

# Begründung zur Einbeziehungssatzung Nr. 120

## OT Hebrontshausen

### „Burgstaller Straße“

für die Teilfläche der Fl.-Nr. 399/1, Gemarkung Grafendorf

Landkreis: Freising  
Gemeinde: Rudelzhausen  
Ortsteil: Hebrontshausen



Auftraggeber:  
Gemeinde Rudelzhausen  
  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen

Verfasser:  
Dipl.-Ing. Georg Kollmannsberger  
Beratender Ingenieur ByLK  
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 „Burgstaller Straße“ für die im Lageplan bezeichneten Teilflächen der Flurnummern 399/1 und 362/2, Gemarkung Grafendorf im LK Freising nichts im Wege stehen.

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 Hebrontshausen verträglichen Rahmen auf den Teilflächen Fl.-Nr. 399/1 und 362/2 in dem dargestellten Umgriff zu schaffen.

Für den betreffenden Bereich ist bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung für eine betriebliche Erweiterung gewährt worden.

Die betreffenden Grundstücke sollen deshalb als Teilfläche mit einbezogen werden.

Im Ortsteil Hebrontshausen stehen im Moment weder private noch gemeindliche Bauplätze zum Verfügung.

Die Gemeinde Rudelzhausen ist bestrebt ansässigen Unternehmen die betriebliche Nachfolge am Standort zu sichern und Betriebsangehörige eine Wohnsituation am Ort zu ermöglichen.

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.

Es ist geplant, über der bereits 2024 rechtskräftig genehmigten Betriebserweiterung ein zusätzliches Geschoss zu errichten und eine Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss zu installieren.

Der Vorteil wäre grundsätzlich die Reduzierung der zusätzlich zu versiegelnden Fläche aus einer hinzu kommenden separaten Wohnbebauung samt Zuwegung im Einzugsbereich des „Hennerbachs“, was im Überflutungsfall Spielräume sowohl in Versickerung wie auch Rückhaltung von Niederschlagswasser im Retentionsraum bedeuten würde.

Da sich die geplante zusätzliche Wohnnutzung der Betriebserweiterung in zweiter Reihe des Siedlungsgebietes am nördlichen Ortsrand im Außenbereich befindet, ist für die Verwirklichung des Vorhabens 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 einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzen 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 Hebrontshausen 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 überwiegend betroffene Grundstück 399/1 umfasst eine Teilfläche von ca. 700m<sup>2</sup>, die Teilfläche im Westen auf Flurnummer 362/2 ca. 200m<sup>2</sup>. Die Grundstücke liegen am nördlichen Ortsrand von Hebrontshausen und ist von Süden her voll erschlossen und über die Burgstallerstraße zugänglich.

### 3.4 Schutzgebiete/Denkmalerschutz

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 „Hebrontshausen“ 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 ein- und zweigeschossigen 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 nördlichen Grundstücksgrenze zum abgegrenzten Außenbereich hin.

### 4.2 Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich über die Gemeindestraße „Burgstallerstraße“ von der Staatsstraße 2085 her kommend erschlossen. Die bestehende Zufahrt zum Grundstück wird notariell durch eine Grunddienstbarkeit auf Flur.-Nr. 399/1 abgesichert.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den örtlichen Versorger den Wasserzweckverband Hallertau sichergestellt.

Die Abwasserversorgung ist durch einen gemeindlichen Abwasserkanal gewährleistet.

Die Stromversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch 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.

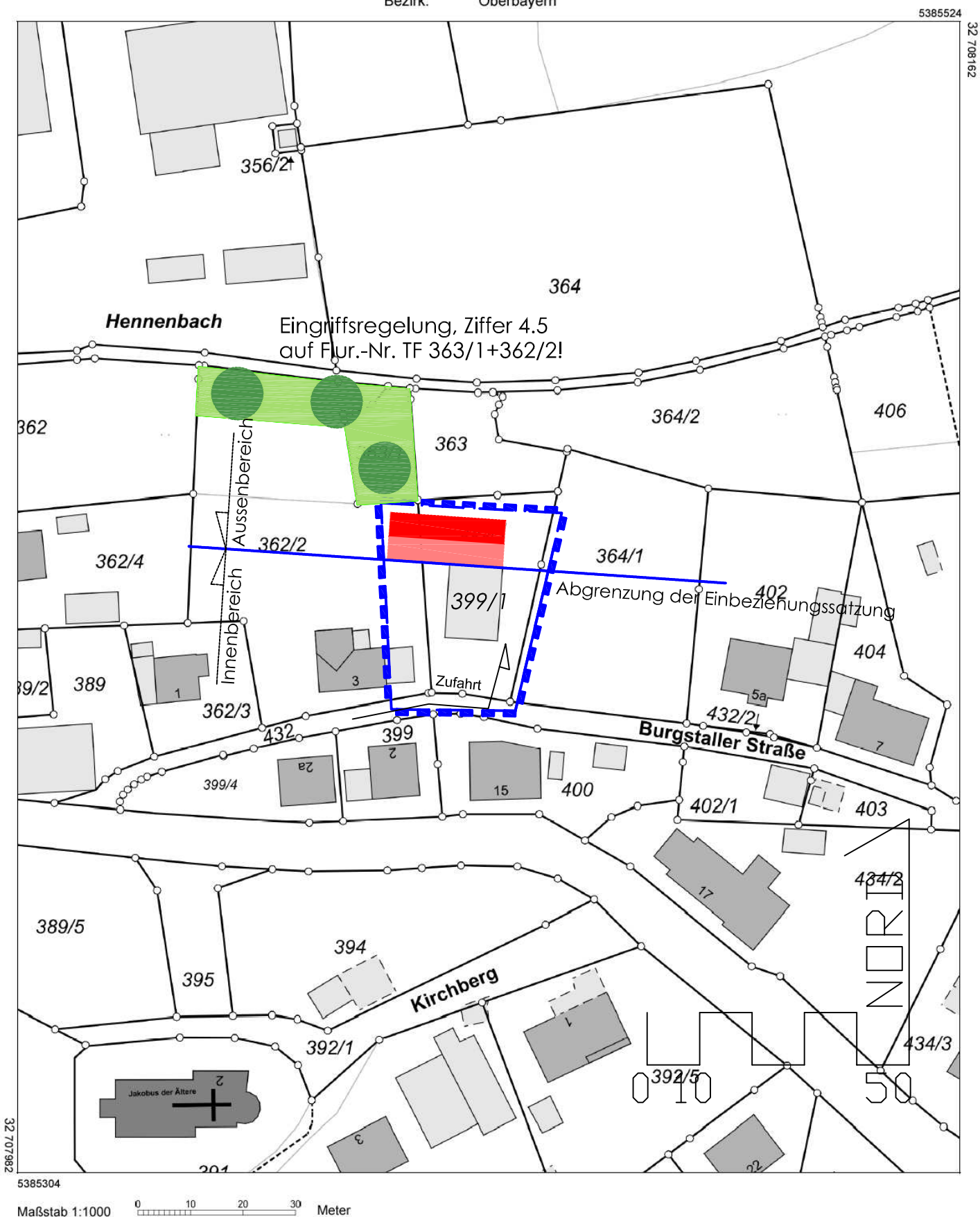
### 4.5 Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Umfangs eventuell erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung BayKompV 2014 und wird in einem nachfolgendem Genehmigungsverfahren mit der Naturschutzbehörde behandelt.

Es ist geplant die etwaige Ausgleichsmaßnahmen auf den im Lageplan dargestellten Teilflächen 363/1 und 362/2 durchzuführen.

Flurstück: 399/1  
Gemarkung: Grafendorf

Gemeinde: Rudelzhausen  
Landkreis: Freising  
Bezirk: Oberbayern



 Geltungsbereich Einbeziehungssatzung

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

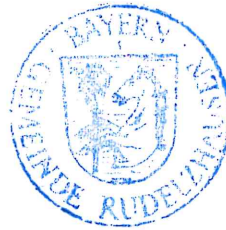
Geschäftszeichen: 2025-10-08 K1

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Aufgestellt:

Rudelzhausen, den 16.12.2025



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

.....  
Michael Krumbucher  
1. Bürgermeister, Gemeinde Rudelzhausen

Moosburgerstr. 2  
84104 Hebrontshausen


Anlage:      Lageplan 1:1000



## **Verfahrensvermerke zur Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Burgstaller Straße“**

1. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 22.09.2025. Dieser wurde am 23.09.2025 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 28.10.2025 bis einschließlich 30.11.2025.
3. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 15.12.2025 gefasst.
4. Der Satzungsbeschluss wurde am 16.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Burgstaller Straße“ in Kraft getreten.

Gemeinde Rudelzhausen, 16.12.2025



.....  
Michael Krumbucher  
Erster Bürgermeister