

GEMEINDE

TRAITSCHING

LANKREIS

CHAM

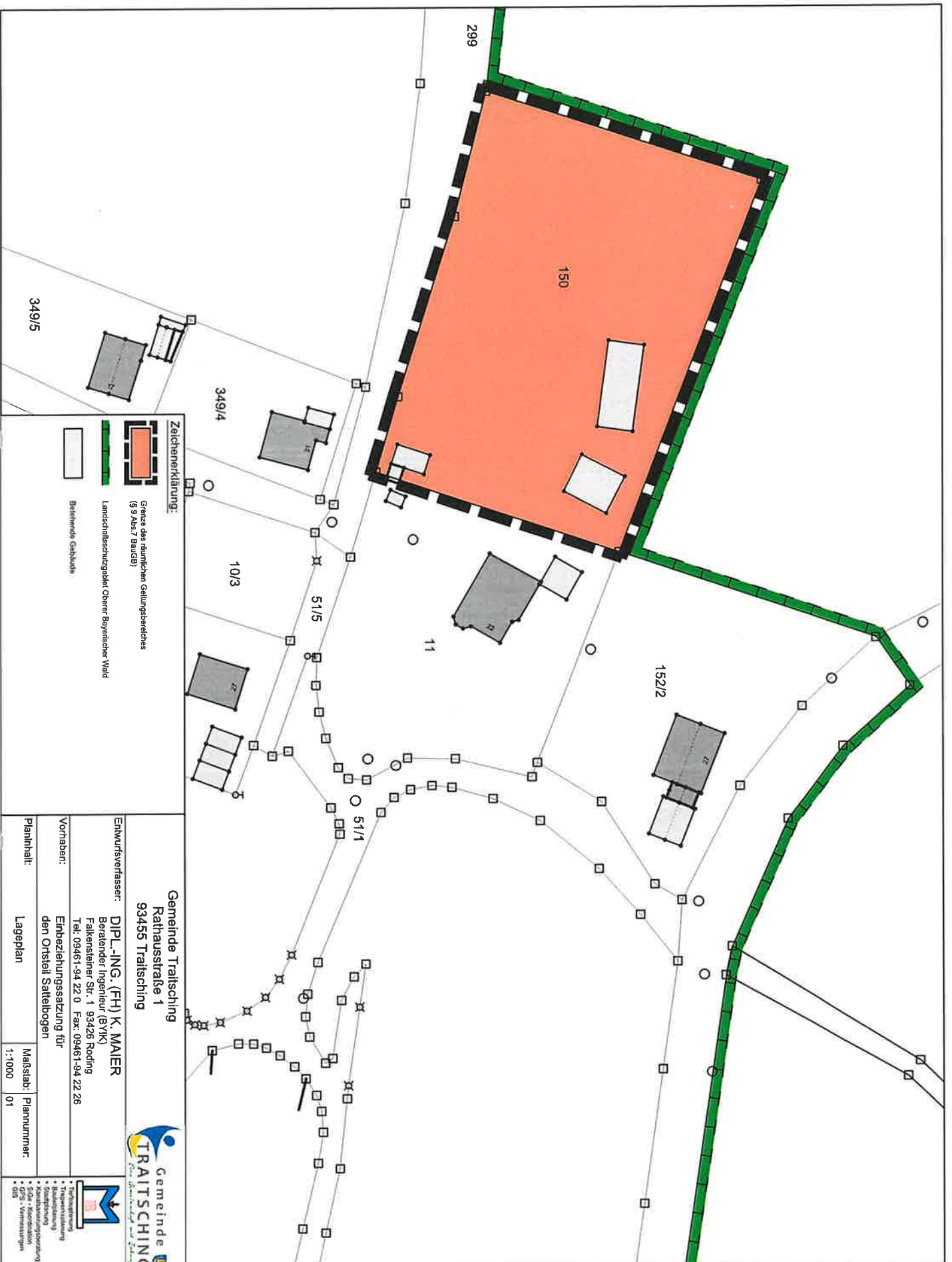


**Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Traitsching
für den Ortsteil Sattelbogen, Fl.Nr. 150 der
Gemarkung Sattelbogen gemäß
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Planfertiger:
Ingenieurbüro
Krischan Maier
Falkensteiner Straße 1
93426 Roding

Entwurf:
Geändert:
Geändert:

01.12.2025



Begründung

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist Satzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen beizufügen.

Anlass und Ziel

Anlass für den Erlass der Ortsabrundungssatzung ist die zwischenzeitlich stattgefundene bauliche Entwicklung in Sattelbogen. Ziel ist es, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung) um eine harmonische Abrundung der bestehenden Bebauung zu erreichen und eine unkontrollierte Außenbereichsbebauung zu verhindern.

Zu diesem Zweck wird im Ortsrandbereich ein in Teilen bereits bebautes Grundstück einbezogen und darüber hinaus ein angrenzende unbebaute Teilfläche, welche eine sinnvolle Bebauung ermöglicht, ebenfalls mit einbezogen. Im Wesentlichen ist die Struktur der vorhandenen Bebauung bereits als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen, da die Bebauung Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Die einbezogene,n bebauten und unbebauten Grundstücksteilflächen haben weder auf das Ortsbild noch auf die umgrenzende Naturlandschaft negative Auswirkungen.

Zweck

Für verschiedene Grundstücksflächen werden gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, nachdem die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Sattelbogen soll mit dieser Satzung erweitert werden

Einbeziehung

Folgendes Grundstück in der Gemarkung Sattelbogen wird als der im Zusammenhang bebaute Ortsteil bezeichnet:

Flur Nr. 150 Gmk Sattelbogen, Westlich Angerleiten, Gesamtfläche 4.606 m²

Im Wesentlichen ist die Struktur der vorhandenen Bebauung bereits als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen, da die Bebauung Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Die Satzung stellt die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klar und zieht eine weitere Außenbereichsfläche mit ein.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sattelbogen sind im beigelegten Lageplan in der Fassung vom 01.12.2025 (M 1:1000) dargestellt. Die Satzung stellt die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klar und zieht weitere Außenbereichsflächen mit ein. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Grünordnung und Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Grünordnung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung soll neben der landschaftlichen und gestalterischen Einbindung des Vorhabens vor allem die Ermittlung der Eingriffsflächen und des Ausgleichsflächenbedarfs regeln.

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgen dabei nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bays. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Grünordnung zur Eingriffsminimierung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Planung zu berücksichtigen. Daher werden nachfolgende Festsetzungen getroffen, um negative Folgen des Eingriffes auf den Naturhaushalt zu minimieren:

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliehe Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölz Hecken ist unzulässig.

Zur Begrünung des Satzungsgebietes sind pro Grundstück mindestens zwei hochstämmige Laub- und/oder Obstbäume oder insg. 6 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten (Artauswahl siehe nachfolgende Liste; Ergänzungen sind zulässig). Bestandsgehölze innerhalb der jeweiligen Grundstücke werden angerechnet. Ein Ausfall ist durch Neupflanzung zu ersetzen.

Im Bereich von Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze:

Bäume Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Weiß-Birke (*Betula pendula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Salweide (*Salix caprea*)

Obstgehölze in Sorten

Sträucher Hasel (*Corylus avellana*)

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)

Purpur-Weide (*Salix purpurea*)

Rosmarinweide (*Salix repens* ssp. *Rosmarinifolia*)

Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich. Der Einbeziehungsbereich beinhaltet überwiegend strukturreiche Hausgartenflächen

mit teils bepflanzten Gehölze Gruppen inkl. Zuwegungen und Nebengebäuden/-flächen.

Die Eingriffsflächen innerhalb der Satzungsfläche (Einbeziehungsbereich) beträgt insgesamt 4.606 m². Die bereits bebaute und der Natur entzogene Fläche beläuft sich auf 1.484 m², so dass der Ausgleichsflächenbedarf wie folgt festgestellt wird:

$$3.122 \text{ m}^2 \times 0,30 = 936 \text{ m}^2$$

Als Ausgleichsfläche wird ein Teilbereich der in Besitz von Harald Scheitinger, Angerleiten 22, 93455 Traitsching, Ortsteil Sattelbogen befindlichen Flurnummer 214, Gmkg. Sattelbogen festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Die zugeordnete Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde Traitsching dem Ökoflächenkataster am Bay. Landesamt für Umwelt zu melden.

Artenschutz

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Satzungsbereich wird aktuell gärtnerisch gepflegt, beinhaltet jedoch im Randbereich einzelne Obstbäume sowie naturnahe Baum-/Strauchhecken entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze.

Trotz der teils strukturreichen Gehölzbestände ist ausgehend von der direkt anschließenden Wohnbebauung inkl. teils intensiven Nutzung als Privatgarten jedoch nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten Arten zu rechnen, für die eine Mehrbelastung durch Einbeziehung weiterer Grundstücksflächen auszuschließen ist. Dies setzt jedoch voraus, dass die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen der Grundstücksflächen eingehalten werden und im Falle einer Bebauung neue Gehölzstrukturen angelegt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen hecken- und baumbrütender Vogelarten wird jedoch festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen hat.

Planrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1-3 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB:

Die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich dieser Satzung wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung festgelegt (§§34 Abs.5 Satz 2 i.V. m. 9 Abs. 1 Nr.1 BauBG)

Wesentliche Auswirkungen:

§34 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Ortsabrundungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden (§34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

§34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 getroffen werden. Aufgrund der Gegebenheiten werden keine entsprechenden Festsetzungen getroffen.

§34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Im eigentlichen Ortskern von Sattelbogen bestehen für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zur Innenentwicklung kaum Möglichkeiten. Bauland soll für Ansiedlungswillige geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen ländlichen Struktur wird eine Bodenversiegelung über das notwendige Maß hinaus nicht erwartet. Der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen ist als gering anzusehen.

§34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a

bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. An Stelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen:

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 1 i.V.m. §1a Abs. 2 und 3 und §9 Abs. 1a BauGB ergibt sich nachfolgende Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Unter Heranziehung des Leitfadens ergibt sich nachfolgende Abwägung im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die aufzunehmenden Bereiche der Ortsabrundungssatzung Sattelbogen.

Vorbemerkungen:

Beim überwiegenden Teil der Grundstücke, die in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung aufgenommen werden, handelt es sich in Teilen um bebaute Grundstücke bzw. um Baulücken innerhalb des gewachsenen Ortskerns. Für diese Grundstücke entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Ausgleichsmaßnahmen. Die nachstehend aufgeführten Grundstücksflächen sind unbebaut und Gegenstand der Eingriffsregelungsprüfung:

<u>FINr.</u>	<u>Umfang</u>	<u>Fläche</u>
150	Teilfläche	3.122 m ²

Umfang siehe Lageplandarstellung (Pl.Nr. 03)

Der Umfang der in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung aufzunehmenden Grundstücke beträgt 4.606 m². Die in die Eingriffsregelung einbezogenen Grundstücke haben eine Fläche von 3.122 m²

Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Nach der gesetzlichen Definition in § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Durch die beabsichtigte Aufnahme von Flächen in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung werden die Flächen grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde.

Nach §1a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. Hierbei wird die der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen entwickelte Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ verwendet.

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben (Bestandserfassung) - Schritt 1

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a)	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminself, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b)	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c)	Feld A III (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

Wegen der Lage wird auf den Lageplan der Ortsabrundungssatzung sowie auf die Darstellung im Flächennutzungsplan verwiesen. Der Plan ist zur Gebietsaufteilung ausreichend, da keine unterschiedliche Nutzungen vorhanden sind.

Das Grundstück liegt im vorliegenden Fall teils in ebener, teils in bewegter Lage. Bei dem unbebauten Grundstück handelt es sich um eine überwiegend gärtnerisch genutzte Fläche, beinhaltet jedoch im Randbereich einzelne Obstbäume sowie naturnahe Baum-

/Strauchhecken entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze. Die betroffene Fläche liegt nicht im Bereich der Biotopkartierung Bayern.

Unter Anwendung des Leitfadens ergibt sich somit der Gebietstyp B (niedriger bzw. mittlerer Versiegelungsgrad; GRZ < 0,30).

Unter Heranziehung der Listen des Leitfadens ergibt sich, dass weder die Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) noch die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) für den Bereich einschlägig sind. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der gärtnerisch genutzten Flächen ist die Fläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass es sich um einen Gebietstyp B Kategorie I im vorliegenden Fall handelt mit einem Ausgleichsfaktor von 0,3.

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben (Bestandsbewertung)

Arten und Lebensräume - Bei der Fläche handelt es sich um eine naturferne und anthropogen stark beeinflusste Fläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Die vorhandene Bebauung und die gärtnerische Nutzung der Fläche spricht eher für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.

Boden - Die Fläche selbst ist nicht befestigt. Jedoch handelt es sich bei der in Anspruch zu nehmenden Fläche um anthropogen überprägten Boden mit gärtnerischer Nutzung ohne kulturhistorische Bedeutung. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.

Wasser - Das Schutzgut kann der ihrer Bedeutung entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer betroffen sind. Grundsätzlich ist jedoch beabsichtigt, den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.

Klima und Luft - Der weitere Umgriff um das beabsichtigte Gebiet weist großflächig versiegelte Bereiche auf (Atenzell, Untergoßzell und Obergoßzell). Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.

Landschaftsbild - Das Landschaftsbild weist eine unmittelbare Verbindung mit bestehenden Ortsteilen zusammen. Bei der Fläche selbst handelt es sich zwar um bebaute Flächen und gärtnerisch genutztes Land. Der Gesamtumgriff kann aber nicht als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft im eigentlichen Sinn angesehen werden, was für eine Bewertung im oberen Bereich des Wertes für den Naturhaushalt sprechen würde. Aufgrund der Lage kann von einer Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen werden.

Zusammenfassend kann bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den unteren Wert bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben (Darstellung möglicher Auswirkungen)- Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild - Liste 2: (Maßnahmen, die der

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung)

Schutzgut Arten und Lebensräume - Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutende Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben. Die betreffende Fläche weist keine Verbindungsfunktion auf. Der Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen entfällt ebenfalls, da keine entsprechenden Landschaftsbestandteile vorhanden sind. Dies gilt auch für die Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920). Versorgungsleitungen sind bereits in der näheren Umgebung vorhanden. Insofern braucht nicht mehr in den Naturhaushalt für die Erschließung der Fläche eingegriffen werden. Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen kann durch die Schaffung der privaten Grünanlagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gewährleistet werden.

Schutzgut Wasser - Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser sind nicht vorhanden. Insofern ist kein Eingriff gegeben. Dies trifft auch auf den Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl und die Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau zu. Die Rückhaltung des Niederschlagwassers kann durch die Zulassung der Versickerung auf der betreffenden Fläche ermöglicht werden. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden.

Schutzgut Boden - Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Aufgrund der gegebenen ebenen Lage lässt sich die Anpassung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen vermeiden. Auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen voraussichtlich nicht erforderlich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.

Schutzgut Klima/Luft - Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam. Die Vermeidung von unnötigen Emissionen sind aufgrund des Ausweisungscharakters des Gebietes bereits nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild - Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung - Durch Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen sowie die naturnahe Gestaltung privater Grünflächen kann den grünordnerischen Belangen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen ein niedriger Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7)

gewählt werden kann. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen - Matrix Abb. 7 - Schritt 3

Aufgrund der unter Schritt 1 und Schritt 2 getroffenen Feststellungen kann von einem Kompensationsfaktor von 0,3 ausgegangen werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist nicht dermaßen gravierend, dass ein höherer Kompensationsfaktor erforderlich wäre.

Aufgrund des Umfangs der Fläche der Ausweisung ergibt sich somit nachfolgender Ausgleichsbedarf:

Flurstück, Gmk	Fläche m ²	Faktor	Bedarf m ²
150	3.122	0,3	936

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung - Liste 3 a: (Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen (vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren) - Schritt 4

Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen (1 – 25 Jahre Entwicklungsdauer)

Aufgrund der Ausgangssituation (gärtnerisch genutzte Fläche) kann der Ausgleich durch angestrebte Maßnahmen Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Baugrundstück erreicht werden.

Nur langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen (25 – 150 Jahre Entwicklungsdauer) bei Sicherstellung einer langfristigen Entwicklung

Ferner soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsch ebenfalls eine langfristige Verbesserung auf der Fläche erreicht werden.

Liste 3 b: (Beispiele für Maßnahmen und Nutzungen auf Ausgleichsflächen, die regelmäßig als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich ausscheiden)

Die in der Liste 3b genannten Flächen sind nicht gegeben, so dass sie im Rahmen der Abwägung auch nicht berücksichtigt werden müssen. Insbesondere sind keine nicht wiederherstellbare Biotop- und Nutzungstypen (> 150 Jahre Entwicklungsdauer) von der geplanten Ausweisung betroffen.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden Maßnahmen zur Wertsteigerung auf den betroffenen Flächen durchgeführt. Eine lediglich naturschutzrechtliche Sicherung von Flächen ohne weitere Maßnahmen der Pflege und Entwicklung oder Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes auf den Ausgleichsflächen ist nicht beabsichtigt.

Liste 4: Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter

Diese sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereiches.

Abwägung:

Nach §1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Auflagen und Bedingungen. Wie im Leitfaden angesprochen, wird der Ausgleich auf der betroffenen Fläche angestrebt. Gemäß §34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 auf den Grundstücken,

auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Von der Regelung wurde durch die Einfügung des §1 Abs. 6 der Ortsabrundungssatzung Gebrauch gemacht.

§34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 Satz 1 getroffen werden. Bei Festsetzungen nach §9 Absatz 1 kann dabei auch die Höhenlage festgesetzt werden.

Von einer entsprechenden Festsetzung wurde abgesehen, da hierfür kein Bedarf gesehen wird.

§34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 getroffen werden. Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

Von einer entsprechenden Festsetzung wurde abgesehen, da hierfür kein Bedarf gesehen wird.

§34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. §9 Abs. 6 BauGB

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. §9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Von einer entsprechenden Festsetzung wurde abgesehen, da hierfür kein Bedarf gesehen wird.



Zeichenerklärung:



Teilfläche aus Fl.Nr. 150 einbezogene Fläche zur Eingriffsregelung



Teilfläche aus Fl.Nr. 150 bebaut

Entwurfsverfasser: **DIPL.-ING. (FH) K. MAIER**
Beratender Ingenieur (BYIK)
Falkensteiner Str. 1 93426 Roding
Tel: 09461-94 22 0 Fax: 09461-94 22 26

Vorhaben: Einbeziehungssatzung für
den Ortsteil Sattelbogen

Planinhalt: Lageplanauszug für
Eingriffsregelung

Maßstab:
1:1000

Plannummer:
03



- Tiefbauplanung
- Tragwerksplanung
- Bauleistungsplanung
- Stadtplanung
- Kanalbauwerksplanung
- SIGS - Koordination
- GPS - Vermessungen
- GIS

Lageplanauszug für Ausgleichsfläche

M= 1:1000



Zeichenerklärung:



Teilfläche aus Fl.Nr. 214 als Ausgleichfläche

Entwurfsverfasser: **DIPL.-ING. (FH) K. MAIER**
Beratender Ingenieur (BYIK)
Falkensteiner Str. 1 93426 Roding
Tel: 09461-94 22 0 Fax: 09461-94 22 26

Vorhaben: Einbeziehungssatzung für
den Ortsteil Sattelbogen

Planinhalt: Lageplanauszug für
Ausgleichsfläche

Maßstab:
1:1000

Plannummer:
02



- Teilbauleistung
- Tragwerksplanung
- Bauleitplanung
- Stadtplanung
- Kanalbauwerksberatung
- StVg - Koordination
- GPS - Vermessungen
- GIS

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching hat in seiner Sitzung vom 15.05.2025 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung als Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Sattelbogen, Flur Nr. 150, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom am Ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung Flur Nr. 150 im Ortsteil/Gemarkung Sattelbogen, in der Fassung vom wurde gem. §§ 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ortsabrundungssatzung Flur Nr. 150 im Ortsteil Sattelbogen, in der Fassung vom erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom

Es wurde eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum eingeräumt.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching hat in seiner Sitzung vom2025 die Ortsabrundungssatzung als Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Sattelbogen, Flur Nr. 150, als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Die Ortsabrundungssatzung Flur Nr. 150 im Ortsteil Sattelbogen der Gemeinde Traitsching, in der Fassung vom, wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Ortsabrundungssatzung Flur Nr. 150 im Ortsteil Sattelbogen der Gemeinde Traitsching wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Traitsching, Rathausstraße 1, 93455 Traitsching, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Traitsching, den 2025

Gemeinde Traitsching

.....
Josef Marchl

1. Bürgermeister

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Sattelbogen, Gemeinde Traitsching

Aufgrund von §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist hat der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching in öffentlicher Sitzung am _____ die Ortsabrundungssatzung Sattelbogen, Fl.Nr. 150 Gmkg Sattelbogen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sattelbogen einbezogen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Ortsabrundungssatzung als Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Flur Nr. 150 Gemarkung Sattelbogen. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im beiliegenden Lageplan (Maßstab 1:1000) dargestellt.
- (2) Innerhalb der in Abs. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß Abs. 1 dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 01.12.2025
2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vom 01.12.2025
3. Textlicher Teil vom 01.12.2025
4. Begründung und Verfahrensvermerke vom 01.12.2025

§ 3 Inkrafttreten

Die Ortsabrundungssatzung tritt gemäß §34 Abs. 6 Satz 2 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Traitsching, den 2025

.....
Josef Marchl
1.Bürgermeister