

**KLARSTELLUNGS- UND  
EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„PELLHAUSEN“**

**I.**

Stand: 16.12.2020

Die Stadt Freising erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S.3786) folgende

## **Satzung**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung befinden sich ganz oder teilweise die Grundstücke mit den Flurnummern 1692, 1693, 1693/1, 1694, 1694/1, 1695, 1695/1, 1696, 1696/1, 1697, 1702, 1702/1, 1702/2, 1704/2, 1704/3, 1705, 1707, 1708, 1712, 1713, 1713/1, 1717, 1717/1, 1717/2, 1860 der Gemarkung Hohenbachern.
- (2) Innerhalb der Grenzen der Einbeziehungssatzung liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Hohenbachern ganz oder teilweise: 1702, 1705, 1708, 1712, 1713, 1863, 1863/1, 1864, 1864/2.
- (3) Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan. Der beigegefügte Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 16.12.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 und dem Lageplan festgelegten räumlichen Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (§ 29 BauGB) neben den Festsetzungen dieser Satzung nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Nicht zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

sowie gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

(3) Grünordnung

Die festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume und festgesetzten zu erhaltenden Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese spätestens in der dem Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Eine veränderte räumliche Anordnung von Ersatzpflanzungen für ausgefallene, festgesetzte, zu erhaltende Bäume und ausgefallene festgesetzte Hecken ist aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist bindend.

Die Mindestpflanzgröße der Bäume beträgt: 3xv StU 16 – 18.

Heckenpflanzungen sind nach ortstypischem Erscheinungsbild hinsichtlich Länge, Breite und Orientierung (entlang der Flurlinien) zu pflanzen.

Es werden folgende Baumarten als Pflanzauswahl festgesetzt:

Walnuss (*Juglans regia*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Linde (*Tilia cordata*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Es werden Gebüsche und Hecken festgesetzt, die aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Straucharten zusammengesetzt sind, mit folgender Pflanzauswahl: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*).

## **§ 4 Hinweise**

### Landwirtschaftliche Emissionen

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Des Weiteren grenzen die Flächen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Landwirtschaftliche Emissionen sind deshalb als ortsüblich hinzunehmen.

### Artenschutz

Bei der Umsetzung eines geplanten Vorhabens sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) zu beachten.

Gegebenenfalls sind zur Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens aktuelle Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Prüfung vorzulegen sowie Maßnahmen zur Vermeidungs- und Verminderung oder CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich.

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeiten vom 01.10. d.J. bis 28.02.d.J. zulässig.

### Stadtgrünverordnung

Die Stadtgrünverordnung der Stadt Freising vom 11.04.2019 ist zu berücksichtigen. Gemäß § 4 Abs. 4 ist in den landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen bei einem Fällantrag die Gesamtsituation der Grundstückseingrünung heranzuziehen.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal Nr. D-1-78-124-271. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Baudenkmalern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 BayDSchG.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7636-0060 – Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

D-1-7636-0161 – Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums und der Latènezeit.

Im gesamten Umgriff der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden mit hoher Wahrscheinlichkeit Bodendenkmäler vermutet.

Das Graben nach Bodendenkmälern oder zu einem anderen Zweck auf Grundstücken, auf denen Bodendenkmäler vermutet werden oder aufgrund den Umständen anzunehmen sind, unterliegen der Erlaubnispflicht gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Der Fund etwaiger Bodendenkmäler ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen

### Altlasten und Verunreinigungen

Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen, verdächtigem Material oder Grundwasserverschmutzungen ist das Landratsamt Freising, Sachgebiet 41, unverzüglich zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei entsprechend belastetem Material die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen, wie Separierung, Untersuchung auf bestimmte Parameter sowie die Entsorgung erfolgen und von einem Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz begleitet werden.

### Plangenaugigkeit

Der Plandarstellung dieser Satzung liegt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung zu Grunde. Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherrn zu überprüfen. Rechte können aus der Plandarstellung nicht abgeleitet werden.

## **§ 5 Inkrafttreten**

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

**Klarstellungs- und  
Einbeziehungssatzung  
"Pellhausen"**

**Verfahrensvermerk**

1. Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 31.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2020 unter Fristsetzung von einem Monat beteiligt.

3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Freising hat mit Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 16.12.2020 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2020 als Satzung beschlossen.

Freising, 29.12.2020

.....

(Siegel)

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister

6. Ausgefertigt

Freising, 05.01.2021

.....

(Siegel)

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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.

Freising, .....

.....

(Siegel)



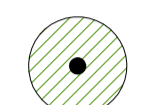

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister



# Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Pellhausen"

## II. Festsetzung durch Planzeichen:

### 1. Festsetzungen durch Planzeichen

-  Umgrenzung des Geltungsbereichs Klarstellungssatzung
-  Umgrenzung des Geltungsbereichs Einbeziehungssatzung
-  EINZELBAUM ZU ERHALTEN
-  HECKE ZU ERHALTEN

### Verfahrensvermerk

1. Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising hat in der Sitzung vom 31.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zum Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2020 unter Fristsetzung von einem Monat beteiligt.
3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.10.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Freising hat mit Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 16.12.2020 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2020 als Satzung beschlossen.

Freising, 29.12.2020 (Siegel)

.....  
Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister

5. Ausgefertigt:  
Freising, 05.01.2020 (Siegel)


.....  
Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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.


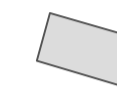
Freising, ..... (Siegel)

.....  
Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister

### 2. Nachrichtliche Übernahmen

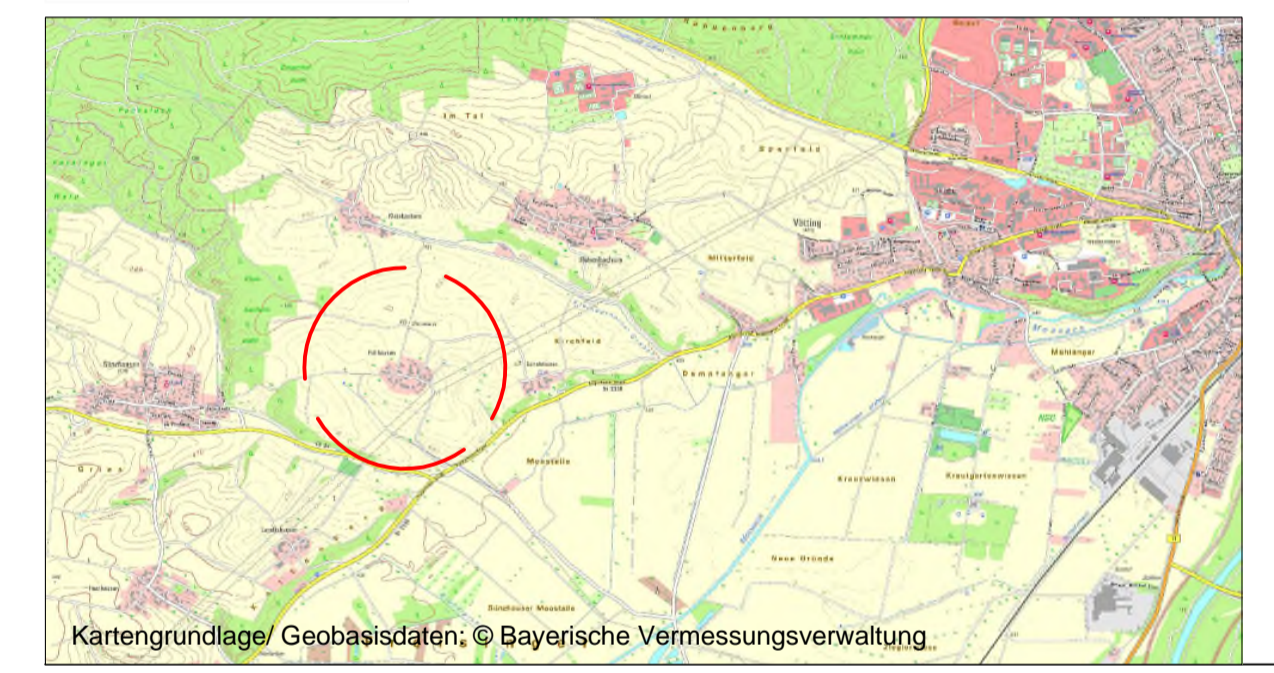
 BAUDENKMAL,  
Aktennr. D-1-78-124-271

### 3. Hinweise

-  EMPFEHLUNG ZU PFLANZENDER BAUM
-  BESTEHENDE GEBÄUDE
- 1856 BESTEHENDE FLURNUMMERN
- ..... BESTEHENDE FLURGRENZEN



### Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung - Pellhausen



Kartengrundlage/ Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Satzungsplanung: Stadtplanungsamt

Grünordnungsplanung: Stadtplanungsamt

Datum: 19.10.2020

geändert: 16.12.2020

Maßstab: 1:1.000

Die Satzung besteht aus den Teilen: I. Festsetzungen durch Text, II. Festsetzungen durch Planzeichen, III. Begründung.

### **III. BEGRÜNDUNG**

#### **1. Planungsanlass**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising hat in der Sitzung vom 31.07.2019 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung „Pellhausen“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB beschlossen.

Es handelt sich sowohl um eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie um eine Einziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Durch diese beiden Satzungen wird geregelt, dass der Siedlungsbereich im Geltungsbereich zukünftig nach § 34 BauGB als Innenbereich bewertet wird und der Verlauf der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich klar definiert wird.

Die Klarstellungssatzung legt die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest und hat nur deklaratorische Wirkung. Eine Einziehungssatzung ermöglicht nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Flächen, die dieser Eigenart entsprechen, können dem zeichnerischen Teil entnommen werden. Die Einziehungssatzung kann mit einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kombiniert werden.

Die Klarstellungssatzung in Verbindung mit der Einziehungssatzung kann innerhalb des Siedlungsbereichs so zusätzliche maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Pellhausen eröffnen.

Die Klarstellungs- und Einziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

#### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### **2.1 Landesentwicklungsplan Bayern**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2020 bildet die Stadt Freising ein Oberzentrum. Sie liegt landesplanerisch innerhalb des Verdichtungsraums der Landeshauptstadt München und in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn 92 (München Deggendorf) sowie der Bundesstraße 301.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für Verdichtungsräume in Verbindung mit vorliegender Planung:

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln [...].*

### 1.1.3 Ressourcen schonen

*(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

### 2.1.8 Oberzentren

*(G) Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.*

### 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

*(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.*

### 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung soll eine Siedlungsentwicklung ermöglicht werden, die trotz des Strukturwandels in der Landwirtschaft eine nachhaltige und ressourcenschonende Nutzung der vorhandenen dörflichen Siedlungen durch Umnutzung und Nachverdichtung zulässt. Dadurch werden die vorhandenen Dorfstrukturen in Ihrer Eigenart geschützt und eine ausgewogene sozial und ökologische Entwicklung gefördert.

### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*



Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sind nun neben den privilegierten Bauvorhaben auch die im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen (Wohnen, Schank- und Speisewirtschaften, etc.) genehmigungsfähig. Durch die Festsetzung eines Dorfgebiets ist die landwirtschaftliche Nutzung dabei nach wie vor die priorisierte Nutzung. Den Grundsätzen des Erhalts land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen wird daher entsprochen.

## **2.2 Regionalplan München**

Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich der gegenständlichen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung den Regionalen Grünzug Erdinger/ Freisinger Moos dar.

*Z 4.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und –entwicklung zu ordnen und zu gliedern.*

### *Z 4.6.1 Regionale Grünzüge dienen*

- *der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches*
- *der Gliederung der Siedlungsräume*
- *der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen*

*Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert (...) werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegenstehen.*

Die vorliegende Planung dient der Sicherung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes mit der Maßgabe, dass eine behutsame Siedlungsentwicklung ermöglicht wird. Der Erhalt von Grünstrukturen und Grünzügen ist dabei Grundsatz der Satzung. Den Zielen des Regionalplans wird somit entsprochen.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft seit Aufstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Freising im Jahre 1990 kann die Fläche nach § 5 BauNVO als

Dorfgebiet beurteilt werden. Durch die Festsetzung eines Dorfgebiets kann der Bestand und die vorhandene landwirtschaftlich geprägte Struktur gesichert werden.

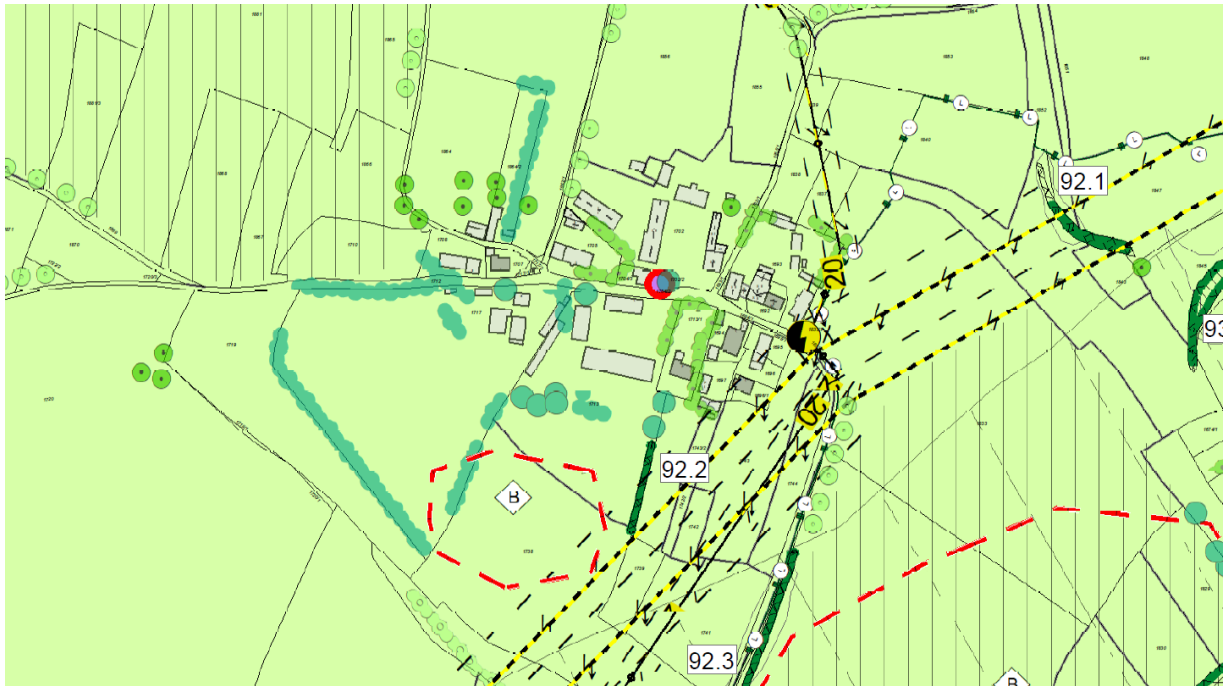


Abb.1: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan, Stadt Freising

## 2.4 Stadtentwicklungsplan Freising

Übergeordnet im Stadtentwicklungsplan (STEP) für die Ortsteile formulierte Ziele liegen den städtebaulichen und grünordnerischen Planungszielen zugrunde, diese sind:

- Die Ortsmitten in den Stadt- und Ortsteilen sollen aufgewertet werden.
- In den dörflich geprägten, nördlichen und westlichen Ortsteilen sollen die dorftypischen Qualitäten gesichert werden.
- Die Ortsteile sollen sich nach ihren Möglichkeiten maßvoll entwickeln können.
- Räume mit besonderen ökologischen Qualitäten und Potentialen sollen auch künftig gesichert werden.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Planerische Ziele und Zwecke der Planung**

Die aktuelle städtebauliche Situation im Bereich des Umgriffs der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird derzeit teilweise als Außenbereich beurteilt. Eine bauliche Entwicklung, die nicht einer privilegierten Nutzung nach § 35 Abs. 1 BauGB dient oder als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB in Frage kommt ist dort demnach bislang nicht zulässig. Aufgrund des Strukturwandels ist nicht zu erwarten, dass alle Hofstellen dauerhaft ausschließlich einem landwirtschaftlichen Nutzen folgen können. Um deshalb Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen und die vorherrschende ursprüngliche dörfliche Struktur und die damit verbundene Grünstruktur einzubinden und damit erhalten zu können soll der bebaute Bereich des Dorfkerns als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden.

Ziel und Zweck der vorliegenden Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist es, für den Ortsteil Pellhausen unter Berücksichtigung der im STEP 2030 genannten Ziele sowie auch der folgenden detaillierteren Gesichtspunkte maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen:

- Ortsabrundung nach Westen und Norden sowie im Süden und maßvolle Nachverdichtung der Siedlungsstruktur bei Erhalt der bestehenden dörflichen Struktur
- Städtebauliche Ordnung der zukünftigen Bebauung und Erhalten der Körnung der Bestandsbebauung
- Raumprägende Bauungsstrukturen und Platzabfolgen erhalten und stärken (landwirtschaftliche Hofstrukturen, Ortsmitte und Kapelle)
- Siedlungsbildprägende Gehölze und wertvolle Landschaftselemente erhalten
- Ortsrandeingrünung fördern
- Erhalten des Landschaftsbildes

#### **3.2 Festlegung der Grenzen des Geltungsbereichs**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pellhausen der Stadt Freising (§ 34 Abs. 1 BauGB) werden gemäß den im Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die festgelegte Abgrenzung soll die dorftypischen Qualitäten sichern und eine maßvolle Entwicklung ermöglichen. Eine Nachverdichtung oder Umnutzung der Flächen im Bestand wird so ermöglicht und der Erhalt der Siedlungsstruktur und der dörflichen Struktur in seiner Körnung sichergestellt.

In die Klarstellungssatzung können Hofstellen mit Nebenanlagen einbezogen werden sowie Gebäude, die dem Hofraum zugeordnet werden können. Als Indikatoren für die Festlegung des Geltungsbereichs werden Hauptgebäude und bauliche Nebenanlagen sowie topographische Verhältnisse betrachtet.

Durch die angehängte Einbeziehungssatzung werden die Flächen an vier Stellen arrondiert um einen homogenen Ortsrand ausbilden zu können.

#### **3.3 Lage, Größe, Beschaffenheit und Topographie**

Der Ortsteil Pellhausen liegt wenige hundert Meter oberhalb der Hangkante zur Münchner Schotterebene im Tertiären Hügelland, das als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und von naturnahen Wiesenflächen und Hecken eingenommen wird. Der Ort selbst und seine Randbereiche zeichnen sich durch einen hohen Anteil an siedlungsprägenden Gehölzen mit

markanten Großbäumen, Obstwiesen und Baumhecken aus. Als dorftypischer Übergang in die freie Landschaft besteht im Westen und Süden eine gute Ortsrandeingrünung. Diese setzt sich im Süden des Ortsteils in Form von Baumheckenstrukturen fort, die teilweise als Biotope ausgewiesen sind. In der umliegenden Landschaft dominiert Richtung Norden, Westen und Süden eine ackerbauliche Nutzung.

### **3.4 Erschließung**

In vorliegender Satzung wird unter anderem geregelt, welche Bereiche von Pellhausen künftig gem. § 34 BauGB als Innenbereich beurteilt werden können. Darüber hinaus wurden, was die Bebauung der Flächen betrifft, keine weiteren Festsetzungen getroffen. Dem Ortsteil Pellhausen wird damit die Möglichkeit eröffnet, sich innerhalb der gewachsenen Strukturen zu entwickeln. Bauvorhaben werden nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt. Im jeweils erforderlichen bauaufsichtlichen Verfahren ist vom Vorhabensträger das Bauvorhaben konkret darzustellen und der Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen einschließlich der Erschließung erfüllt werden.

Momentan sind auf Teilen der bestehenden Straße minimale Fahrbahnbreiten von ca. 4,00 m vorhanden. Für zukünftige Bauvorhaben sollten im Bereich des Hauptverkehrswegs mindestens 5,50 m Fahrbahnbreite mit beidseitigem Bankett von 0,50 m (gesamt 6,50 m) vorgesehen werden. Die Fahrbahnbreiten sollen hier einen konfliktfreien Begegnungsverkehr ermöglichen. Für kleinere Erschließungsstraßen wird eine minimale Fahrbahnbreite von 3,50 m mit beidseitigem Bankett von 0,50 m (gesamt 4,50 m) empfohlen.

Um zusätzlich auch eine funktionierende Straßenentwässerung einzurichten werden höhere Flurstücksbreiten notwendig.

Inwieweit die öffentlichen Straßen gegebenenfalls aufgrund der künftigen baulichen Entwicklung auszubauen sind, ist zu gegebener Zeit zu prüfen und bedarfsgerecht auszulegen.

### **3.5 Entwässerung**

Momentan findet die Entwässerung der Straßen auf den privaten Flurstücken statt oder läuft auf der Straße in Richtung des Grabens 307(GIS) am westlichen Ortsrand. Ebenso läuft die Entwässerung einiger Privatgrundstücke zusätzlich auf die öffentliche Straße. Am östlichen Ortsrand läuft bei Starkregenereignissen das Wasser auf der Fahrbahn hinunter in Richtung Giggenhauser Straße, bis es ebenfalls in den Graben 307 einläuft. Das gesamte Straßensystem im Ort verfügt über keine Entwässerungseinrichtungen.

Im Zuge eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob die vorhandene Entwässerungssituation bei einem eventuellen Ausbau zu verbessern ist.

Aufgrund der Topographie und den immer häufiger vorkommenden Starkregenereignissen wird empfohlen die Straßenentwässerung durch eventuelles Einfügen von Rinnen und Gräben zu klären.

Inwieweit die Entwässerungseinrichtungen gegebenenfalls aufgrund der künftigen baulichen Entwicklung auszubauen sind, ist zu gegebener Zeit zu prüfen und bedarfsgerecht auszulegen.

### **3.6 Denkmalschutz**

In der Mitte des Ortsteils ist die katholische Ortskapelle aus dem Jahr 1844 situiert, die als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege geführt ist (Baudenkmal Nr. D-1-78-124-271). Im Umkreis der Kapelle lassen sich Ansätze einer Platzstruktur erkennen, die in den beiden angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstrukturen (Dreiseithöfe) eine ortsbildprägende Platzabfolge findet.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7636-0060 – Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

D-1-7636-0161 – Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums und der Latènezeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich beide Bodendenkmäler bis in den Planungsraum hinein erstrecken. Außerdem befindet sich der Planungsraum im Bereich des historischen Ortskerns von Pellhausen. Der Weiler blickt auf eine Geschichte seit dem späten 9. Jh. n. Chr. zurück. Aus diesem Grund sind im südlichen Teilbereich des oben benannten Planungsraums mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Flst. 1694; 1695; 1696; 1696/1; 1697; 1713; 1713/1; 1717 Gmkg. Hohebachern ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **3.7 Emissionen**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist von dörflichen Strukturen und Nutzungen geprägt. Etwaige Emissionen durch Lärm, Geruch und sonstige Einwirkungen sind in diesem Bereich deshalb als ortsüblich hinzunehmen.

Sofern durch Bauvorhaben näher an eine bestehende landwirtschaftliche Unternehmung herangerückt wird, wird eine immissionsschutzfachliche Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren empfohlen.

## **4. Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Mit der Festsetzung dieser Gebietsart werden die vorhandenen Nutzungen aufgegriffen und Entwicklungs-/Nutzungsmöglichkeiten festgelegt, die der auch weiterhin angestrebten Gebietstypik entsprechen.

Ausgeschlossen wurden Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten, um die vorherrschende dörfliche Struktur zu erhalten.

## **5. Naturschutzfachlicher Beitrag**

### **5.1 Grünordnung**

Der Grünbestand ist nach der landschaftsplanerischen Stellungnahme vom 11.07.2019, Fisel und König, Freising, aufgrund seines Alters und der Größe der einzelnen Gehölze von grundsätzlichem naturschutzfachlichem Wert.

Der Ort selbst und seine Randbereiche zeichnen sich durch einen hohen Anteil an siedlungsbildprägenden Gehölzen aus. Dies sind einerseits markante Großbäume, insbesondere ausladende alte Eschen, große Birken und einige Linden. Die häufigste und das Ortsbild prägende Baumart sind jedoch Walnussbäume, daneben stehen in den Gärten auch zahlreiche große Kirsch- und alte Birnbäume.

In den randlichen Lagen und in einigen Gärten im Ortskern sind Obstwiesen mit verschiedenen Obstarten vorhanden. Sie werden eher extensiv bewirtschaftet und enthalten zahlreiche alte, ökologisch wertvolle Baumexemplare.

Als dritter Gehölztyp haben sich vor allem in den randlichen Bereichen zahlreiche Baumhecken und Gehölzgruppen entwickelt. Um die Feldflur am südwestlichen Ortsrand bestehen diese durchgängig aus Weiden, im sonstigen Ortsbereich setzen sie sich aus verschiedenen Laubbaumarten zusammen, darunter ebenfalls zahlreichen Eschen.

Als dorftypischer Übergang in die freie Landschaft besteht größtenteils eine gute Ortsrandeingrünung, lediglich von Norden her und im Südosten besteht Aufwertungsbedarf.

Die bestehenden Gehölze unterliegen jedoch keinem besonderen naturschutzrechtlichen Schutz.

Bestehende und ortsbildprägende Grünstrukturen und Gehölzbestand sind deshalb gemäß Planzeichnung zu erhalten, um das wertvolle Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Um die Grünstruktur auch weiterhin zu erhalten sind für Neu- und Ersatzpflanzungen einzelne Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen sollen eine standortgerechte und dem vorherrschenden Ortsbild entsprechende Pflanzenauswahl garantieren.

### **5.2 Artenschutz**

Hinsichtlich des europäischen Artenschutz sind in den zahlreichen, teils alten und totholzreichen Großbäumen Höhlen anzunehmen, die Lebensstätten europarechtlich geschützter Fledermäuse und Vögel darstellen können. Tiere dieser beiden Gruppen können auch in den zahlreichen alten, nischen- und spaltenreichen Gebäuden Nistmöglichkeiten bzw. Quartiere besitzen.

Im Falle von baulichen Eingriffen im Bereich der Großgehölze oder älterer Gebäude ist daher im Vorfeld von Maßnahmen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

## **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung**

### **“Pellhausen”**

Stand: 16.12.2020



Insbesondere ist zu beachten, dass Baumfällungen und sonstige Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten in der Zeit vom 01.10. d.J. bis 28.02. d.J. zulässig sind.

### **5.3 Ausgleichsflächenbedarf**

Nach Satzungsbeschluss wird konstatiert: Für die Klarstellungssatzung besteht kein Ausgleichsflächenbedarf. Für den Bereich der Einbeziehungssatzung ist ein Ausgleich grundsätzlich erforderlich. Da keine Bauflächen festgelegt sind, kann der Ausgleichsflächenbedarf für den Bereich der Einbeziehungssatzung nur anhand des konkreten Bauvorhabens auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt werden ebenso wie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf durch Europarecht geschützte Arten.

Freising, 29.12.2020

Tobias Eschenbacher  
Oberbürgermeister