
Sachgebiet	Sachbearbeiter
Sachgebiet P4	Frau Wagner

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	06.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Einbeziehungssatzung Kochstraße - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Anlagen:

- 01 - Entwurf Einbeziehungssatzung Kochstr_Satzung
 - 02 - Entwurf Einbeziehungssatzung Kochstr_Begründung
 - 03- Entwurf Einbeziehungssatzung Kochstr_Anlage1_zur_Begr_Bestandsplan
 - 04 - Entwurf Einbeziehungssatzung_Kochstr_Anlage2_zur_Begr_Ausgleich
-

Überblick

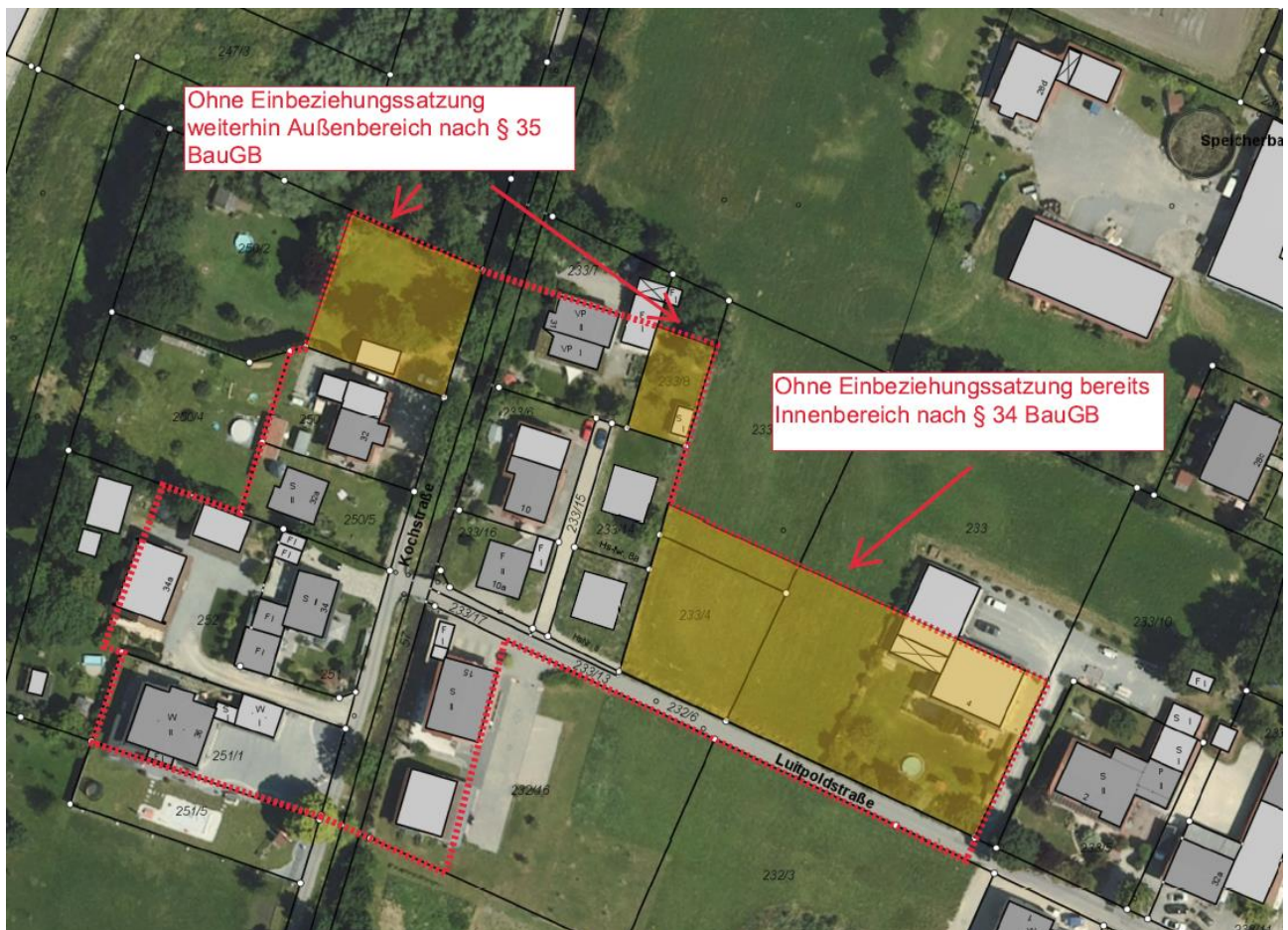
Billigung und Auslegung der Planunterlagen für die Einbeziehung der Grundstücke Fl.-Nr. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) in den planungsrechtlichen Innenbereich.

Sachverhalt

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Kochstraße gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Mit der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung der bislang dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücke Fl.-Nr. Fl.-Nr. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geschaffen werden.

Nach Absprache mit dem Landratsamt Freising sollen auch die, bereits dem Innenbereich zuzuordnenden, Grundstücksteilflächen der Fl.-Nr. 233/9, 233 sowie das Grundstück Fl.-Nr. 23374 mit in den Umgriff einbezogen werden. Der Umgriff wurde 2024 wie dargestellt festgelegt:



Im Rahmen der Prüfung des Innenbereichsumgriffs hat die Gemeinde aktuell die Mitteilung des Landratsamtes Freising erhalten, dass der Innenbereich in der Luitpoldstraße bis an die Hinterkante der westlich an das Haus Luitpoldstraße 4 angrenzenden Gebäudes reicht (schwarz gestrichelte Linie). Der neue Umgriff der Satzung stellt sich demnach wie folgt dar:



Durch die Satzung soll die städtebaulich sinnvolle Abrundung bzw. Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereichs ermöglicht und eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden.

Zwischenzeitlich wurde der Entwurf der Einbeziehungssatzung einschließlich Begründung und den gegebenenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und ist im beigefügten Lageplan dargestellt. Der Satzungsentwurf enthält insbesondere Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grünordnung und Eingrünung, soweit dies zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt nach den Vorschriften des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung liegen vor. Insbesondere steht die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung wird dem Gemeinderat zur Billigung vorgelegt.

Im Anschluss an die Billigung soll die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine. Die Kosten der Fachgutachten werden von den Grundstückseigentümern getragen.

Beteiligung der Referenten

Der Referent für Bau, Herr Hermann Hartshauser wird gebeten, in der Sitzung eine Stellungnahme abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

1. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Kochstraße in der Fassung vom 06.10.2026 wird gebilligt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer Planauslegung für die Dauer von einem Monat statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Planung ebenso frühzeitig unterrichtet und im selben Zeitraum zur Äußerung und Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).