

# **Einbeziehungssatzung**

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

**Gebietsbezeichnung: Einbeziehungssatzung „Peterswahl“ (Nr. 109)**

**Gemeinde Hörkertshausen, Landkreis Freising**

## **Auftraggeber:**

Gemeinde Hörkertshausen  
vertreten durch 1. Bürgermeister Hobmaier  
Schlossplatz 2  
85419 Mauern

## **Verfasserin:**

Dipl. Ing. Angelika Ruhland,  
Landschaftsarchitektin  
Mittlerer Graben 9  
85354 Freising  
Tel. 08161/789413, Telefax: 08161/789419  
[www.ruh-land-schaft.de](http://www.ruh-land-schaft.de)

**Datum:** 09.07.2025

Die Gemeinde Hörgertshausen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung folgende Einbeziehungssatzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurnummer 650/2 der Gemarkung Enghausen mit einer Gesamtfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan M 1 : 5000 und dem Plan für die Einbeziehungssatzung M 1 : 1000. Die Ausgleichsfläche ist auf einem gesonderten Lageplan im M 1 : 500 dargestellt. Diese Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

## **§ 3 Erschließung**

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung über die Flurnr. 643/10, 643/12 und 651/1 Gemarkung Enghausen gesichert ist.

## **§ 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Bebauung auf der Flurnr. 650/2, Gemarkung Enghausen, Gemeinde Hörgertshausen ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB zwischen der Gemeinde Hörgertshausen und dem Bauwerber zu sichern. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen und deren Pflege zu bestellen. Die Höhe des Ausgleichsflächenbedarfs ergibt sich aus der Berechnung in Kapitel 3.8 der Begründung mit 307 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt in Form einer Streuobstwiese mit Pflanzung von mind. 3 Obstgehölzen auf Sämlingsunterlage als Hochstamm mit einem Mindestabstand von 10 m. Das Grünland ist mit zwei- max. dreimaliger Mahd pro Jahr frühestens ab 15. Juni mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähguts spätestens drei Tage nach Schnitt oder Trocknung und Verzicht auf Dünger und Pestizide zu pflegen. Die Maßnahmen für den Ausgleich müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

## **§ 5 Wasserwirtschaft**

Die Befestigung von Zufahrten und Stellflächen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereichs anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern oder als Brauchwasser zurückzuhalten.

## **§ 6 Abgrabungen/Aufschüttungen/Einfriedungen**

Abgrabungen/Aufschüttungen sind nur bis zu 1 m zulässig. Das Aushubmaterial ist unter Beachtung von § 12 BBodSchV landschaftsgerecht außerhalb von Talräumen, Landschaftsschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten im Gelände, z. B. auf

den umliegenden Ackerflächen einzubauen bzw. auf einer Bauschuttdeponie zu entsorgen. Im Bauantrag ist die geplante Abgrabung/Auffüllung darzustellen. Im Zusammenhang mit der Baugenehmigung sind Untersuchungen nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV erforderlich. Einfriedungen sind sockellos auszuführen. Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## 1. Verfahrensvermerke

Satzung der Gemeinde Hörgertshausen über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Peterswahl (Einbeziehungssatzung) in der Fassung der Beschlussfassung vom 26.03.2025 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hörgertshausen hat in seiner Sitzung am 09.07.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Peterswahl“ (Nr. 109) über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Begründung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Hörgertshausen hat in seiner Sitzung am ..... die Satzung i.d.F. vom ..... gebilligt.
4. Die Satzung i.d.F. vom ..... hat samt Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Hörgertshausen hat mit Beschluss vom ..... die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Die Satzung mit Begründung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Hörgertshausen, .....

.....  
Hobmaier  
Erster Bürgermeister

.....  
(Siegel)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass und Planungsziel**

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

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogenen Flächen prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung darstellbar
- Keine Entwicklung aus FNP erforderlich
- Keine UP-pflichtigen Vorhaben zulässig
- Keine Beeinträchtigungen von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten

Da diese o.g. Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat Hörgertshausen beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Peterswahl" (Nr. 109) für die im Lageplan bezeichneten Teilflächen zu erlassen. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort vertraglichen Rahmen zu schaffen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S.1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass die Satzung Flächen umfasst, die sich zwischen der nördlich und südlich der Grundstücke bestehenden Bebauung einfügen. Der Ortsrand wird damit nicht erweitert. Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

### **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **2.1 Regionalplanung**

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Das Planungsgebiet selbst stellt keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

#### **2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hörgertshausen ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

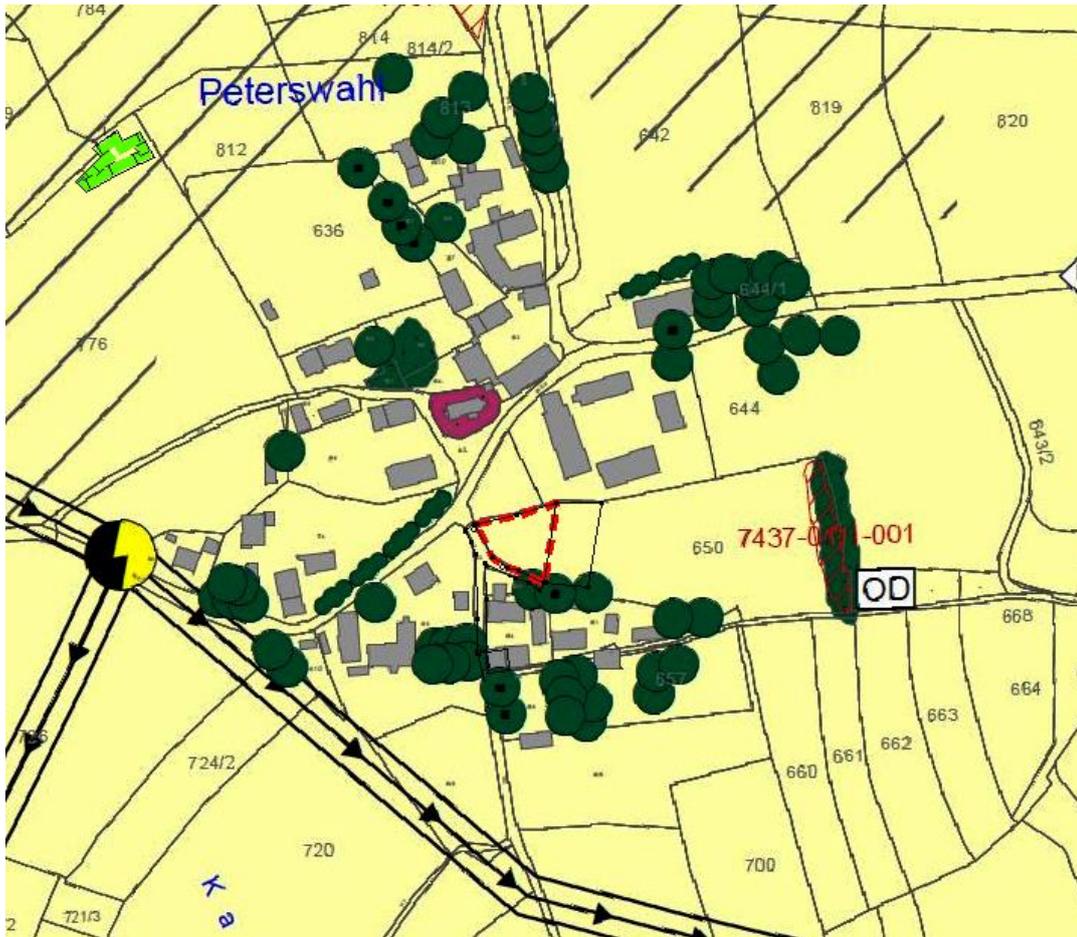


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Geltungsbereich der Satzung (rot gestrichelt)

## 2.2 Fachliche Programme und Pläne

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum des Donau-Isar-Hügellandes. Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freising sind für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele formuliert.

## 2.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine nach Osten geneigte Fläche, die ein Gefälle von knapp 9 % aufweist. Der höchste Punkt im Westen an der Straße liegt bei 484,82 m ü NN, der niedrigste Punkt im Osten bei 480,79 ü NN (gemäß DGM 1 m der Bayerischen Vermessungsverwaltung). Das Grundstück wird derzeit als Wiese genutzt. Nördlich der Flurnummer 650/2, an der Grenze bzw. auf Flurnummer 644, stockt eine junge Baumreihe, überwiegend aus Eschen.



Abb. 2: Luftbildausschnitt mit der Lage des Planungsgebietes

## 2.4 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen nicht vorhanden. In etwa 140 m östlicher Entfernung – außerhalb des Geltungsbereichs - liegt eine Baumhecke, die als Biotop Nr. 7437-0111-001 in der Biotopkartierung des LfU erfasst ist und nach § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützt ist.

## 2.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des Denkmal Viewer des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt. Die Kirche von Peterswahl ist als Bau- und Bodendenkmal eingetragen. Eine visuelle Beeinträchtigung des Baudenkmals ist aufgrund der Topographie nicht zu befürchten, da der Geltungsbereich deutlich niedriger liegt.



**Abb. 3: Blick von Westen nach Osten auf den für eine Bebauung vorgesehenen Bereich**

### **3 Planungskonzept /Städtebauliche Begründung**

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung soll eine Bebauung ermöglicht werden, die sich in die Bebauung der Umgebung einfügt. Peterswahl ist ein Haufendorf, in dem sich um die zentral gelegene Kirche Hofstellen unterschiedlicher Größe gruppieren. Gegenüber der Uraufnahme (siehe Abb. 4) hat sich die städtebauliche Struktur nicht grundlegend verändert, wenn auch einige Wohnhäuser in den Randbereichen hinzugekommen sind.



**Abb. 4: Peterswahl in der Uraufnahme (1808-1864)**

Die Einbeziehungssatzung dient der Schaffung von Bauraum für die Nachkommen von Ortsansässigen. Die Fl.-Nr. 650/2 befindet sich im Besitz der Familie und ist somit verfügbar. Gemäß LEP-Ziel vom 01.09.2013 und § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a

Abs. 2 BauGB soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann. Der Geltungsbereich kann als Baulücke aufgefasst werden, der Ort wird damit in seiner Ausdehnung bzw. Abgrenzung als Haufendorf nicht vergrößert.

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Maßstab für eine Bebauung im Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung muss die prägende Umgebungsbebauung sein. Daher werden in der Satzung keine Festsetzungen für die Art und das Maß der Bebauung getroffen. Nördlich besteht ein großer Vierseithof, südlich eine kleinteiligere Bebauung. Ob ein Bauvorhaben sich in seiner Kubatur und Lage in die Umgebung einfügt, ist in der Einzelbaugenehmigung zu beurteilen.

### **3.2 Erschließung, ruhender Verkehr**

Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden gemeindeeigenen Straßen.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die durch die vorliegende Satzung geplante Bebauung muss an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Die weitere Versorgungsinfrastruktur (elektrische Energie, Telekommunikation, Gas) müsste über die bereits bestehenden Leitungen in das Plangebiet erfolgen. Für die Abwasserentsorgung ist eine Kleinkläranlage vorgesehen, für die eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Im Geltungsbereich der Satzung selbst sind keine Bestands-Infrastrukturleitungen bekannt. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Freising.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden ist im Zuge der Baumaßnahmen die Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß zu begrenzen und der anfallende Oberboden möglichst im Plangebiet zu verwerten. Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden und fachgerechten Umgangs mit dem Boden ist mit einem Bodenmanagementkonzept zu führen.

Zur Vermeidung eines übermäßigen Oberflächenabflusses müssen die Zufahrts- und Stellflächen wasserdurchlässig gestaltet werden (z. B. Schotter, Kies, Rasenpflaster) und eine Versickerung bzw. eine Rückhaltung und Nutzung als Brauchwasser des Oberflächenabflusses der Dach- und Hofflächen auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden. Eine direkte Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers in Richtung des Enghausener Baches ist nicht zulässig, um den Hochwasserabfluss nicht zu verschärfen.

Bei der Eingabeplanung ist zu berücksichtigen, dass der Oberflächenabfluss aus der Verrohrung unter der Straße weiterhin schadlos abfließen kann.

### **3.4 Immissionen, Emissionen**

Die umgebende Bebauung ist durch die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes geprägt. Zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung sind daher keine Maßnahmen erforderlich. Da Peterswahl nicht an einer übergeordneten Straße liegt, sind Immissionen durch Verkehr nicht relevant. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen.

### 3.5 Altlasten

Nach Kenntnissen der Bauverwaltung liegen im Geltungsbereich der Satzung keine Altlastenverdachtsflächen vor. Die Flächen sind ebenso nicht im Altlastenkataster des Landratsamts Freising eingetragen. Da eine Altlastenfreiheit der Flächen jedoch nicht vorab kategorisch ausgeschlossen werden kann, ist bei Feststellung von Bodenverunreinigungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder späterer Baumaßnahmen das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz - unverzüglich zu verständigen.

### 3.6 Wasserwirtschaft

Gemäß Auswertung des BayernAtlas – Naturgefahren - liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Am Nordrand der Fläche besteht unter der Straße eine Verrohrung, aus der das Oberflächenwasser eines Teils der Ortschaft gesammelt zu Tage tritt und über die Fläche in Richtung Osten abfließt (freier Abfluss, kein Fließgewässer).

### 3.7 Naturschutzrechtliche 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.

#### Bestand und Bewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Kategorie</b>
Arten und Lebensräume	Grünlandfläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen	Kategorie II
Boden	Die zur Planung vorgesehenen Flurstücke liegen in einem Bereich, in dem fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vorkommt (gem. Übersichtbodenkarte 1: 25.000, online verfügbar über <a href="http://geoportal.bayern.de">geoportal.bayern.de</a> ).	Kategorie II
Wasser	Fläche mit geringer Versickerungsleistung, Oberflächengewässer nicht berührt	Kategorie II
Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet (Talbereich), Fläche als Freifläche derzeit Kaltluftentstehungsgebiet, angrenzend an bebautes Gebiet, im Osten umgeben von großen Freiflächen	Kategorie II
Landschaftsbild	Beginn eines Tals, typisch dörfliches Ortsbild	Kategorie II

In der Gesamtbetrachtung der Bestandsaufnahme ergibt sich die Einstufung des Gebiets in Kategorie II: Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### Beurteilung des Eingriffs:

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um einen Eingriff mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 anzuwenden ist. Die Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs (Regenwasserversickerung bzw. Wasserrückhalt auf dem Grundstück,

versickerungsfähige Beläge, sockellose Einfriedungen) rechtfertigen einen Kompensationsfaktor von 0,3. Als Eingriffsfläche wird das Bruttobauland gewertet.

Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

<b>Summe Eingriffsfläche</b>	<b>1.024 m<sup>2</sup></b>
Kompensationsfaktor	x 0,3
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>307 m<sup>2</sup></b>

Ausgleichsflächen und –maßnahmen:

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage eines Streuobstbestandes auf einer Teilfläche der Flurnummer 776 Gemarkung Enghausen. Der Bestand stellt sich derzeit als Intensivgrünland dar. Zur Entwicklung einer Streuobstwiese sind mindestens 3 Obstbäume auf Sämlingsunterlage als Hochstamm mit einem Abstand untereinander von mindestens 10 m zu pflanzen. Das Grünland ist mit zwei- max. dreimaliger Mahd pro Jahr frühestens ab 15. Juni mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähguts spätestens drei Tage nach Schnitt oder Trocknung und Verzicht auf Dünger und Pestizide zu pflegen. Beweidung ist ebenfalls möglich, der Viehbesatz muss aber entsprechend gering sein, um die Entwicklung des Grünlands nicht zu beeinträchtigen. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Reallast.

### 3.8 Artenschutz

Vorkommen geschützter Arten im Eingriffsbereich der Einbeziehungssatzung sind nicht bekannt und nicht zu erwarten, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, die im Norden und Süden von Bebauung umgeben ist. Für Brutvögel der Feldfluren wie z. B. die Feldlerche kommt die Fläche daher nicht in Frage. In der Gehölzreihe am Nordrand des Geltungsbereichs könnten Vögel der Gebüsche brüten. Diese Gehölze bleiben jedoch erhalten, so dass eine Beeinträchtigung entsprechender Arten nicht zu befürchten ist. Die Wiese ist als artenarmes Extensivgrünland einzustufen. Konflikte in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben daher nicht gegeben.

## 4 Daten zur Einbeziehungssatzung

Fläche Geltungsbereich: 1.024 m<sup>2</sup>  
Fläche Ausgleichsmaßnahme: 307 m<sup>2</sup>

## 5 Kartengrundlage und Quellen

Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung ist der amtliche digitale Lageplan.

Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Freising.
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hörgerthausen
- Umweltatlas Bayern (online-Dienst des Bayerischen Landesamt für Umwelt)
- Artenschutzkartierung des BayLfU
- Bayernatlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung (online-Dienst)
- Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (DGM 1m, Höhenlinien)

## 6 Anhang

- Anlage 1: Lageplan M 1: 5000
- Anlage 2: Plan Einbeziehungssatzung M 1: 1000
- Anlage 3: Ausgleichsfläche M 1: 500

Freising, 09.07.2025



.....  
Dipl. Ing. Angelika Ruhland, Landschaftsarchitektin