



Schönbrunn - Gemeinde St. Wolfgang Landkreis Erding

Einbeziehungssatzung

„Schönbrunn – Zenostraße“

Entwurf vom 17.09.2025 geändert am 08.10.2025



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur Florian Wimmer
Urtlfing 8, 84405 Dorfen
Tel. 08081 – 95 56 800

Einbeziehungssatzung „Schönbrunn – Zenostraße“, 17.09.2025 geändert am 08.10.2025

Präambel:

Die Gemeinde St. Wolfgang erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO folgende Satzung:

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN:

(siehe vorangegangener Zeichnungsteil)

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT:

- § 1** Die in beigefügtem Zeichnungsteil ersichtlichen Flurnummern 100/4, 224, 224/2, 100/5, 102, 102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 103, 103/1 und 228/1 der Gemarkung Schönbrunn werden in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schönbrunn, einbezogen.
- § 2** Innerhalb der in § 1 festgelegten Flächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- § 3**
1. Flachdächer (0°-15°) sind mit mindestens einem Anteil von 60 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Ausnahmen für die Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
 2. Private Stellplätze und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
 3. Das auf befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Das gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (z.B. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau- und Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
 4. Gering verschmutztes Niederschlagwasser von befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mind. 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

5. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

6. Die Flächen und Geländemulden für die Einstauung des Niederschlagwassers sind in der Entwässerungsplanung zu kennzeichnen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

7. Die im zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung dargestellte private Ortsrandeingrünung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Es sind Laubbäume der 1./ 2. Wuchsordnung gem. Artenliste sowie standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung - H. 3xv, StU 18-20

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung - H. 3xv, StU 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume lokaltypischer Sorten	

Sträucher - 2xv, 4-5 Tr, 60-150

Corylus avellana	Gew. Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball.

Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken, Schein-Zypressen oder Fichten ist unzulässig. Geschnittene Hecken sind lediglich als Laubhecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche) zulässig.

§ 4 Diese Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Sankt Wolfgang

Sankt Wolfgang, den **21. Jan. 2026**



.....
Ullrich Gaigl
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses in seiner Sitzung am 23.6.23 die Aufstellung der

Einbeziehungssatzung „Schönbrunn - Zenostraße“

für einen Teilbereich des Ortsteils Schönbrunn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.25 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Bekanntmachung:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 4.11.25 bis 5.12.25 im Rathaus Sankt Wolfgang öffentlich ausgelegt.

3. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 19.1.26 die Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 20. Jan. 2026

.....
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



Die Einbeziehungssatzung bedarf keiner Genehmigung.
Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am 21.1.26.

4. Inkrafttreten:

Die Einbeziehungssatzung ist am 22.1.26 durch Veröffentlichung an der Anschlagtafel der Gemeinde Sankt Wolfgang bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass die Satzung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der allgemeinen Dienststunden bereitliegt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft (§34 Abs. 6 S. 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sankt Wolfgang, den 22. Jan. 2026

.....
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



Einbeziehungssatzung „Schönbrunn – Zenostraße“, 17.09.2025 geändert am 08.10.2025



Schönbrunn - Gemeinde St. Wolfgang Landkreis Erding

Einbeziehungssatzung

„Schönbrunn – Zenostraße“

Begründung

Entwurf vom 17.09.2025, geändert am 08.10.2025



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur Florian Wimmer
Urtlfing 8, 84405 Dorfen
Tel. 08081 – 95 56 800

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Schönbrunn – Zenostraße i. d. F. vom 17.09/2025
geändert am 08.10.2025

A. Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung handelt es sich um folgende Flurnummern, Gemarkung Schönbrunn:

224,100/4, 224/2, 100/5, 102/3, 102/2, 102, 102/4, 103, 103/1, 228/1, 102/1.

Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2850 m².

Die Gemeinde St. Wolfgang hat den vorhandenen Bolzplatz in Schönbrunn aufgrund des Neubaugebietes „Schönbrunn-Notzing“ an den westlichen Ortseingang verlegt. Dadurch ist im Ort eine ungenutzte freie Fläche entstanden, auf der künftig Wohnbebauung ermöglicht werden kann, ohne in den Außenbereich eingreifen zu müssen.

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung befindet sich im Ortsteil Schönbrunn. Der Ortsteil liegt ca. 6 km östlich des Hauptortes Sankt Wolfgang im Landkreis Erding. Die örtliche Struktur ist sehr ländlich geprägt. Neben einem aktiven Landwirt gibt es ein Fuhr- sowie ein Busunternehmen.

Die ehemaligen Gastronomiebetriebe haben ihre Tätigkeit eingestellt.

Durch eine aktive Dorfgemeinschaft wurde ein Vereinsheim mit Gastronomie als sozialer Treffpunkt vor Ort errichtet.

In der rechtsgültigen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Wohngebiet, allgemein (WA) mit einem Schutzstreifen für Eingrünungsmaßnahmen im südlichen Bereich dargestellt.

Eine mündliche Voranfrage der Gemeinde Sankt Wolfgang beim Landratsamt Erding hat ergeben, dass das geplante Vorhaben durch eine Einbeziehungssatzung grundsätzlich möglich wäre, da auch auf FlurNr.: 223/2 (westlich des Geltungsbereiches) die Einbeziehungssatzung „Schönbrunn – Angerweg“ Rechtswirksamkeit hat und in naher Zukunft dort mit dem Bau begonnen werden soll.

Die Fläche die in den bebauten Bereich einbezogen werden soll, wird überwiegend als Garten und Bolzplatz genutzt. Die weitere Umgebung ist landwirtschaftlich geprägt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Sankt Wolfgang eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem, im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schönbrunn, zugeordnet. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhanden Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Durch die Einbeziehungssatzung wird, unter klarer Abgrenzung der Zulässigkeit, planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, zu Wohnzwecken dienende Gebäude auf der einbezogenen Fläche zu errichten.

Die beabsichtigte Bebauung muss sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und dient der Fortentwicklung und Anpassung des Ortsteils Schönbrunn im Rahmen der gemeindlichen Planungsbefugnis (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 Nrn. 4 und 5 BauGB). Die einbezogene Fläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (§34 Abs. 4 Nr.3 BauGB). Für die einzubeziehenden Grundstücke lassen sich aus der Umgebungsbebauung hinreichende Anhaltspunkte für Art und Maß der baulichen Nutzung entnehmen. Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§34 Abs. 5 Nr.1 BauGB).

B. Erschließung:

1. Straße: Die verkehrstechnische Erschließung für die FlNr.: 224 und 100/4 erfolgt über den Angerweg. Die Erschließung der Fl.Nr.: 224/2, 100/5, 102/3, 102/2, 102, 102/4, 103 und 103/1 erfolgt über einen Eigentümerweg auf FlNr.: 228/1 und 102/1. Die Zuwegung über den Eigentümerweg ist von den Eigentümern vor Baubeginn eigenverantwortlich zu sichern.

2. Wasser: Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Anlage des Wasserbeschaffungsverbandes „Gatterberg Gruppe“ sichergestellt. Die jeweiligen Hausanschlüsse müssen auf eigene Kosten der Eigentümer hergestellt werden.

3. Schmutzwasser: Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Sankt Wolfgang. Die Grundstücksanschlüsse müssen von den Eigentümern auf eigene Kosten hergestellt werden.

4. Niederschlagwasser: Die Gemeinde betreibt im Geltungsbereich der Satzung keine Regenentwässerungseinrichtung. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagwassers liegt in der Verantwortung der Eigentümer. Vorzugsweise ist es entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auf dem Baugrundstück zu versickern. Eine evtl. Einleitung in einen Vorfluter ist sicher zu stellen.

5. Strom: Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt bzw. muss noch hergestellt werden.

6. Abfall: Die Abfallbeseitigung wird vom Landratsamt Erding übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen am Angerweg bzw. an der Zenostraße bereitzustellen.

C. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Es wird darauf hingewiesen, daß durch die örtliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind.

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Schönbrunn – Zenostraße i. d. F. vom 17.09/2025
geändert am 08.10.2025

Diese Belastungen sind als ortsüblich und als zumutbar einzustufen und zu dulden.

D. Altlasten:

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsfälle) sind im Satzungsgebiet sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke hat es bisher keine besonderen Erkenntnisse gegeben, so dass eine negative Beeinflussung nach dem heutigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann.

E. Bau- und Bodendenkmale:

Bau- und Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Werden bei der Errichtung der Gebäude historisch wertvolle Bodenfunde gemacht, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

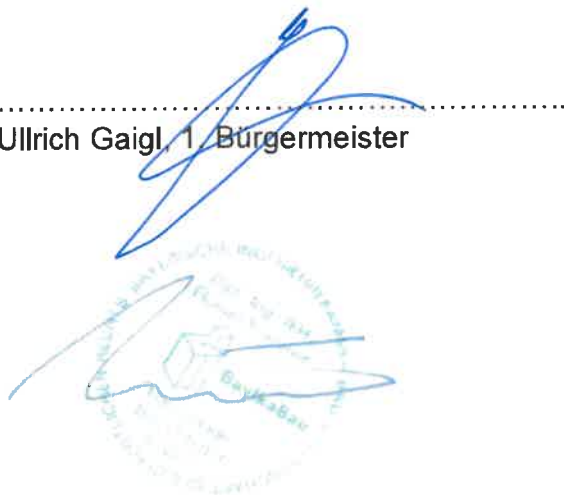
F. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die einbezogene Fläche wird derzeit gartenähnlich bzw. als Bolzplatz genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2850 m², davon sind ca. 355 m² gem. Flächennutzungsplan als nicht zu bebauende Ortsrandeingrünung vorzusehen.

Sankt Wolfgang, den **21. Jan. 2026**

.....
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



.....
Dipl. Ing. (FH) Florian Wimmer

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Schönbrunn – Zenostraße i. d. F.“ vom 17.09/2025
geändert am 08.10.2025