



**Gemeinde Fraunberg
Einbeziehungssatzung
im Süden von Pillkofen
Begründung**

29. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Lage und Größe des Geltungsbereichs	4
4	Beantragtes Vorhaben	5
5	Straßenrechtliche Einschränkungen	5
6	Immissionsschutz	6
7	Gegenstand der Satzung.....	7
8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
9	Erschließung	8
10	Hinweise.....	8
	Staatsstraße (Staatliches Bauamt Freising)	8
	Bodenschutz, Altlasten (Landratsamt Erding).....	9
11	Verfahren	9

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 28. November 2023 die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung im Süden von Pillkofen beschlossen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und ist durch die angrenzende Bebauung geprägt.

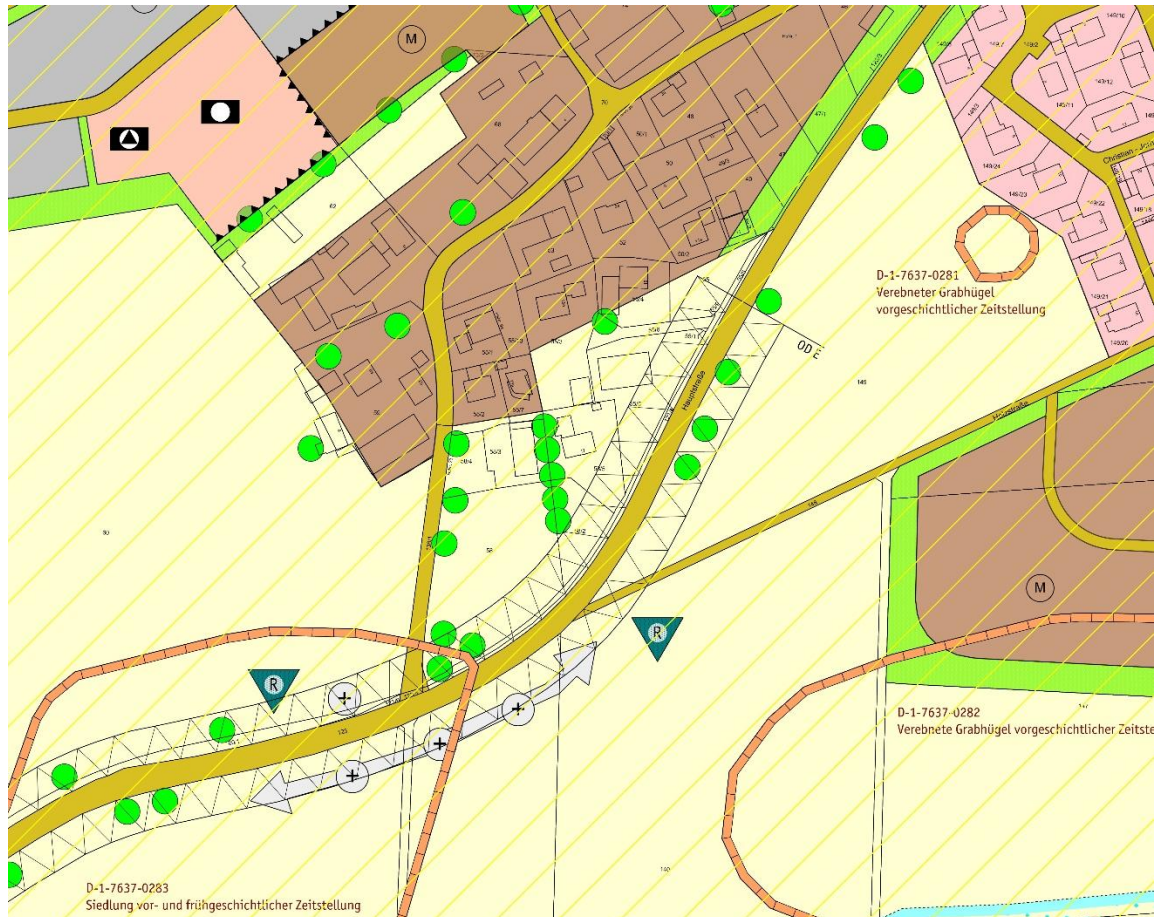


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist eine Bauvoranfrage für ein Zweifamilienhaus auf dem Flurstück 58/2, Gemarkung Reichenkirchen. Pillkofen gehört zu Reichenkirchen, einem der Hauptorte der Gemeinde Fraunberg. Da ein Teilbereich des betroffenen Grundstücks durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt ist und der Bauwunsch der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde zur baulichen Entwicklung im Ortsteil Reichenkirchen und zur Realisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten grundsätzlich entspricht, nimmt ihn die Gemeinde als Anlass, mit einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Baurecht für das Vorhaben zu schaffen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

3 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am südlichen Ortsrand von Pillkofen an der Hauptstraße, der Staatsstraße 2082 (siehe Luftbild). Er umfasst eine 989 m² große Fläche, die das Flurstück 58/2, Gemarkung Reichenkirchen und einen Teil des Flurstücks 58/5 beinhaltet. 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 Flurstück 58/2 ist durch eine gemeinsame Zufahrt mit dem Flurstück 58/8 zur Hauptstraße erschlossen und wird bisher im Zusammenhang mit diesem Grundstück genutzt. An der gesamten westlichen Grundstücksgrenze steht eine bis zu 28 m hohe Baumreihe, überwiegend aus Birken. Auf dem Grundstück ist ein runder Reitplatz angelegt.



Abbildung: Lage des Planungsgebietes im Luftbild

4 Beantragtes Vorhaben

Auf dem Grundstück soll laut Anfrage ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Stellplätzen errichtet werden (siehe Lageplan). Das Wohnhaus ist mit einer Grundfläche von 14×10 m und einer Traufwandhöhe von 4,35 m sowie einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° geplant. Die Garage schließt in dem Plan direkt an das Wohnhaus an – weiter nördlich sind die Stellplätze eingezeichnet.

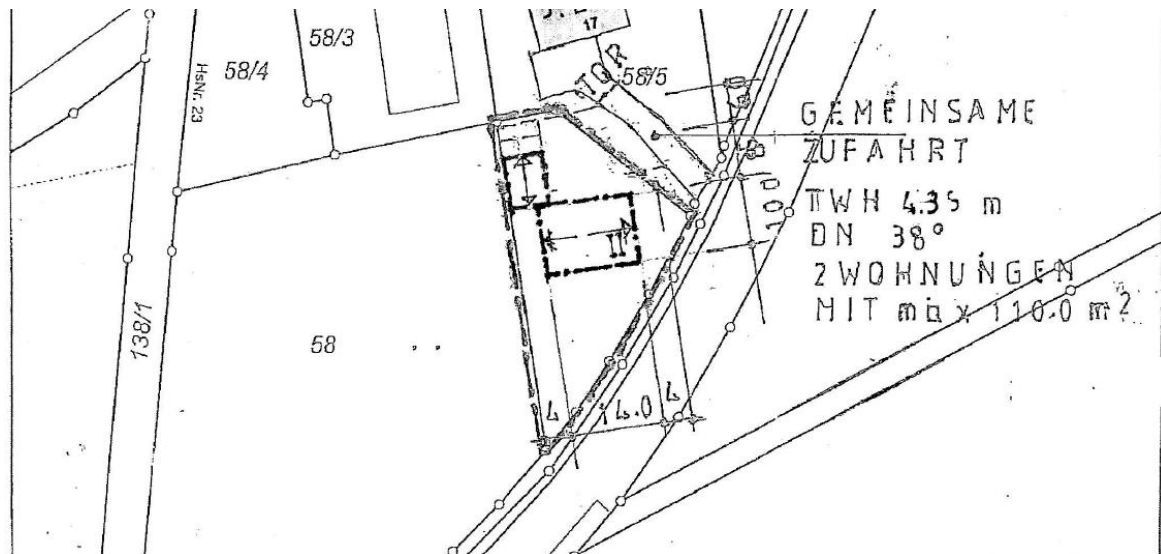


Abbildung: Lageplan Bauvoranfrage

5 Straßenrechtliche Einschränkungen

Der Abschnitt der Staatsstraße, an dem das einzubeziehende Grundstück liegt, befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Somit gilt entlang der Straße gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für Anlagen aller Art eine Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Diese Anbauverbotszone gilt auch für Garagen, Stellplätze und Carports. Nach Art. 29 BayStrWG in Verbindung mit den Straßenbaurichtlinien RAL sind an der Grundstückszufahrt Sichtdreiecke für die Staatsstraße (3/110 m) und für den Geh- und Radweg (3/30 m) freizuhalten.

Im Verfahren zur Aufstellung der Satzung hat das Staatliche Bauamt Freising in Aussicht gestellt, eine Bebauung innerhalb der Anbauverbotszone zuzulassen, solange ein Mindestabstand von 8 m zur Fahrbahn eingehalten wird und die Sichtdreiecke freigehalten werden. Diese Möglichkeit und die verbleibenden Einschränkungen wurden in der Satzung berücksichtigt.

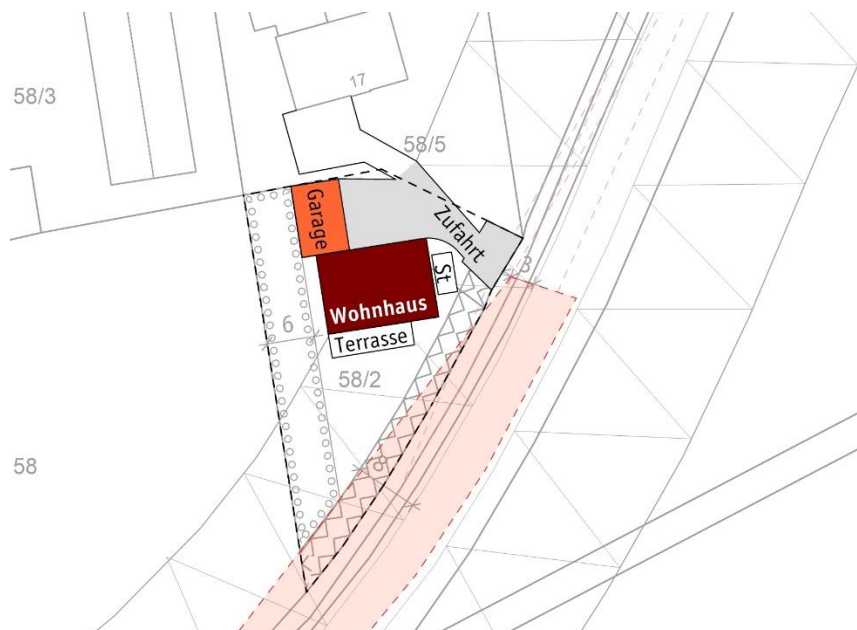


Abbildung: mögliche Bebauung gemäß Satzungsentwurf

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Voranfrage hat die untere Immissionsschutzbehörde die Immissionssituation für das Vorhaben geprüft. Der bestehende Gewerbebetrieb auf den Flurstücken 58/3 und 58/4 wird durch die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich der Satzung nicht beeinträchtigt, da der Betrieb bereits an der bestehenden benachbarten Wohnbebauung die gesetzlichen Lärmrichtwerte einhalten muss. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm ist im Geltungsbereich nicht zu rechnen.

Nach einer Lärmprognose gemäß RLS-19 sind im Satzungsgebiet jedoch Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte für Verkehrslärm durch den Verkehr auf der Hauptstraße zu erwarten. Die untere Immissionsschutzbehörde hat mit Verkehrsdaten aus dem Jahr 2019 ermittelt, dass an den straßenzugewandten Fassaden des beantragten Gebäudes der Lärmpegelbereich V vorliegt. Die errechneten Pegel betragen 66 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts. In einer neueren Stellungnahme teilt die untere Immissionsschutzbehörde mit, dass die Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Fassaden nachts sogar einen Wert von bis zu 60 dB(A) erreichen. Dieser Wert gilt als Schwellenwert für eine Gefährdung der Gesundheit. Laut Angaben der WHO ist zudem bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das geplante Wohnhaus sicherzustellen, sind demnach Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Laut der unteren Immissionsschutzbehörde ist eine sechs Meter hohe Lärmschutzwand entlang der Straße in einem Abstand von ca. 9 m zur Fahrbahnmitte erforderlich, um das Wohnhaus ausreichend abzuschirmen. Da in diesem Abstand jedoch ein straßenrechtliches Bauverbot besteht, kann an dieser Stelle keine Lärmschutzwand errichtet werden. Eine Lärmschutzwand wäre nur in größerer Entfernung zur Straße möglich, d. h. ab einem Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand (ca. 11,5 m zur Fahrbahnmitte). Diese wäre jedoch mit erheblichen Einschränkungen der Grundstücksnutzung verbunden und würde die verbleibende Gartenfläche verschatten. Im Ortsbild ist eine sechs Meter hohe Lärmschutzwand für ein einzelnes Anwesen kaum vertretbar.

Eine Verlängerung der Ortsdurchfahrt, die momentan bis etwa zur Grundstücksmitte reicht, bis zu dessen Ende, würde laut der unteren Immissionsschutzbehörde die Verkehrslärmsituation wesentlich verbessern und wäre als Maßnahme wohl ausreichend. Allerdings kann diese Verlegung nicht von der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung oder auf sonstige Weise eigenständig bestimmt werden. Im Vergleich zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung aus dem Jahr 2022 wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Staatsstraße allerdings von 80 km/h auf 70 km/h verringert, was bereits zu einer Verbesserung der Verkehrslärmsituation geführt hat.

Alternativ zu einer Lärmschutzwand oder einer Verlängerung der Ortsdurchfahrt können passive Lärmschutzmaßnahmen am Wohnhaus selbst getroffen werden. In ihrer Stellungnahme aus dem Jahr 2022 empfahl die Behörde, die Raumanordnung so zu planen, dass sich möglichst keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (insbesondere Wohnküchen, Kinder- und Schlafzimmer) an den straßenzugewandten Seiten des geplanten Gebäudes befinden. Ist das nicht möglich, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen einzuhalten. Die Anforderungen an die Außenbauteile der betroffenen Fassaden sind dabei anhand der Lärmpegelbereiche V der Tabelle 7 der DIN 4109 zu ermitteln.

Im Baugenehmigungsverfahren können entsprechende Auflagen zum Immissionsschutz erteilt werden, wie in der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagen:

- Durch schalloptimierte Raumanordnung ist sicherzustellen, dass möglichst keine Schlaf- und Kinderzimmer zum Lüften erforderliche Fenster an den straßenzugewandten Fassaden haben.
- Die Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind einzuhalten. Maßgeblich ist an den straßenzugewandten Fassaden der Lärmpegelbereich V nach Tab. 7 der DIN 4109. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Bauteile liegt im Zuständigkeitsbereich des Entwurfsverfassers.
- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Fenstern nur an den verkehrszugewandten Fassaden (mit Pegel von mehr als 54 dB(A) nachts) sind zur fensterunabhängigen Belüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

7 Gegenstand der Satzung

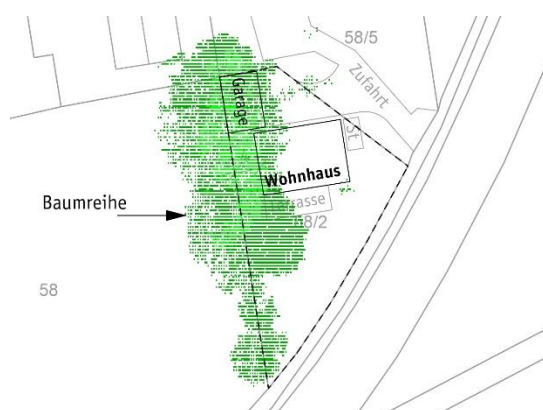
Die Satzung hat folgenden Inhalt:

- Der Geltungsbereich wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- Die Bebauung wird hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse und der Zahl der Wohnungen beschränkt. Im Geltungsbereich können demnach höchstens zwei Wohnungen entstehen.
- Es wird festgesetzt, dass ein Gehölzstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze erhalten werden muss.
- Die straßenrechtliche Anbauverbotszone und das freizuhaltende Sichtfeld werden nachrichtlich übernommen.
- Ein 5 m langer Bereich der Grundstückszufahrt wird als Stauraum festgesetzt, der von Einfriedungen und Toren freizuhalten ist, damit einfahrende oder auf der Zufahrt abgestellte Autos nicht in den Radweg ragen.
- Zusätzlich wird im Bereich innerhalb eines Abstands von bis zu 8,0 m vom Fahrbahnrand die Errichtung baulicher Anlagen – ausgenommen Einfriedungen – untersagt.

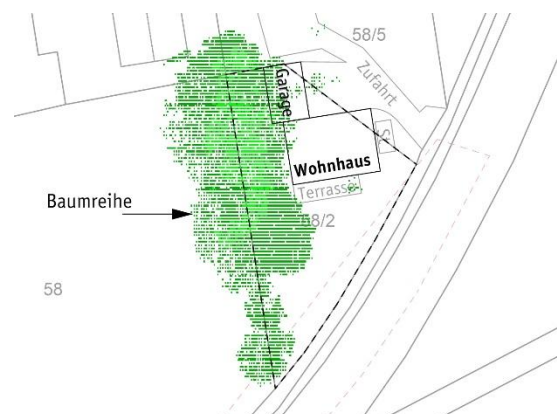
Im Übrigen richtet sich das Baurecht im Geltungsbereich nach § 34 BauGB. Im Baugenehmigungsverfahren können weitere Auflagen erteilt werden, wie z.B. zum Immissionsschutz (siehe oben).

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 989 m² große Fläche wird bereits im Zusammenhang mit dem bestehenden Wohnhaus Hauptstraße 17 genutzt. Aufgrund der angrenzenden baulichen Nutzung im Norden und der südlich verlaufenden Straße ist sie bereits vorbelastet. Die Fläche liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder regionalen Grünzug. Es sind keine naturschutzrechtlich geschützten Landschaftsbestandteile, Biotope oder sonstige Schutzgebiete betroffen. Aufgrund des umfangreichen Baumbestandes ist die Fläche dennoch als Lebensraum sowie für das Orts- und Landschaftsbild wertvoll. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde geprüft, ob die Gehölzreihe unter Schutz gestellt werden kann, um Eingriffe zu vermeiden. In einem ersten Entwurf der Satzung gelang dies jedoch nicht, da die Bebauung des Grundstücks im südlichen Bereich stark durch straßenrechtliche Abstandsvorgaben eingeschränkt war und ein straßenrechtliches Sichtfeld einen großen Teil der Fläche von der Erhaltungsfestsetzung ausschloss.



Baumreihe und Bebauung (erster Entwurf)



Baumreihe und Bebauung (geänderter Entwurf)

Durch die im März 2025 erfolgte Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Staatsstraße von 80 km/h auf 70 km/h wurden die straßenrechtlichen Einschränkungen deutlich zurückgenommen. In der Folge kann die Gehölzreihe weitgehend erhalten werden. In der Satzung wird dazu eine sechs Meter breite Fläche festgesetzt, die der Erhaltung der Gehölze dient. Da durch die Festsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend vermieden werden und die verbleibenden Eingriffe nur einen geringen Umfang haben, werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

9 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt an der Hauptstraße, der Staatsstraße 2082 an. 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.

10 Hinweise

Staatsstraße (Staatliches Bauamt Freising)

- Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt. Diese Anbauverbotszone gilt auch für Garagen, Stellplätze und Carports.

Nach Art. 29 Abs. 2 BayStrWG in Verbindung mit den Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen (RPS) muss bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h für intensiv genutzte Aufenthaltsbereiche (z.B. Wohnräume, Terrassen) ein Abstand von mind. 8,00 m eingehalten werden. Des Weiteren dürfen nach der RPS bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h punktuelle Einzelhindernisse wie z.B. Bäume oder Zäune mit Betonpfosten oder Betonsockeln nur in einem Abstand von mind. 5,00 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße und außerhalb der freizuhaltenen Sichtfelder gepflanzt bzw. errichtet werden. Um eine funktionelle Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen, kann die Anbauverbotszone auf 8 m reduziert werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

- Erschließung des Baugebietes

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2082 bei Abschnitt 350 Station 4,470 ein. Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße über die im Plan dargestellte bestehende Zufahrt, besteht Einverständnis. Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2082 und dem Geh- und Radweg zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

- Sichtfelder

Die freizuhaltenen Sichtfelder sind mit den Abmessungen Tiefe - 3 m - in der Zufahrt, Länge parallel zur St 2082 in Blickrichtung Tittenkofen - 110 m - (70 km/h) und in Blickrichtung Ortsmitte - 70 m - (50 km/h) in den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL bzw. der RAST 06). Das freizuhaltende Sichtfeld auf den Geh- und Radweg beträgt weiterhin 3m/30m.

Innerhalb der in der Einbeziehungssatzung gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- Lärmschutz

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Bodenschutz, Altlasten (Landratsamt Erding)

- Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

11 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

.....
Simon Selmeier, Erster Bürgermeister