

Gemeinde Fraunberg – Einbeziehungssatzung im Osten von Reichenkirchen

Kurzbegründung zum Entwurf vom 30. Januar 2026

architekturbüro pezold * Wartenberg, 30. Januar 2026

Anlass und Ziel 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.

Lage, Umfang und Abgrenzung

Das Satzungsgebiet liegt am östlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reichenkirchen. Die einzubeziehende Fläche beträgt ca. 530 m². 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.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet liegt derzeit im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fraunberg ist der Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Diese planerische Vorgabe stützt die Einordnung des Standorts als gemischt geprägter Ortsrand mit Wohnnutzung, Landwirtschaft und sonstigen nicht wesentlich störenden Nutzungen. Die formale Erweiterung des Innenbereichs dient der Anpassung der Innen-/Außenbereichsgrenze an die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten im Randbereich und schafft Rechtssicherheit für künftige Vorhaben nach § 34 BauGB.

Städtebauliche Beurteilung

Die Erweiterungsfläche ist 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. 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.

Reichweite der Satzung (§ 34 BauGB)

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.

Umweltbelange und Eingriffsregelung

Die Erweiterungsfläche 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.

Berücksichtigung gemeindlicher Ziele

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.

Zusammenfassung

Die Einbeziehungssatzung „Reichenkirchen Ost“ ist erforderlich und angemessen, um den Innenbereich zielgerichtet zu erweitern, die Rechtsanwendung nach § 34 BauGB zu ermöglichen und dabei Umweltbelange in einem vorbelasteten Hofrandbereich angemessen zu berücksichtigen. Sie ermöglicht Vorhaben, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, und trägt zu einer maßvollen, ortsbildverträglichen Entwicklung des Ortsteils Reichenkirchen bei.