



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Freising**

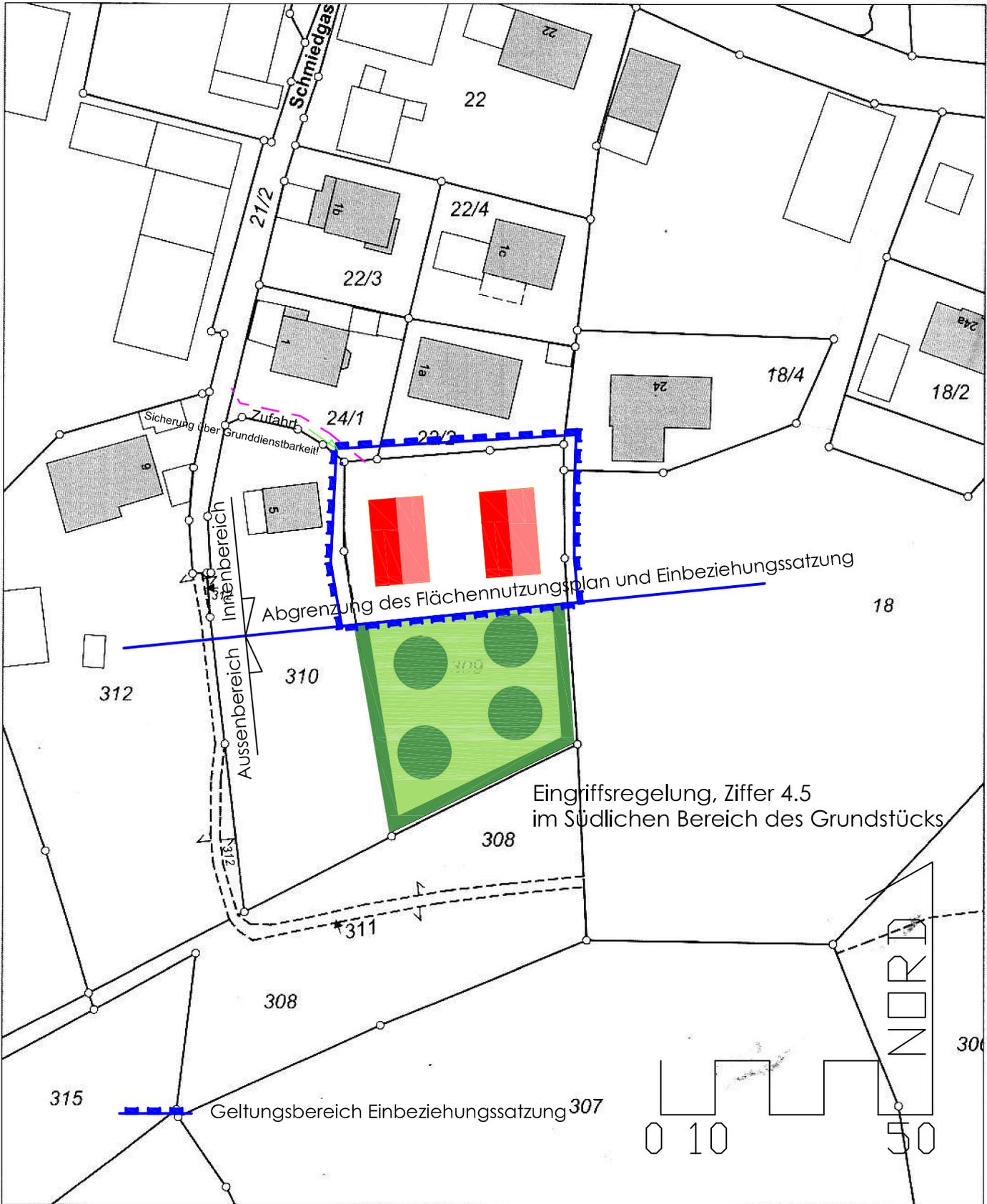
Domberg 20  
85354 Freising

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 11.03.2024

Flurstück: 309  
Gemarkung: Grafendorf

Gemeinde: Rudelzhausen  
Landkreis: Freising  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

**ADBV Freising**

Domberg 20  
85354 Freising  
+49 8161 5391-0

noststelle@adbv-fs.bayern.de

# Begründung zur Einbeziehungssatzung Nr. 119

## OT Grafendorf

### „Schmiedgasse“

#### für die Teilfläche der Fl.-Nr. 309, Gemarkung Grafendorf

Landkreis: Freising  
Gemeinde: Rudelzhausen  
Ortsteil: Grafendorf



Datum: 24.10.2024

Auftraggeber:

Andreas Kellner

Pimmersdorf 1

84104 Rudelzhausen

Verfasser:

Dipl.-Ing. Georg Kollmannsberger  
Beratender Ingenieur ByIK

Moosburgerstr. 2

84104 Hebrontshausen

## 1. Allgemeines

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einbeziehungssatzung).

Eine Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurecht zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil kann städtebaulich als Innenbereich gewertet werden
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen
- Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora - Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Da diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall gegeben sind, würde einer Beschlussfassung zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Schmiedgasse“ für die im Lageplan bezeichnete Teilfläche der Flurnummer 309 Gemarkung Grafendorf im LK Freising nichts im Wege stehen. Die Teilfläche würde sich hierbei im Süden auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bereich des Dorfgebietes abgrenzen.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Für die Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ anzuwenden.

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

## 2. Ziele der Satzung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ortsteil Grafendorf verträglichen Rahmen auf der Teilfläche Fl.-Nr. 309 des im Flächennutzungsplan dargestellten Umgriffs zu schaffen.

Das Grundstück soll deshalb als Teilfläche mit einbezogen werden.

Im Ortsteil Grafendorf stehen im Moment weder private noch gemeindliche Bauplätze zum Vefügung.

Die Gemeinde Rudelzhausen ist bestrebt, vor allem jungen einheimischen Familien den Verbleib in Grafendorf zu ermöglichen und dazu finanziell moderate Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Aussenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Außerdem ist eine entsprechende städtebauliche Entwicklung in den Grenzen des Flächennutzungsplan enthalten.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 309 soll die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit Doppelgaragen ermöglicht werden. Da sich jedoch das Grundstück am südlichen Ortsrand im Außenbereich befindet, ist für die Verwirklichung der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

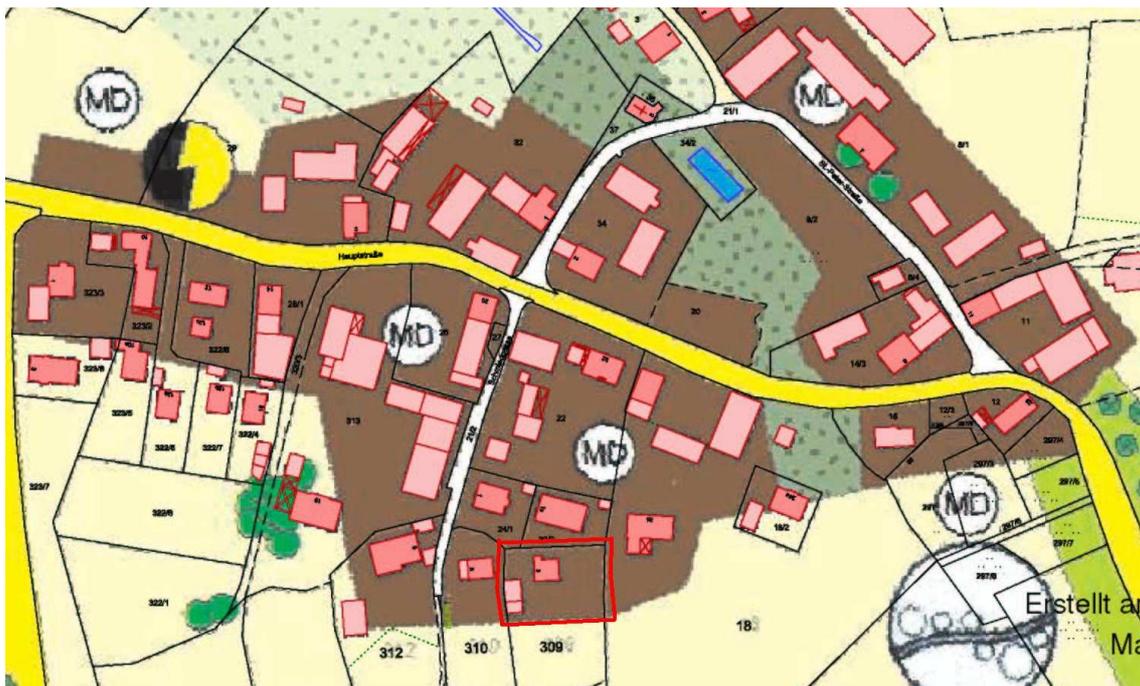
### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzt auch direkt an den Innerortsbereich an.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 27.09.2013 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen ist der überwiegende Teil der Fläche des Ortsteils Grafendorf nach § 5 BauNVO als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen



### 3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 2404m<sup>2</sup>, wobei die von der Teilfläche im Norden in etwa die Hälfte ca. 1220m<sup>2</sup> betrifft. Es liegt am südlichen Ortsrand von Grafendorf und ist im Bereich der nördlichen Teilfläche voll erschlossen und über die Schmiedgasse zugänglich.

Der Grundstücksbereich außerhalb der Teilfläche im Süden wird derzeit als Wiesenfläche genutzt.

### 3.4 Schutzgebiete/Denkmalschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind in dem Geltungsbereich nicht vorhanden, ebenso fehlen kartierte Biotope. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

## 4. **Planungskonzept**

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils „Grafendorf“ ist noch überwiegend bäuerlich-ländlich, durch bestehende Bauernhöfe und kleine bis mittlere Einfamilienhäuser geprägt. Die angrenzende Bebauung besteht mit einer Dachneigung von ca. 15-40° aus 1 und 2 geschossigen mit und ohne Dachausbauten vorhandener Bausubstanz.

Von Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird weitestgehend abgesehen, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Nutzung der Baufläche zu gewährleisten.

Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

Lediglich die Festlegung eines Baufensters wurde gewählt. Dieses setzt eine zwingende Bebauung an der nördlichen, der Innerortsbereich zugewandten Grundstücksgrenze fest und ermöglicht eine Eingrünung an der südlichen Grundstücksgrenze zum abgegrenzten Außenbereich hin.

### 4.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist verkehrlich über die Schmiedgasse von der Staatsstraße her kommend erschlossen. Die bestehende Zufahrt ist nach Auskunft von Herrn Andreas Kellner notariell durch eine Grunddienstbarkeit auf Flur.-Nr. 24/1 bereits abgesichert.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch die örtlich vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt.

Die Abwasserversorgung ist durch einen gemeindlichen Abwasserkanal gewährleistet.

Die Stromversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Freising.

Dach und Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich zu versickern.

#### 4.4 Immissionen/Emissionen

Durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung keine Maßnahmen erforderlich.

#### 4.5 Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Bei einer angenommenen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35, ist das Regelverfahren und nicht das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

Durch die Bebauung werden intensiv genutzte Grünflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung versiegelt bzw. als Gartenflächen angelegt.

Mit der Annahme der GRZ von 0,35 ergibt sich:

Ca. 1220m<sup>2</sup> Bruttobaufläche X 0,35 GRZ = 427m<sup>2</sup> überbau- und versiegelbare Grundstücksfläche.

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um einen Eingriff mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5 anzuwenden ist.

Die Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs rechtfertigen einen Kompensationsfaktor von 0,2.

Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von: 427 m<sup>2</sup> X 0,2 = 85m<sup>2</sup>.

##### Ausgleichsmaßnahmen:

Entlang der Südlichen Grundstücksgrenze wird eine standorttypische Hecke mit Herkunftsnachweis gepflanzt. Zusätzlich sind auf dem Grundstück mindestens vier Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Aufgestellt:

Rudelzhausen, den 25.10.2024

Dipl.-Ing. IFH  
Georg Kollmannsberger  
BaykaBau  
Beratender Ingenieur  
11187  
7430



Planungs- und Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl.-Ing. Georg Kollmannsberger  
Beratender Ingenieur ByLK

Michael Krumbucher  
1. Bürgermeister, Gemeinde Rudelzhausen

Moosburgerstr. 2  
84104 Hebrontshausen



Anlage: Lageplan 1:1000

## **Verfahrensvermerke zur Einziehungssatzung Nr. 119 „Schmiedgasse“**

1. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 19.08.2024. Dieser wurde am 20.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.08.2024 bis einschließlich 27.09.2024.
3. Der Satzungsbeschluss zur Einziehungssatzung wurde am 21.10.2024 gefasst.
4. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Einziehungssatzung Nr. 119 „Schmiedgasse“ in Kraft getreten.