



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

13. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Lage und Größe des Geltungsbereichs	4
4	Beantragtes Vorhaben	5
5	Erschließung	5
6	Immissionsschutz	5
7	Gegenstand der Satzung.....	6
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 10. Juni 2025 die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung im Osten von Lohkirchen 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.

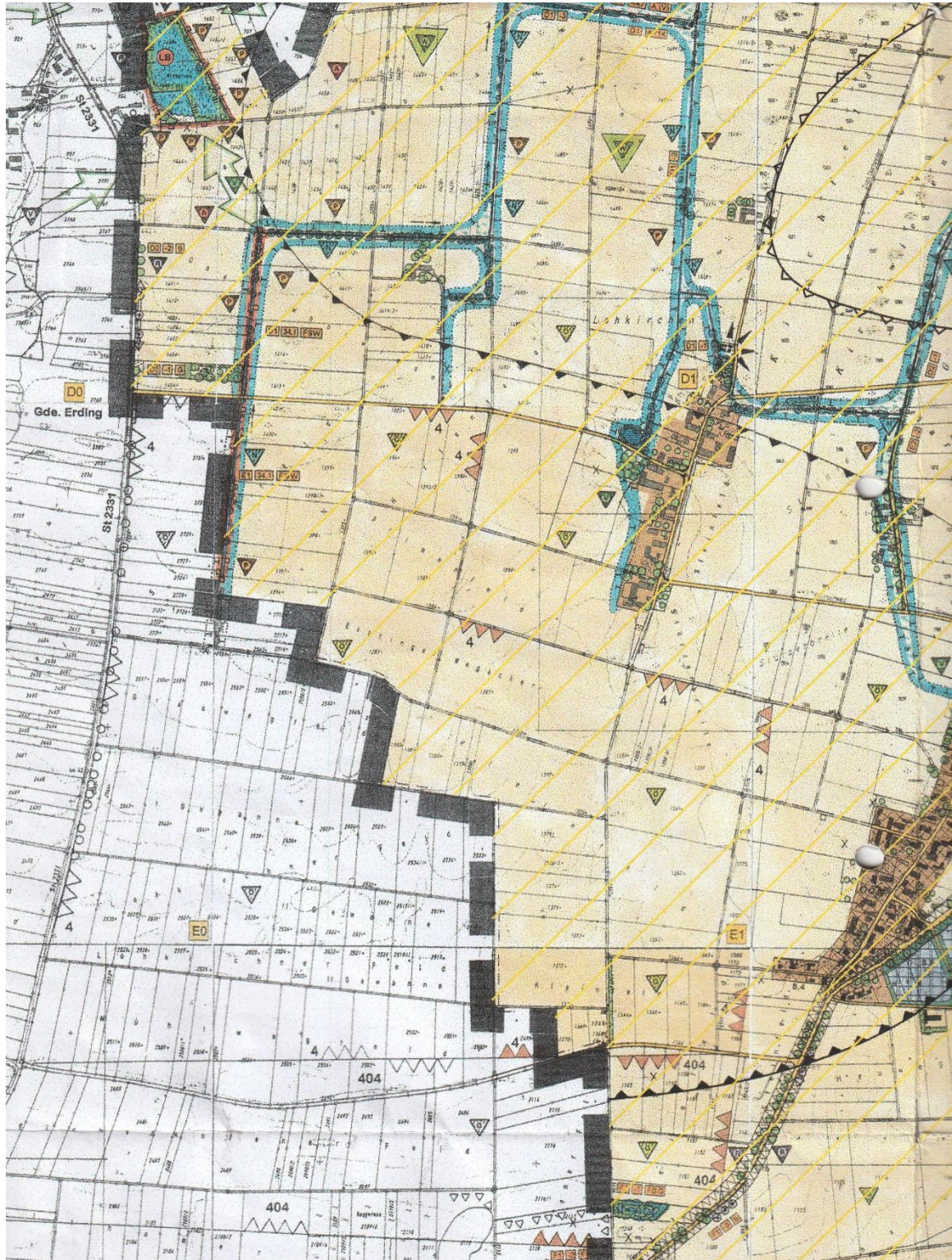


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist eine Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 1342, Gemarkung Reichenkirchen. Zur Bewahrung der bestehenden Kulturlandschaft beabsichtigt die Gemeinde neben der primären Stärkung des Hauptortes Fraunberg und der größeren Ortsteile auch die Erhaltung und zeitgemäße Weiterentwicklung der kleinen Ortsteile. 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 Lohkirchen 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. 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 von Lohkirchen südlich der Hofstelle Lohkirchen 3, in deren Zusammenhang das Wohnhaus entstehen soll. Er umfasst eine 1.132 m² große Teilfläche des Flurstücks 1342, Gemarkung Reichenkirchen, die etwa 50 m lang und bis zu 25 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 Grundstück ist durch eine vorhandene Zufahrt südlich der Hofstelle zur Straße erschlossen und wird bisher als Grünfläche und Acker genutzt. Neben der Zufahrt steht ein ca. 15 m hoher Baum auf dem Grundstück, entlang der Straße wächst eine Hecke aus heimischen Sträuchern.

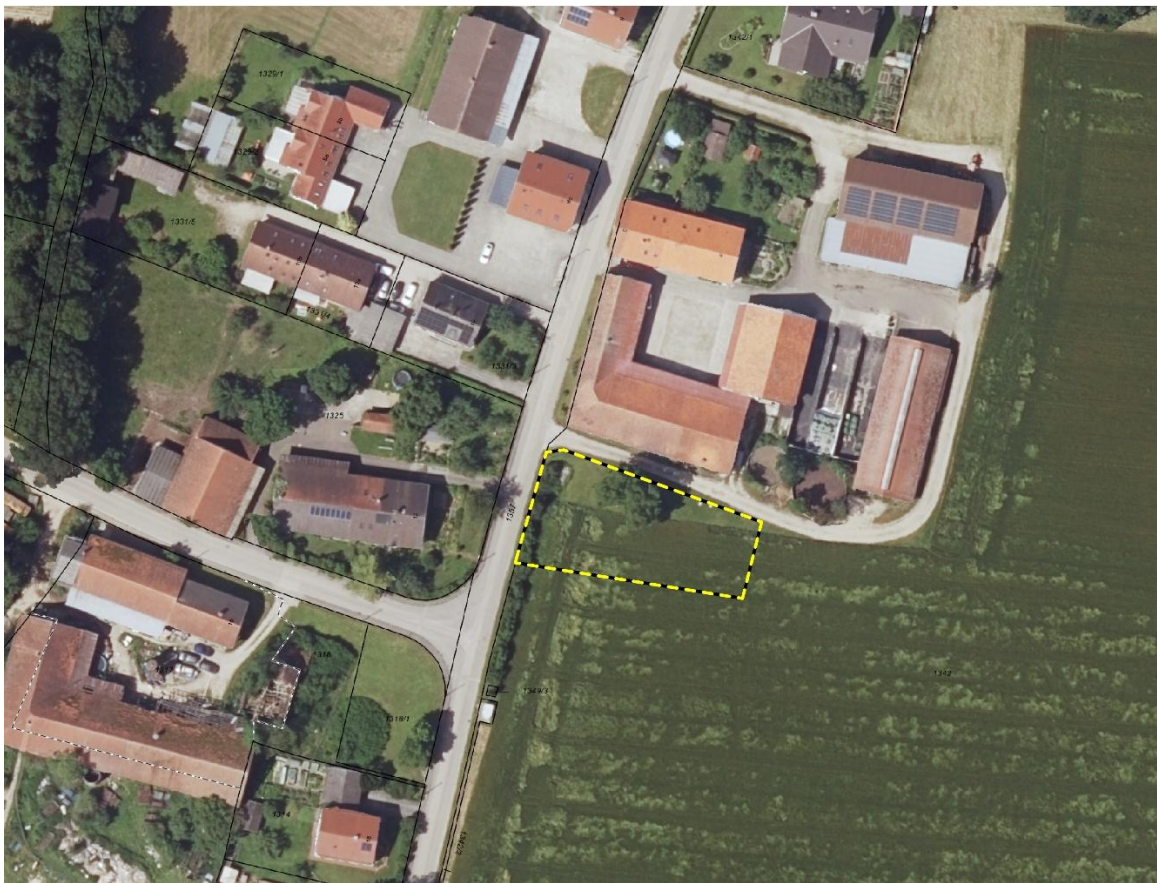


Abbildung: Lage des Planungsgebietes im Luftbild

4 Beantragtes Vorhaben

Auf dem Grundstück soll laut Anfrage ein Einfamilienhaus mit ca. 170 m² Wohnfläche errichtet werden (siehe Lageplan). Das Wohnhaus soll südlich des Stallgebäudes der Hofstelle Lohkirchen 3 situiert werden.

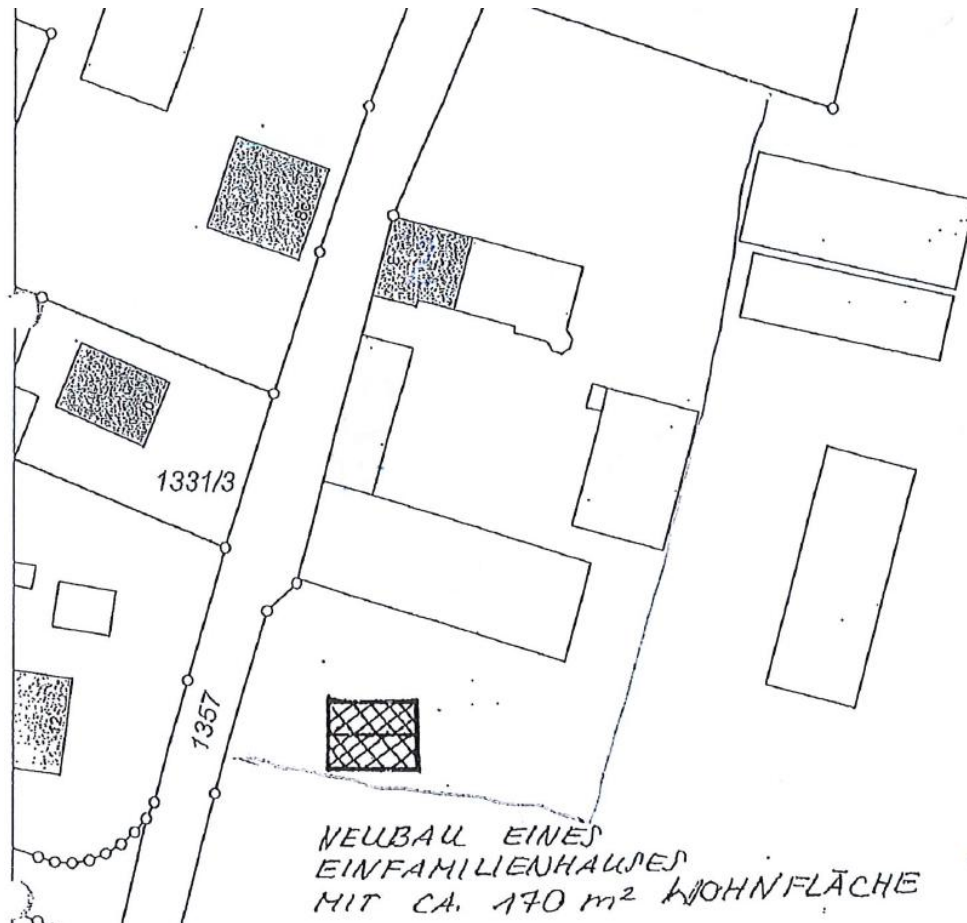


Abbildung: Lageplan Bauvoranfrage

5 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt an der Gemeindestraße 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.

6 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in Zone C des im Regionalplan München festgelegten Lärmschutzbereichs des Flughafen München, mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A). Diese Zone ist zusätzlich in eine innere Teilzone Ci und in eine äußere Teilzone Ca unterteilt. Die Teilzone Ci umfasst den Bereich von 64 dB(A) bis 67 dB(A). Die Teilzone Ca, in der das Satzungsgebiet liegt, umfasst den Bereich von 62 dB(A) bis 64 dB(A). In der Zone C ist die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig. Der Lärmschutzbereich steht der Einbeziehungssatzung daher nicht entgegen – auf baulichen Schallschutz ist bei der Objektplanung zu achten. Weitere Anforderungen, die sich aus der Nähe zur Hofstelle ergeben können, sind im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

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.
- Der große Baum und die Hecke entlang der Straße werden als zu erhalten festgesetzt.

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

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 1.132 m² große Fläche wird teilweise bereits im Zusammenhang mit der Hofstelle als Grünfläche genutzt. Aufgrund der angrenzenden baulichen Nutzung im Norden und der westlich verlaufenden Straße ist sie teilweise vorbelastet. Die Fläche liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder regionalen Grünzug. Es sind keine naturschutzrechtlich geschützten Landschaftsbestandteile, Biotop oder sonstige Schutzgebiete betroffen.

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird in der Satzung festgesetzt, dass der große Laubbaum und die Hecke entlang der Straße erhalten werden müssen. Für die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden angesichts des geringen Umfangs keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

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