

ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHEN 87. SITZUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE FRAUNBERG IN DER WAHLPERIODE 2020-2026 AM 20.01.2026

1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 30.12.2025

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.12.2025 wurde zugestellt.

Der Gemeinderat Fraunberg stimmt der übersandten Niederschrift zu.

2 Ersatzneubau Kinderhaus

2.1 Vorstellung der Planung

Architekt Englmeier erläuterte den Entwurfsplan, die Gestaltung der Außenanlagen, einige Maßnahmen im Bestand sowie die Situierung der Baustelle auf dem Gelände des Kinderhauses.

- Vorsehung einer PV-Anlage auf dem Dach im Süden
- Gebäudeteil wird an bestehende Heizung angeschlossen
- Beschattung im Süden durch Markise und vorgezogenem Vordach
- Dezentrale Lüftung vorgesehen
- Überlegung ob der Abbruch des alten Rathauses vorab erfolgen sollte um für die Kinder Platz und Bewegungsraum während der Bauzeit zu vergrößern, zwischen Bestand und Bauzaun bleiben ca. 4 bis 5 m
- In der Bienen-Gruppe sollen einige kleinere Maßnahmen wie die undichten Fenster und die schlechte Akustik angegangen werden
- Die Toiletten sollen saniert und funktional umgebaut werden
- unterschiedliche Bodenbeläge im Eingangsbereich sollen einheitlich gestaltet werden
- Gartenzugang für Bienen- und Käfergruppe vorab herstellen
- Überlegung ob Beleuchtungsaustausch im Altbau, grobe Kostenschätzung 40.000 €, 15 % Förderung möglich unabhängig von restlicher Baumaßnahme
- Großes Haus schafft Möglichkeiten und Flexibilität
- Abbruch ist in Kostenberechnung enthalten
- Nebenkosten sollen so gering wie möglich gehalten werden
- Ca. 40 m² werden nicht mehr bezuschusst, restliche Fläche ist grundsätzlich förderfähig

Die Abstimmung bezüglich einiger Fragen zu Genehmigung und Brandschutz mit dem Landratsamt findet zeitnah statt.

Weiteres Vorgehen:

- Eingabeplanung finalisieren und einreichen
- Parallel dazu Förderantrag bei Regierung stellen
- Rohbau im Herbst wäre geplant, realistisch 2027/2028 Bezug
- Frühjahr 2028 sollte Außenanlage fertig gestellt werden

- Normaler Baustandard, Akustik, Raumluf
- Keine Klimatisierung, sondern Kühlung
- Klassische Bauweise in Ziegel, Außenfassade an Altbestand angleichen

2.2 Beschlussfassung über die Durchführung der Maßnahme und Beantragung der Förderungen

Dem Gemeinderat wurde der Entwurf der Planung vorgestellt.

Der Gemeinderat möchte die Maßnahme Ersatzneubau des Bauteils „altes Rathaus“ wie vorgestellt durchführen. Der entsprechende Beschluss wurde einstimmig gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt die dafür möglichen finanziellen Förderungen zu beantragen.

2.3 Beschlussfassung über die Eingabeplanung und Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Dem Gemeinderat wurde die Eingabeplanung des Ersatzneubaus vorgestellt.

Es wurde der Beschluss gefasst, dass die Maßnahme wie geplant umgesetzt werden soll.

Der Gemeinderat hat einstimmig beschlossen den Bauantrag beim Landratsamt einzureichen. Gleichzeitig wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt.

3 Bauanträge und Bauvoranfragen

3.1 Neubau eines Einfamilienhauses, Fraunberg, Strogerstraße 13 c, Flurnr. 32/6 Gemarkung Fraunberg

Der Bauherr möchte auf der Fl.-Nr.. 32/6, Gemarkung Fraunberg, Strogerstraße 13 c, ein Einfamilienhaus errichten. Es soll ein Wohnhaus mit Nebengebäude neu errichtet werden.

Es besteht ein einfacher Bebauungsplan.

Es wird eine Befreiung der überbaubaren Grundstücksfläche beantragt:

Als Referenzobjekt wurde das Gebäude in der Strogerstr. 13 b angeführt.

Der Bauausschuss hat empfohlen, der Befreiung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Fraunberg stimmte der beantragten Befreiung zu und erteilte das gemeindliche Einvernehmen; 16 : 0 angenommen.

3.2 Umnutzung einer Garage in einen Gästebereich, Maria Thalheim, Jakob-Zeilmeier-Weg 1 a, Flurnr. 57/1, Gemarkung Maria Thalheim

Der Bauherr möchte auf der Flurnr. 57/1, Gemarkung Maria Thalheim, Jakob-Zeilmeier-Weg 1 a, eine Garage in einen Gästebereich umnutzen.

Es besteht kein Bebauungsplan.

Es handelt sich hier um eine für gut befundene Nachverdichtung. Die vorhandenen Stellplätze sind ausreichend. Der Bauausschuss hat keine Einwände vorzutragen.

Der Gemeinderat Fraunberg erteilt ohne Gegenstimme das gemeindliche Einvernehmen.

3.3 Tektur zu Abbruch einer ehemaligen Gaststätte mit Neben- und Gewerberäumen und Neubau einer Gewerbehalle für ein Schnitzzellager und 2 Wohnungen für Arbeiter, Fraunberg, Strogenstraße 16, Flurnr. 38, Gemarkung Fraunberg

Sachverhalt:

Der Bauherr hat eine Tektur für den Bauantrag 2025/1 auf der Flurnr. 38 Gemarkung Fraunberg, Strogenstraße 16 gestellt.

Der Grundriss wird gedreht, die Wohneinheiten werden mit Hackschnitzel und Luftraum-Halle getauscht.

In der ursprünglichen Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass davon ausgegangen wird, dass das LRA im Rahmen der Genehmigungsprüfung wegen der Nähe zur Strogen das WWA beteiligt. In der Stellungnahme wurde auf das Hochwassergebiet hingewiesen werden.

Es besteht kein Bebauungsplan, es handelt sich daher bauplanungsrechtlich um bebauten Innenbereich.

Die Tektur wurde laut Architekt deswegen eingereicht, weil das Hackschnitzzellager so besser befahrbar ist.

Der Gemeinderat Fraunberg folgte der Empfehlung des Bauausschusses und erteilte das gemeindliche Einvernehmen.

4 Aussprache und Beschlussfassung zur Anwendung der Folgekostenvereinbarungen auf die Fälle des § 34 Abs. 3 b BauGB

Mit Beschluss vom 13.03.2012 hat der Gemeinderat dem **Abschluss von Folgekostenvereinbarung bei der Bauleitplanung** zugestimmt.

Bisher war der Abschluss solcher Vereinbarungen nur für solche Grundstücke möglich, bei denen die Gemeinde bauleitplanerisch tätig werden musste aber nicht Grundstückseigentümer war bzw. ist.

Also Schaffung von Baurecht für private Grundstückseigentümer durch das Erstellen einfacher oder qualifizierter Bebauungspläne sowie städtebaulicher Satzungen.

Mit Einführung des § 34 Abs. 3 b BauGB im

„Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (sog. „Bauturbo“)

zum 28.10.2025 (Inkrafttreten) besteht jetzt für die Gemeinden auch die Möglichkeit Baurecht ohne Bauleitplanung zu schaffen.

§ 34 Abs. 3 b BauGB lautet:

„Mit **Zustimmung** der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“.

Diese „Zustimmung“ ist nicht zu verwechseln mit dem „gemeindlichen Einvernehmen“ und kann daher auch nicht rechtsaufsichtlich ersetzt werden.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat daher vor zu beschließen Folgekostenvereinbarungen auch in den Fällen, in denen Baurecht durch die Zustimmung nach dem neuen § 34 Abs. 3 b BauGB geschaffen wird, abzuschließen. Die Folgekostenvereinbarungen müssen zur Entscheidung des Gemeinderates über die Zustimmung nach dem neuen § 34 Abs. 3 b BauGB unterzeichnet vorliegen.

Der Gemeinderat Fraunberg hat einstimmig beschlossen, Folgekostenvereinbarungen auch in den Fällen, in denen Baurecht durch die Zustimmung nach dem neuen § 34 Abs. 3 b BauGB geschaffen wird, abzuschließen. Die Folgekostenvereinbarungen müssen zur Entscheidung des Gemeinderates über die Zustimmung nach dem neuen § 34 Abs. 3 b BauGB unterzeichnet vorliegen.

5 Antrag auf Geschwindigkeitsbegrenzung in der Strogenstraße; Aussprache und Beschlussfassung auf der Grundlage der durchgeführten Verkehrszählung und der Stellungnahme des Landratsamtes dazu

Ein Anlieger beantragt auf Grund der zahlreichen viel zu schnell fahrenden Fahrzeuge die Geschwindigkeit auf 30 kmh zu beschränken.

Im Zeitraum vom 11.11.2025 bis 20.11.2025 wurde unmittelbar vor dem Anwesen des Antragstellers über den Zweckverband Verkehrsüberwachung ein Statistikgerät installiert.

Die Auswertung wurde der unteren Verkehrsbehörde LRA ED zur Begutachtung vorgelegt worden.

Diese hat ergeben:

- 9.412 Fahrzeuge

- Die Referenzgeschwindigkeit (v85%) beträgt durchwegs unter der möglichen Höchstgeschwindigkeit.
- Die Hälfte der Fahrzeuge (v50%) fährt sogar weit unter den möglichen 50 km/h.
- Der Ausreißer (1x zwischen 80-84 km/h) könnte ein Krankenwagen oder ein nächtlicher Raser sein.

Zusammenfassend sind die Daten sehr unauffällig und man kann sagen, dass sehr ordentlich gefahren wird.

Daraus folgt folgende rechtliche Beurteilung:

„Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h ist auf Grund fehlender rechtlicher Grundlage nach der StVO nicht möglich.“

Im Zuge der Realisierung des Pikoparks gehen künftig Park und Straße einher, ein Parken das in die Straße hineingeht ist geplant, Gehweg kommt in diesem Bereich heraus, es wäre die Überlegung wert, vom Bäcker bis Buswartehäuschen die Straße so darzustellen und zu pflastern und dann die Beurteilung der Lage nochmal zu prüfen.

Die abknickende Vorfahrtsstraße soll durch eine gestrichelte Linie kenntlich gemacht werden. Die Anwohner sollten die Schilder ausschneiden.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Verkehrslage im Hinblick auf Tempo 30 im Bereich der gepflasterten Fläche nochmal zu prüfen, wenn der Pikopark fertiggestellt ist.

Der Gemeinderat konnte dem Antrag auf Geschwindigkeitsbeschränkung aus rechtlichen Gründen nicht zustimmen.

6 Benennung der Wahlvorstände für die Kommunalwahl am 08. März 2026

Für die Kommunalwahl 2026 wurden nun die Wahlvorstände eingeteilt. Die Berufungsschreiben sind bereits versendet, die ersten Rückmeldungen treffen derzeit ein.

Die namentliche Einteilung wurde den Gemeinderäten als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.

Der Gemeinderat Fraunberg stimmte der Besetzung der Wahlvorständen zu.

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

- Der Pikopark ist in der finaler Abstimmung. Im Frühjahr soll begonnen werden
- Der Bauhof ist zum Großteil bereits nach Pillkofen umgezogen.

8 Sachstandsbericht LandStadt Bestand

Die Lenkungsgruppe hat den Entwurf des Leistungsverzeichnisses für die Ausschreibung einer städtebaulichen Planung finalisiert und frei gegeben. Diese

wurden mit der Regierung und der Projektteam abgestimmt. Die Formblätter für die Ausschreibung wurden vorbereitet und die Ausschreibung soll zwischen dem 16. und 23. Januar 2026 versandt werden. Angebotsfrist ist der 09.02.2026. Es werden sechs geeignete Büros zur Angebotsabgabe aufgefordert.

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

Bekannt gegeben wurde die Vergabe des Gemeinddepreises „Der Fraunberger“ an Alexander Reiser und Friedhelm Eugel

10 verschiedene Anfragen und Informationen

Sachstand Windrad in Bockhorn wegen Zeitungsbericht

- Gebiet im Köhlholz gehört der Heiliggeiststiftung der Stadt Erding und diese sieht es mittelfristig nicht, das Grundstück zu verkaufen,
- In einem Telefonat mit dem Ersten Bürgermeister hat ein interessierter Betreiber noch von ausreichender Flächensicherung gesprochen
- Die Entwicklung eines Gebietes dauert wohl bis zu 5 Jahre, Gesetzeslage verpflichtet Betreiber Gemeinden und Betroffene zu beteiligen, Wirtschaftlichkeit ist fraglich, Rechtsaufsicht muss außerdem den Gemeinden Investition genehmigen um eine Beteiligung ausüben zu können.
- Flächen auf dem Gemeindegebiet Fraunberg bei Edersberg und bei Auerbach sind laut interessiertem Betreiber beide in Untersuchung, ist keine prioritäre Fläche, attraktiv sind eher Windparks
- Die Änderung des Regionalplans soll im April/Mai fertiggestellt werden.