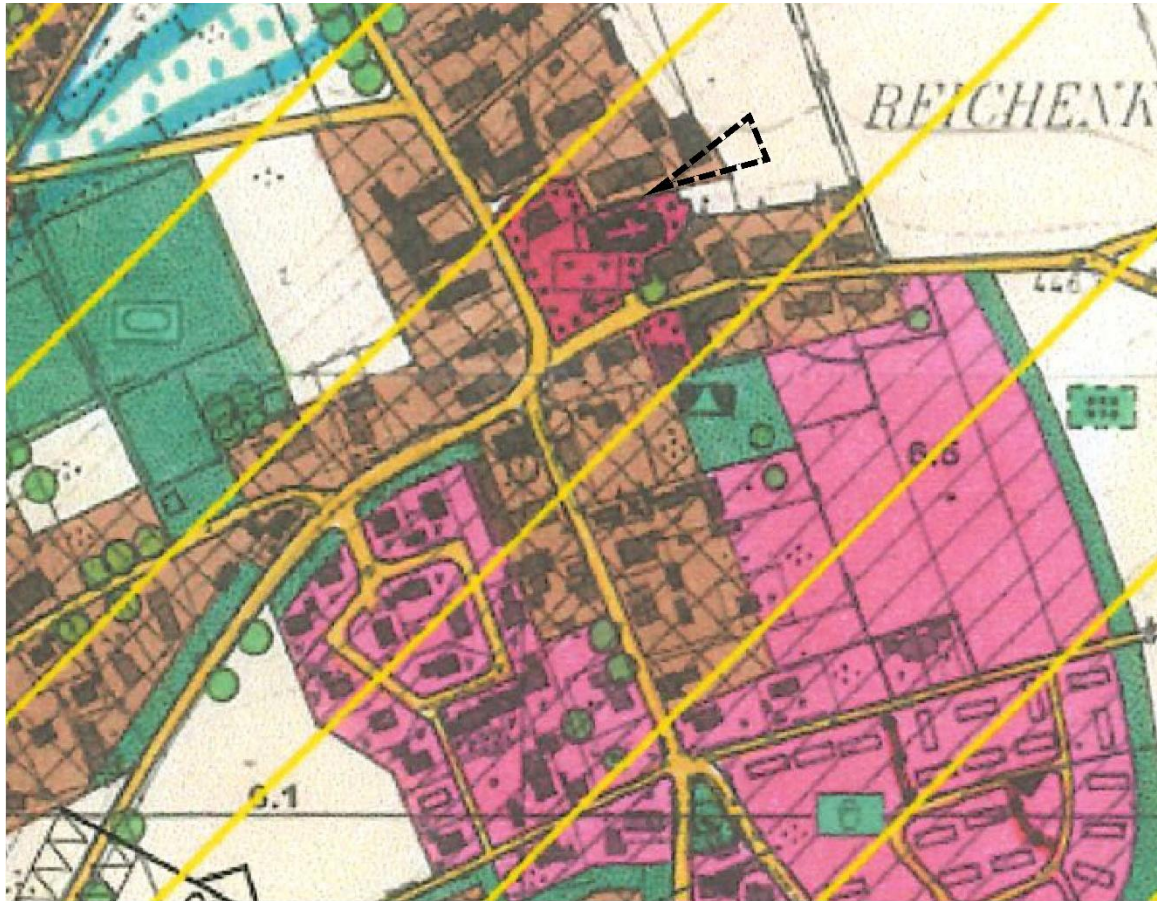


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der Satzung

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Fraunberg stellt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine Innenbereichssatzung zur Erweiterung des Innenbereichs im Ortsteil Reichenkirchen auf. Auslöser ist ein privater Bauwunsch (Gartenhaus mit Aufenthaltsräumen). Die Satzung verfolgt über den Einzelfall hinaus das Ziel, den Innenbereich in einem baulich vorgeprägten Randbereich maßvoll zu erweitern und die planungsrechtliche Beurteilung künftig nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Damit setzt die Gemeinde ihre städtebauliche Zielvorstellung fort, Wohnen und Arbeiten in allen Ortsteilen in ortsverträglicher Weise zu stärken und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Um eine Zersiedelung zu vermeiden, soll die zusätzliche Bebauung nicht wesentlich über die Mischbaufläche hinausgehen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Die Erweiterung wird somit auf etwa ein Gebäude beschränkt.

3 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am östlichen Ortsrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reichenkirchen südöstlich der Hofstelle Hauptstraße 7/7a, in deren Zusammenhang das Wohnhaus entstehen soll. Er umfasst eine 530 m² große Teilfläche des Flurstücks 12, Gemarkung Reichenkirchen, die etwa 50 m lang und bis zu 21 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. Das Satzungsgebiet ist durch eine vorhandene Zufahrt westlich des Hauses Nr. 7a zur Straße erschlossen.



Abbildung: Lage des Planungsgebietes im Luftbild

Die Darstellung der Abgrenzung ist im Lageplan ersichtlich, der der Satzung beigelegt ist und im Maßstab 1:1.000 erstellt wurde. Das Gebiet grenzt an bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude und liegt am Übergang zwischen bebautem Ortsbereich und angrenzenden Freiflächen.

4 Ausgangssituation

Die Erweiterungsfläche ist derzeit teils durch ein landwirtschaftliches Gebäude und eine Hoffläche genutzt, wodurch eine bauliche Vorprägung vorliegt. Weitere Teilflächen bestehen als Grünfläche, die jedoch funktional dem Hof- und Siedlungsrand zuzuordnen ist. Durch die Einbeziehung wird keine neue Siedlungstangente in den Außenbereich aufgeschlossen, sondern der Innenbereich am Ortsrand maßvoll arrondiert. Ausgangslage ist die im Lageplan der Satzung dargestellte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die in diesem Bereich durch die bestehenden Wohngebäude und die Kirche definiert wird. Die Erschließung ist im Umfeld vorhanden; Vorhaben fügen sich in Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaute Grundstücksflächen in die vorhandene Umgebung ein, wobei die konkrete Zulässigkeit jeweils nach § 34 BauGB für Einzelvorhaben zu prüfen ist.

5 Beantragtes Vorhaben und Reichweite der Satzung

Auf dem Grundstück soll laut Anfrage ein Gartenhaus mit Aufenthaltsräumen errichtet werden (siehe Lageplan). Das Wohnhaus soll südlich des Wohnhauses Hauptstraße 7a situiert werden.

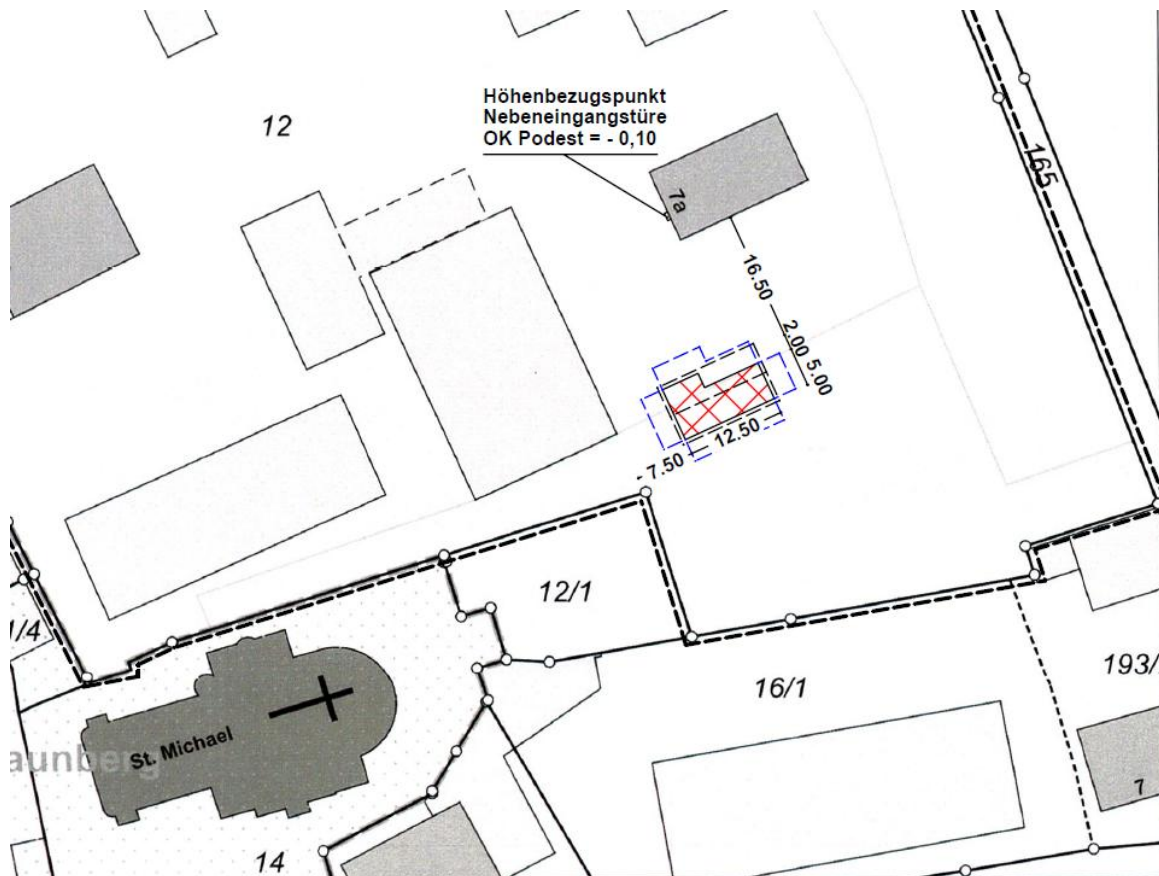


Abbildung: Lageplan Bauvoranfrage

Die Einbeziehungssatzung dient nicht ausschließlich der Zulassung eines Gartenhauses, sondern ermöglicht grundsätzlich alle Vorhaben, die sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung sichern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Einzelvorhaben (einschließlich des geplanten Gartenhauses mit Aufenthaltsräumen) sind damit am Maßstab des § 34 BauGB zu beurteilen. Die Satzung bereitet keine weitergehenden Entwicklungsansprüche vor; sie schafft lediglich den Innenbereichsstatus für die bezeichnete Fläche.

Die Satzung setzt die städtebauliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde Fraunberg um, eine ortsverträgliche Entwicklung zu fördern und Wohnen und Arbeiten in allen Ortsteilen zu ermöglichen, ohne zusätzliche erhebliche Zersiedelung im Außenbereich zu erzeugen. Mit der kleinflächigen Arrondierung wird die Bestandsentwicklung unterstützt und die Funktionsfähigkeit des Ortsrandes gestärkt.

6 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt an der vorhandenen Zufahrt der Hofstelle an, die zur Hauptstraße führt. Er kann durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsanlagen mit Wasser, Strom und Telefon versorgt werden und an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

7 Gegenstand der Satzung

Die Satzung hat folgenden Inhalt: Der Geltungsbereich wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Im Übrigen richtet sich das Baurecht im Geltungsbereich nach § 34 BauGB. Im Baugenehmigungsverfahren können weitere Auflagen erteilt werden.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bereich der Einbeziehungsfläche gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, nach der vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare ausgeglichen werden müssen. Die Gemeinde Fraunberg hat die Einbeziehungsfläche auf ein Minimum beschränkt, das lediglich die zur Abrundung notwendige Fläche umfasst. Die Erweiterungsfläche liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder regionalen Grünzug. Es sind keine naturschutzrechtlich geschützten Landschaftsbestandteile, Biotope oder sonstige Schutzgebiete betroffen. Sie ist teilweise bebaut und als Hoffläche genutzt, teilweise als Grünfläche ausgebildet. Aufgrund der baulichen Vorprägung und Hofrandlage ist nicht von einem ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch eine Bebauung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden daher nicht vorgesehen. Diese Einschätzung beruht auf der vorhandenen Nutzungsstruktur und der geringen Flächendimension (ca. 530 m²); eine Artenschutzprüfung erfolgt, soweit erforderlich, im Zuge des jeweiligen Bauvorhabens.

9 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