

Gemeinde Allershausen
Landkreis Freising

Einbeziehungssatzung "Moosstraße"

im Bereich des Ortsteiles Unterkienberg,
Flurnummer 1724/8,
Teilflächen der Flurnummern 1724/7, 1738
Gemarkung Allershausen



Fassung vom 23.09.2025, geändert 14.04.2026
Gesetzt am 14.04.2026

Planer:

 Stadplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
wacker
Planungsgesellschaft
Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt Dipl.-Ing. Architekt VFA
Stadtplaner
Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- 1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.
- 1.6 Stadtordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.

B. SATZUNG

Die Gemeinde Allershausen erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- 1.1 Das Grundstück der Flurnummer 1724/8, Gemarkung Allershausen, und die TF der Flurnummern 1724/7 und 1738, beide Gemarkung Allershausen, werden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich (Innenbereich) einbezogen.
- 1.2 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan M 1:500 in der Fassung vom 23.09.2025, geändert und gesetzt am 14.04.2026, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- 2.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen dieser Satzung, ansonsten nach § 34 BauGB.
- 2.2 Soweit für das Gebiet des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planzeichnerische Festsetzungen und Hinweise

- 3.1 Siehe Lageplan M 1:500

§ 4 Textliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart des festgesetzten Bereiches entspricht analog seiner näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO. Dies ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die bauliche Hauptanlage wird mit 192 m² festgesetzt.

- (2) Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die Hauptanlage darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die traufseitige Wandhöhe darf maximal bei Gebäudetyp I 6,20m oder bei Gebäudetyp II maximal 3,80m betragen und wird gemessen ab der Oberkante des erdgeschossigen Rohfußboden bis zum oberen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss wird über dem gewachsenen Gelände gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung angesetzt.

- (3) Außerhalb der für das Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen, sind bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- (4) Typ I E+1: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Das ggf. darüber liegende Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss ergeben.
Typ II E+D: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4.3 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

4.5 Äußere Gestaltung

- (1) Wohngebäude:
Gebäudetyp I: Dachneigung von max. 33°-38° ist zulässig.
Gebäudetyp II: Dachneigung von max. 38°-48° ist zulässig.
Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- (2) Garagen:
Stellplätze können innerhalb des Grundstückes errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere den Bestimmungen des Art. 6 abs. 7 BayBO entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen der Satzung angepasst sind.
Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.6 Niederschlagswasser

Es besteht in Allershausen ein Trennsystem. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser soll auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Laut Sickertest vom 18.07.2025 ist dies möglich.

4.7 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Grünordnerische Festsetzungen:

Die Neubebauung des Grundstücks erfordert zur Eingrünung eine Bepflanzung mit autochthonem Pflanzgut von mind. vier heimischen Laub- oder Obstbäumen und eine Strauchpflanzung im Süden und Osten. Dies soll den neuen Ortsrand besser in die Landschaft einbinden. Die Pflanzen sind aus der vorgegebenen Pflanzliste im Lageplan zu wählen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können im Umkreis von 4 m verschoben werden.

(2) Ausgleichsmaßnahmen:

Da die Bebauung des Grundstückes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild darstellt, ist diese Fläche gem. § 1a BauGB ökologisch auszugleichen.

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an. Die Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgt über die Bayerische Kompensationsverordnung. Hierzu wird auf den Bestand- und Bewertungsplan, Blatt 2 verwiesen, der Bestandteil der Satzung ist.

Der in Wertpunkten berechnete Ausgleich (hier: 2 024 Wertpunkte) wird auf einer Ökokontofläche auf Fl.Nr. 1 227 Gemarkung Puch, Gemeinde Pörndorf im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm nachgewiesen und ist Bestandteil der Satzung.

4.8 Hinweise für die Bebauung und Grünordnung durch Text

- (1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.
- (2) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- (3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.
- (4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen sowie Geländeänderungen ist darauf zu achten, dass keine nachteiligen Wirkungen des Niederschlagswasserabflusses auf Nachbargrundstücke entstehen. Bei Einhaltung der Vorgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erlaubnisfrei.
Es wird deshalb empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst breitflächig zu versickern.
- (5) Allgemeiner und besonderer Artenschutz:
Die Vorschriften des § 39 BNatSchG zum allgemeinen Artenschutz sowie des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz sowie Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG sind zu beachten.
Baufeldräumungen sind in der Zeit von Ende September bis Ende Februar durchzuführen. Andernfalls sind die Flächen vor Räumung auf das Vorkommen von wild lebenden Tieren zu prüfen. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen erforderlich

und eine artenschutz- oder naturschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- (6) Bei baulichen Maßnahmen jeglicher Art sind zum Schutz vorhandener Gehölzbestände die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten.
- (7) Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Freising beizufügen.
- (8) Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind nach der Technischen Regel: RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

Löschwasserversorgung:

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Einbeziehungssatzung). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Rettungshöhen:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein.

Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

- (9) Art. 8 Abs. 1 DschG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

(BLfdD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.

- (10) Es wird darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, Lärm-, Staub-, Licht- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertage sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die Landwirte dürfen durch die geplante Außenbereichssatzung keine Beschränkungen erfahren. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Um den Nachteil einer Beschattung durch Bäume auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Pflanzung einzuhalten. Aus landwirtschaftlicher Sicht darf es auch zu keinen Nachteilen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Nähe von Ausgleichsflächen kommen.

- (11) Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten allerdings wider Erwarten, im Zuge von ggf. geplanten Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 – unverzüglich zu informieren. Die Maßnahme- und Prüfwerte des Wirkungspfad Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete sind einzuhalten.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten, gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden, analog §1 BauGB.

Für Zufahrten und Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Befestigung erlaubt. Zäune sind ohne massiven Sockel auszubilden.

Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Oberboden ist vorrangig auf der Baustelle wieder zu verwenden.

Ober- und Unterboden unterschiedlicher Qualität sind getrennt auszubauen und ggf. zu lagern. Belastetes Bodenmaterial ist zu separieren, zu beproben und ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

Bodenverdichtungen sind auf das Mindeste zu reduzieren. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind verdichtete Böden wiederaufzubereiten, damit der Boden seine Funktionen nach §2 Abs. 2 BBodSchG erfüllen kann.

- (12) Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

-
- (13) Entlang von landschaftlichen Grundstücken sind die Bepflanzungen so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Allershausen, den

.....
Martin Vaas
Erster Bürgermeister

(Siegel)

C. Verfahrensvermerke

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Unterkienberg, Gemeinde Allershausen, Flurnummer 1724/8, Gemarkung Allershausen, und TF der Flurnummer 1724/7 und 1738, beide Gemarkung Allershausen, in der Fassung vom 23.09.2025, geändert und gesetzt am 14.04.2026.

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Allershausen, hat in der Sitzung vom 05.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 23.09.2025 hat in der Zeit vom 20.10.2025 bis 23.11.2025 stattgefunden.

3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 23.09.2025 hat in der Zeit vom 20.10.2025 bis 23.11.2025 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat Allershausen hat mit Beschluss vom 14.04.2026 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2025, geändert 14.04.2026, gesetzt.

Gemeinde Allershausen, den

..... (Siegel)
Martin Vaas
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Allershausen, den

..... (Siegel)
Martin Vaas
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Allershausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Allershausen, den

.....
Martin Vaas
Erster Bürgermeister

(Siegel)

D. Begründung zur Einbeziehungssatzung „Moosstraße“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Unterkienberg, Gemeinde Allershausen, Flurnummer 1724/8, Gemarkung Allershausen, und die Teilflächen der Flurnummer 1724/7 und 1738, beide Gemarkung Allershausen, in der Fassung vom 23.09.2025, geändert 14.04.2026, gesetzt am 14.04.2026

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die betroffenen Flächen mit Flurnummer 1724/8 und die Teilflächen der Flurnummern 1724/7 und 1738 befinden sich am Rand des Ortsteiles Unterkienberg in der Gemeinde Allershausen. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Außenbereich, Fläche für Landwirtschaft, dargestellt.

Der Satzungsbereich findet sich in der Nähe zum Ortskern von Allershausen, der im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist.

Durch die Nähe an das Allgemeine Wohngebiet (WA) und in Übereinstimmung mit den getroffenen Festsetzungen kann die Planersatzfunktion der umliegenden Bebauung für die einbezogene Fläche als erfüllt betrachtet werden, wie dies für den unbeplanten Innenbereich charakteristisch ist.

Gem. Regionalplan München (RP 14) liegt der Geltungsbereich im ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 05.5 – Glonnaue.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Verfahren

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Satzungsbereich als Außenbereich, Fläche für Landwirtschaft, dar. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht für Einbeziehungssatzungen wegen deren geringen Flächenumfangs nicht. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann bei Einbeziehungssatzungen verzichtet werden. Für die durch eine Überbauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurnummer 1724/8, Gemarkung Allershausen, und eine Teilfläche der Flurnummer 1724/7, Gemarkung Allershausen, und eine Teilfläche zur Erschließung auf Flurnummer 1738, Gemarkung Allershausen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,12ha.

3. Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Allershausen beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Konkreter Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Doppelhauses im Ortsteil Unterkienberg auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1724/8, Gemarkung Allershausen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als

Außenbereich, Fläche für Landwirtschaft, gekennzeichnet; die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Eine Wohnbebauung wäre daher unzulässig, da die potenzielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Allershausen liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Doppelhauses zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Allershausen, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird die oben genannte Fläche des Grundstücks dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Allershausen zugeordnet. Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der angrenzenden bebauten Bereiche im Norden und Westen ortsplanerisch vertretbar.

Das geplante Wohngebäude stellt somit keine unverhältnismäßige Ausdehnung des Baubereiches dar, es entspricht vielmehr einer zulässigen Erweiterung. Die geplante Baugestalt entspricht der umliegenden Bebauung im Bereich des Ortsrandes und fügt sich somit in die vorhandenen Baustrukturen ein. Die Erschließung ist über eine bereits bestehende Anbindung an die Ortsstraße „Moosstraße“ gesichert. Die direkte Erschließung erfolgt über einen Privatweg. Der Eigentümer der Flurnummer 1724/8 besitzt für diesen Privatweg auf der Teilfläche von 1724/7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Auf Grund der baulichen Nähe zu dem umliegenden Gebäudebestand und die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung bildet sein Erscheinungsbild am Ortsrand keine prägende Wirkung, so dass die Bebauung als städtebaulich vertretbar eingestuft werden kann.

Die Bebauung der Einbeziehungssatzung fügt sich ins Ortsbild ein und schließt einen städtebaulichen Zwischenraum. Mit der Schließung der Öffnung zwischen der Flurnummer 1724/2 und 1724/1 rundet die geplante Bebauung das Ortsbild im Nordosten ab.

Die geplante bauliche Nutzung des einzubeziehenden Bereiches als Wohngebäude entspricht ebenfalls der näheren Umgebung.

Die vorliegende Satzung soll nun die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern. Hierbei wird das Grundstück der Flurnummer 1724/8, Gemarkung Allershausen, und die Teilflächen der 1724/7 und der 1738, beide Gemarkung Allershausen, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Für das geplante Vorhaben, das für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung bestimmt ist, soll die vorliegende Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt werden. Mit dieser Satzung werden bisher im Außenbereich gelegene Flächen, die durch bebaute Flächen in der Nachbarschaft bereits vorgeprägt sind, in den Innenbereich einbezogen werden. Die dadurch ermöglichte Bebauung lässt sich über einzelne Festsetzungen steuern.

4. Vorhandene Nutzung:

Die in der Einbeziehungssatzung eingeschlossene Fläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1724/8, Gemarkung Allershausen stellte bislang überwiegend eine Gartenfläche dar. Es wird von Norden über die Ortsstraße „Moosstraße“ erschlossen.

Der Eigentümer der Flurnummer 1724/8 besitzt Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Teilfläche der Flurnummer 1724/7. Dadurch ist die verkehrstechnische Erschließung gesichert.

5. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung beschränken sich auf das Grundlegende. Alles Übrige ist entsprechend des Einfügegebotes nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) von 192 m² durch die Angabe einer Wandhöhe von maximal bei Gebäudetyp I 6,20m oder bei Gebäudetyp II maximal 3,80m reguliert. Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl für die Hauptanlage darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Dachneigung des Hauptgebäudes liegt bei Gebäudetyp I bei max. 33°-38° und bei Gebäudetyp II bei max. 38°-48°.

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Es ist ein Doppelhaus zulässig, sowie Einzelhäuser innerhalb der festgelegten GR.

Die traufseitige Wandhöhe wird gemessen ab der Oberkante des erdgeschossigen Rohfußbodens bis zum oberen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss wird über dem gewachsenen Gelände gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung angesetzt

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs. Dazu zählen die Pflanzgebote, die beispielhaft im Plan dargestellt sind.

Die grundlegenden Festsetzungen sind notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Allershausen zu garantieren und ihre übergeordneten Ziele zu sichern. Die in der Satzung getroffenen Festsetzungen entsprechen dem planerischen Willen der Gemeinde Allershausen.

6. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt direkt von Norden über die Ortsstraße „Moosstraße“. Die Eigentümer der Flurnummer 1724/8 besitzt Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Teilfläche der Flurnummer 1724/7.

Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband sichergestellt. Auch ein Anschluss an das Stromnetz besteht.

Ein Gasanschluss steht momentan dagegen nicht zur Verfügung. Bei Interesse und Wirtschaftlichkeit kann das Objekt mit Erdgas versorgt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Es besteht in Allershausen ein Trennsystem. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser soll auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Laut Sickertest vom 18.07.2025 ist dies möglich.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Bayernwerk Netz GmbH.
Hinweis an den Bauherrn: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

7. Grünordnung

7.1 Natürliche Grundlagen

Das Grundstück, auf dem das Wohngebäude geplant ist, stellt derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Wiese dar. Es befindet sich keinerlei Gehölzbestand auf der Fläche. Im Norden grenzt ein Garten mit Obstbäumen an. Südlich, östlich und westlich befinden sich ebenso Wiesenflächen.

7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Bebauung geht eine landwirtschaftliche Fläche verloren. Es sind keine Gehölzbestände und nur wenig Lebensräume für die Tierwelt betroffen. Es wird jedoch eine Fläche in einem bisher offenen Landschaftsbereich versiegelt, dies hat negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere für den Boden- und Wasserhaushalt. Es wird das Bodengefüge zerstört, der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und den vorhandenen Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen. Die Oberflächenwasserversickerung wird hier teilweise unterbunden und somit die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Landschaftsbild verändert sich hier geringfügig, weil dies bisher ein offener und freier Landschaftsbereich am Ortsrand war.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund stärkerer Gewichtung des Artenschutzes wird bei Eingriffen durch Baumaßnahmen eine Prüfung bzgl. des Vorkommens von

- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie
- Strenggeschützte Tier- und Pflanzarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

sowie bzgl. der Auswirkungen von Baumaßnahmen auf diese Arten gefordert. Dies erfolgt über eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“.

Dem geht eine „saP-Relevanzprüfung voraus, in der geprüft wird, ob ein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet aus den vorgegebenen Artenlisten überhaupt gegeben oder potentiell möglich ist.

Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit und der fehlenden Naturausstattung keine Lebensräume gegeben.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Freising befinden sich keine Biotope weder auf der Fläche noch in näherer Umgebung, Fundorte seltener Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls nicht gemeldet.

Die Prognosen der Schädigungsverbotes, des Störungsverbotes und des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind damit nicht erfüllt.

Da somit für keine seltene und geschützte Art aufgrund des kleinflächigen Eingriffs eine verbotstatbeständige Betroffenheit gegeben wäre, ist eine saP-Prüfung nicht veranlasst.

Als Vermeidungsmaßnahme soll der Garten so gestaltet werden, dass er einen (Teil)Lebensraum für hecken- und gehölzbewohnende Vogelarten darstellt. Hierzu sind zu einem möglichst hohen Anteil heimische Gehölzarten zu verwenden.

7.4 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen

Ein Alternativstandort steht nicht zur Verfügung. Durch folgende Maßnahmen können die Auswirkungen vermindert werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Einbeziehungssatzung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier kleinflächig und lokal eine Aufwertung erfolgen und somit kleine Lebensräume für Vögel und Insekten entstehen.

Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere ist der Zaun sockellos zu gestalten.

Schutzgut Boden

Die Zufahrt ist mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt. Es werden keine Quellen, wasserführenden Schichten sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche berührt.

Eine Versickerung ist gewährleistet durch unversiegelte Gartenflächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze bindet die Bebauung besser in die Landschaft ein und vermindert die negativen Auswirkungen.

7.5 Grünordnerische Planung

Auf dem Baugrundstück sind mindestens vier heimische Laub- oder Obstbäume aus der Pflanzliste sowie eine Strauchhecke mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind innerhalb 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

7.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an. Die Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgt über die Bayerische Kompensationsverordnung.

Flächenbewertung:

Der Eingriffsbereich hat insgesamt eine Fläche von 1 085 qm.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes sind Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet und der hierfür festgesetzten Grundfläche des Baugrundstücks sind Versiegelungsgrade mit einer GRZ 0,6 oder Faktor 0,7 für die gekieste Zufahrt zu erwarten.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten nach derzeitig vorhandenem Bestand gem. Bayer. Kompensationsverordnung:

<u>Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume</u>	<u>Wertpunkte</u>	<u>Beeinträchtigungsfaktor</u>	<u>Kompensationsbedarf in Wertpunkten</u>
Intensivgrünland (G11) = geringe Wertigkeit	GW 3	0,6 (GRZ)	850 qm x 3 x 0,6 = 1 530 Wertpunkte
Geplante Zufahrtsstraße: Intensivgrünland /Kiesfläche (G11) = geringe Wertigkeit	GW 3	0,7 (gekieste Fläche)	235 qm x 3 x 0,7 = 494 Wertpunkte
Summe Wertpunkte:			2 024 Wertpunkte

7.7 Ausgleichsfläche

Als Ausgleich für den Eingriff sind 2 024 Wertpunkte nachzuweisen. Dies geschieht über ein Ökokonto, auf der die Wertpunkte abgelöst werden können. Die Ausgleichsfläche wird auf einer bereits genehmigten Ökokontofläche auf Flurnummer 1227, Gemarkung Puch, Gemeinde Pörnbach im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm nachgewiesen.

Das Grundstück, auf der die Ausgleichsfläche angelegt wurde, wird mindestens 25 Jahre als artenreiches extensives Grünland mit artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen genutzt.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Gemeinde Allershausen

Nandlstadt, den ,
gesetzt am 14.04.2026

Martin Vaas
Erster Bürgermeister

Allershausen, den