

**ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHEN
78. SITZUNG DES GEMEINDERATES DER
GEMEINDE FRAUNBERG IN DER WAHLPERIODE
2020-2026
AM 27.05.2025**

**1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Gemeinderates vom 29.04.2025**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.04.2025 wurde zugestellt.

Der Gemeinderat Fraunberg stimmte der übersandten Niederschrift mit 16 : 0
Stimmen zu.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen

**2.1 Bauantrag zum Einbau von drei Appartements und Errichtung
von Carports für landwirtschaftliche Mitarbeiter und Lehrlinge,
An der Rosenbreite 1, Reichenkirchen, Flurnr. 132/2 Gemarkung
Reichenkirchen**

Im September 2024 wurde bereits eine Bauvoranfrage über das Bauvorhaben
gestellt. Die Gemeinde erteilte hierzu ihr einvernehmen, das LRA erteilte den
Vorbescheid.

Nun liegt der entsprechende Bauantrag vor. Die geforderte Dienstbarkeit zu Gunsten
des Freistaats Bayern wurde vorgelegt.

Die Bauvoranfrage wurde bereits behandelt und befürwortet.

Der Eingabeplan des Bauantrags wird vorgestellt, Änderungen zur Bauvoranfrage
gibt sich nicht.

Der Eigentümer muss sich verpflichten, die Wohnungen nur an landwirtschaftliche
Mitarbeiter zu vermieten.

Die Carports werden neu errichtet, die Kubatur des Gebäues ändert sich nicht.

**2.2 Bauantrag zur Errichtung einer Hackschnitzelheizung für die
bestehende gewerbliche Halle, Riding, Wartenberger Straße 3,
Flurnr. 475 Gemarkung Fraunberg**

Der Eigentümer möchte die bestehende Gewerbehalle um eine
Hackschnitzelheizung erweitern.

Angebaut werden soll ein Bunker, die Heizung und ein Hackschnitzellager.

Das Bauvorhaben liegt im bebauten Innenbereich.

Es handelt sich um einen Anbau für die Hackschnitzelheizung.

Eine Immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgt durch das LRA als
Genehmigungsbehörde.

Der Gemeinderat Fraunberg erteilte zu beiden Bauvorhaben einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

3 Bauleitplanung der Gemeinde Fraunberg

3.1 Aussprache und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen zur 3. Änderung der Bebauungsplans Fraunberg Nord (F2)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Fraunberg-Nord, F 2“ trägt dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung und erhält in Nr. 3.2 der textlichen Festsetzungen eine neue Fassung:

Bisherige Fassung:

„3.2 Je Gebäude sind auf den Parzellen 25, 26 und 27 bis zu vier Wohneinheiten und auf den anderen Parzellen maximal zwei Wohneinheiten zulässig.“

Nun sollen auf der Parzelle 27 bis zu fünf Wohneinheiten zulässig sein.

Im Rahmen der Beteiligung von öffentlichen Trägern gingen Stellungnahmen ein von:

- FB 12 Kreisstraßen
- FB 13 Abfallwirtschaft
- FB 41 Bauleitplanung
- FB 42-2 Bodenschutz
- SG 42-1 Naturschutz
- SG 42-2 Immissionsschutz
- SG 42-2 Wasserrecht

Daraus ergab sich keine Änderungen.

Der bestehende Bebauungsplan in der Version der 2. Änderung von 2019 wird vorgestellt.

Die Änderung betrifft die Anzahl der Wohnungen, daher gibt es eine neue Begründung. Es soll auf Parzelle 27 künftig 5 statt bisher 4 Wohneinheiten möglich sein.

Die angefragten Stellungnahmen des LRA ergaben keine Änderungen.

Künftig kann ein Bauantrag dann im Freistellungsverfahren genehmigt werden.

Der Gemeinderat Fraunberg nahm die Stellungnahmen zur Kenntnis. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

3.2 Aussprache und Beschlussfassung Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Fraunberg Nord (F2)

Nachdem sich auf Grund der Stellungnahmen keine Änderungen ergeben haben, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Der Gemeinderat Fraunberg beschloss die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Fraunberg-Nord (F 2)“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.02.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die formelle Veröffentlichung erfolgt im amtlichen Teil des Amtsblattes vom 06.06.2025.

3.3 Aussprache und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen zur ersten Änderung der Bebauungsplanes Bergham (M7)

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Fassung vom 5. März 2025

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Landratsamt Erding – Gesundheitsamt
Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion
Landratsamt Erding - Kreisheimatpfleger
Landratsamt Erding, FB 12, Liegenschaften

Stellungnahmen ohne Bedenken, Anregungen und sonstige Empfehlungen:

Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde
Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft
Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde
Landratsamt Erding, FB 41, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange mit Bedenken, Anregungen oder Empfehlungen:

Landratsamt Erding – Bodenschutz
Behandlung: Der Hinweis zur Meldepflicht bei Altlasten sollte zur Beachtung bei den Baumaßnahmen in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen werden.

Landratsamt Erding – Wasserrecht

Behandlung: Das Landratsamt Erding, Sachgebiet Wasserrecht, weist auf die Vorschriften zur Beseitigung des Niederschlagswassers hin. Ein Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzgebiet ist nach Auskunft des Landratsamtes nicht betroffen. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung sollten in die Begründung übernommen werden.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Bedenken, Anregungen oder sonstigen Empfehlungen wurden keine abgegeben.

Zu Landratsamt Erding – Bodenschutz:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Erding, Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung übernommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Zu Landratsamt Erding – Wasserrecht:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Erding, SG 42-2, Wasserrecht, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung übernommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

3.4 Aussprache und Beschlussfassung Satzungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Bergham (M7)

Es wurden im Wesentlichen drei Punkte geändert:

- die Dachneigung
- die Baugrenze und
- die Grundflächenzahl (GRZ)

Der Gemeinderat Fraunberg beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bergham (M 7)“ in der Planfassung des Architekten Pezold, Wartenberg, vom 05.03.2025 und die dazugehörige Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die formelle Veröffentlichung erfolgt im amtlichen Teil des Amtsblattes vom 06.06.2025.

3.5 Aussprache und Beschlussfassung Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung Lohkirchen (R9)

Der Grundstückseigentümer möchte im Süden des Grundstücks ein Einfamilienhaus errichten.

Mit dem Bauausschuss fand ein Ortstermin zur Umsetzbarkeit statt. Der Vorschlag wurde mit LRA und Bauwerber abgestimmt. Ein Entwurf zur Veranschaulichung des Umgriffs wird vorgestellt.

In der nächsten Sitzung folgt dann der Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Es gibt die Nachfrage, ob das so jetzt umgesetzt werden soll. Es gab für das Bauvorhaben schon mehrere Standortvarianten. Auch ein Einbau einer Wohnung in den bestehenden Stall im Süden des Grundstücks war angedacht.

Es wird ein Einfamilienhaus als Betriebsleiterwohnhaus. Der Standort wurde abgestimmt und soll nun so realisiert werden.

Der Gemeinderat beschloss mit 16 : 0 Stimmen für den vorgestellten Bereich im Südwesten von Lohkirchen eine Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

3.6 Aussprache und Beschlussfassung zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Pillkofen (R10)

Die Grundstückseigentümer möchten auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus errichten.

Die Anfrage wurde vor längerer Zeit diskutiert und wurde jetzt wieder aktuell. Es gibt eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2023 über Bau eines Zweifamilienhauses. Damals wurde in der Stellungnahme das gemeindliche Einvernehmen versagt, gleichzeitig wurde die Möglichkeiten der Realisierung im Rahmen einer Bauleitplanung beim LRA angefragt.

Das Straßenbauamt hat eine Anbauverbotszone vorgegeben so dass die Bebaubarkeit eingeschränkt wird.

Die Zufahrt des Grundstücks muss über bestehende Zufahrt des Nachbargrundstücks erfolgen. Ein entsprechendes Luftbild wird gezeigt. Eine privatrechtliche Vereinbarung über die Sicherung der Erschließung muss beim LRA vorgelegt werden.

Es kommt die Frage auf, ob die Anbauverbotszone auch für Carports gilt. Dies ist so, es betrifft alles was höher ist als 80 cm.

Der Gemeinderat billigte den Entwurf der Einbeziehungssatzung Pillkofen des Architekten Pezold, Wartenberg, in der Planfassung vom 19.05.2025 und beschließt die Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange und die Bürgerinnen und Bürger.

formell am Aufstellungsverfahren zu beteiligen.

Die formelle Veröffentlichung erfolgt im amtlichen Teile des Amtsblattes vom 06.06.2025.

3.7 Aussprache und Beschlussfassung zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes um ein "Sondergebiet Energienutzung" in Hinterbaumberg

Für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten PV-Trackers ist eine Bestätigung an das Landratsamt über die Aufnahme der Änderung des Flächennutzungsplans bei der Durchführung der nächsten Änderung notwendig.

Der Umgriff wurde nicht mehr geändert, die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft nur dieses Bauvorhaben.

Die Anlage wird nicht nur den Eigenbedarf abdecken.

Zum Bauantrag zur Errichtung eines TV-Trackers vom 26.10.2024 beschloss der Gemeinderat das dafür benötigte Gelände in Hinterbaumberg bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes als „Sondergebiet Energienutzung“ in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufzunehmen; 16 : 0 angenommen.

4 Jahresrechnung 2024

4.1 Bericht aus der Finanzausschusssitzung vom 06.05.2025; Vorlage der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2024 wurde in der Finanzausschusssitzung am 06.05.2025 vorberaten:

Auszug aus der Niederschrift über die Finanzausschusssitzung

1. Vorberatung zur Jahresrechnung 2024

Nach der Begrüßung der Anwesenden durch Bürgermeister Wiesmaier erläutert Herr Hofer die Jahresrechnung 2024, die Haushaltsüberschreitungen, die kalkulatorischen Kosten der kostenrechnenden Einrichtungen, die finanziellen Verhältnisse sowie die Kosten für Unterhalt bei Gebäude, Grundstücke, Fahrzeuge und Gerätschaften.

Feststellungen/Bemerkungen:

- Bei HH-Stelle 0.6700.6342 (Straßenbeleuchtung/Stromverbrauch) wird die geringe Beanspruchung mit 4.856,54 € bei einem Ansatz über 25.000,00 € hinterfragt. Das Ergebnis resultiert aus einer Gutschrift zur Abrechnung 2023 über 3.686,37 € sowie bei Einsparungen der Kosten durch Umstellung auf LED. Ein Vergleich des Stromverbrauchs vor und nach Umstellung auf LED wird nachgereicht.*
- Bei Anlage „Unterhalt Fahrzeuge“ fielen die hohen Kosten für Mercedes-LKW über 9.344,70 € auf. Hier wurden 2024 neue Reifen für 1.104,59 €, HU-Mängel (u.a. Doppelgelenkwelle, Lager Vorderachswelle) über 6.681,46 € und Ersatzteile über 1.558,65 € fällig.*

Jahresrechnung 2024:

- Der Verwaltungshaushalt 2024 schließt in den Einnahmen und Ausgaben mit 9.184.994,81 €.*

- Der Vermögenshaushalt 2024 schließt in den Einnahmen und Ausgaben mit 5.013.958,70 €.

Der Gesamthaushalt 2024 schließt in den Einnahmen und Ausgaben mit 14.198.953,51 €

- Die Zuführung vom Verwaltungshaushalt an den Vermögenshaushalt beträgt 1.186.763,07 €.
- Die Zuführung an die allgemeine Rücklage beträgt 3.616.797,26 €

Haushaltsüberschreitungen 2024 (Zusammenfassung):

Alle Überschreitungen sind durch Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben gedeckt.
Die Überschreitungen sind mit Erläuterungen dargestellt.

Verwaltungshaushalt:

Überschreitungen im Verwaltungshaushalt:	1.435.009,79 €
davon	
Überschreitungen Zuführung an den Vermögenshaushalt:	934.063,07 €
Überschreitungen im Zusammenhang mit kostenrechnenden Einrichtungen:	264.447,31 €
effektive Mehrausgaben (ohne Gegenrechnung der Minderausgaben):	236.499,41 €

Vermögenshaushalt:

Überschreitungen im Vermögenshaushalt:	1.199.281,17 €
davon	
Überschreitungen durch Zuführung an Rücklagen:	1.064.597,26 €
Überschreitungen im Zusammenhang mit kostenrechnenden Einrichtungen:	348.321,26 €
effektive Mehrausgaben (ohne Gegenrechnung der Minderausgaben):	- 213.637,35 €

Kostenrechnende Einrichtungen:

Zu den Anlagen betreffend der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung Maria Thalheim gab es keine Feststellungen bzw. Anmerkungen.

Die Wasserversorgung Maria Thalheim trat zum 01.01.2025 in den Wasserzweckverband Holzland ein.

Finanzielle Verhältnisse:

Das Guthaben beträgt zum 31.12.2024: 3.448.631,00 €

Die Gesamtverbindlichkeiten belaufen sich zum 31.12.2024 auf 2.871.332,21 €
davon 176.535,00 € für kostenrechnende Einrichtungen.

Die Pro-Kopf-Verschuldung liegt 4.181 Einwohnern bei 686,76 €/Einwohner

Stand Rücklagen zum 31.12.2024: 3.983.587,26 €

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat der Jahresrechnung 2024 mit den Überschreitungen und den vorgelegten Anlagen zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0 angenommen - einstimmig

Beim Unterhalt in der Gliederung 8151 Wasserversorgung wurden Rückstellungen zur Reparatur von bestehenden Straßenschäden nach Wasserrohrbrüchen gebildet.

Die Nachreichung zur Entwicklung der Ausgaben im Bereich der Straßenbeleuchtung wird vorgelegt. Die Umrüstung auf LED fand im Laufe des Jahres 2023 statt.

Der Kämmerer erläutert die Statistik. Die Umrüstung amortisiert sich in weniger als 7 Jahren.

Der Gemeinderat folgte der Empfehlung des Finanzausschusses aus der Sitzung vom 06.05.2025 und stimmt der Jahresrechnung 2024 sowie den Anlagen

- Überschreitungen
 - Kalkulatorische Kosten
 - Finanzielle Verhältnisse
 - Gebäude- und Grundstücksunterhalt
 - Fahrzeuge und Geräte
- einstimmig zu.

4.2 Aussprache und Beschlussfassung zur Genehmigung der Haushaltsüberschreitungen sowie Erläuterungen zu den kostenrechnenden Einrichtungen

Die Unterlagen wurden im Finanzausschuss diskutiert. Weitere Fragen gibt es nicht.

Der Gemeinderat stimmt Überschreitungen wurden erläutert und dargestellt, sind alle gedeckt, GR folgt Empfehlung des FA wie in der Anlage dargestellt zu.

5 Gemeindeentwicklung; Informationen und Sachstandsberichte zu den laufenden Projekten und neuen Planungen

- Pikopark Fraunberg
Gespräch mit Planer erfolgte, Planungsvarianten werden erarbeitet, Ortsplanungsausschuss wird sich dann damit befassen, anschließend Bürgerbeteiligung, Ziel ist im Herbst mit Bepflanzung zu starten.
- Jagahaus
Obere Denkmalschutzbehörde hat in einem Ortstermin das Anwesen besichtigt, Ergebnis muss abgewartet werden, Kontakt zu örtlichen Vereinen wurde aufgenommen und über Eigenleistung gesprochen, Fledermausbestand ist vermutlich vorhanden, Gutachter muss prüfen
- Kinderhaus
Dankeschön für die Teilnahme am Jubiläum am Sonntag, Weichen für Ersatzneubau müssen gestellt werden
- Schulhaus Maria Thalheim
EU-Verfahren wurde durchgeführt, letzte Woche gab es vier Angebotspräsentationen, nach finaler Angebotsabgabe wird eine Entscheidung getroffen werden
- Neuer Bauhof

Bauhof wächst, Sozialtrakt steht, mit Schalung der Halle wurde begonnen, Miete in Lagerhalle Reichenkirchen ist dann hinfällig, Anfrage über Möglichkeit der weitere Entwicklung des alten Raiffeisengeländes in künftige Wohnnutzung durch die VR-Bank

- Wohnung in Maria Thalheim wurde fertiggestellt, soll demnächst vermietet werden

6 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung für die der Grund der Geheimhaltung entfallen ist

Beschlossen wurde

- Die Beschaffung eines LF 20 KatS für die Freiwillige Feuerwehr Reichenkirchen
- Die Einziehung eines Weges nach BayStrWG, Flurnr. 672 Gemarkung Maria Thalheim

7 verschiedene Anfragen und Informationen

- Maibäume sind versichert über Gemeinde und Prüfung läuft auch über Gemeinde, das bleibt auch so, Turnus zum Aufstellen der sieben Maibäume im Gemeindegebiet als Übersicht
- Termine mit Straßenbauern um die mit dem Bauausschuss besichtigten schadhaften Straßen zu begutachten, auch Ortstermin in Reichenkirchen mit Gemeinderat ist zeitnah geplant