



**Begründung**  
**Einbeziehungssatzung**  
**„Hörpolding – Oberdorf“**

**Gem. Haßmoning, Teilbereich Fl.St. 532**  
**Stadt Traunreut, Landkreis Traunstein**

28. März 2023 / 06. Juli 2023



**Planung:** Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers  
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg  
Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

## 1. Allgemeines

Gemeinden / Städte können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die, im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde / den Städten in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

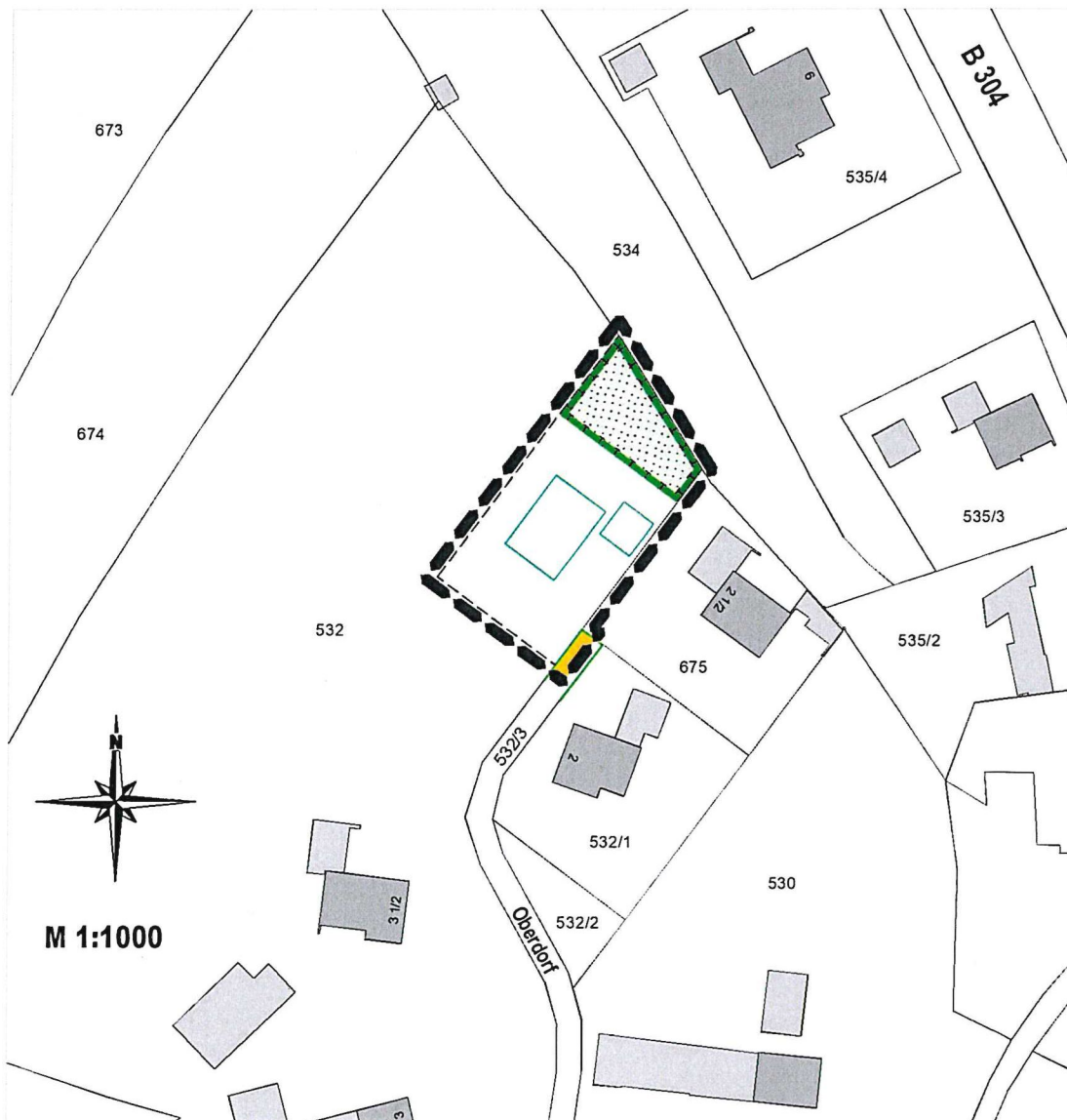
- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da diese Voraussetzungen gegeben sind, hat der Stadtrat der Stadt Traunreut in seiner Sitzung am 30.06.2022 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB „in Hörpolding-Oberdorf“, für die im Lageplan bezeichnete Teilfläche, Flurnummer 532, Gemarkung Haßmoning, zu erlassen. Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen. Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche (Größe ca. 1.065 m<sup>2</sup>) des Grundstückes Flurnummer 532, Gemarkung Haßmoning, Stadt Traunreut.

Diese Fläche wird in den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hörpolding / Oberdorf" (§34 Abs.1 BauGB) mit einbezogen.



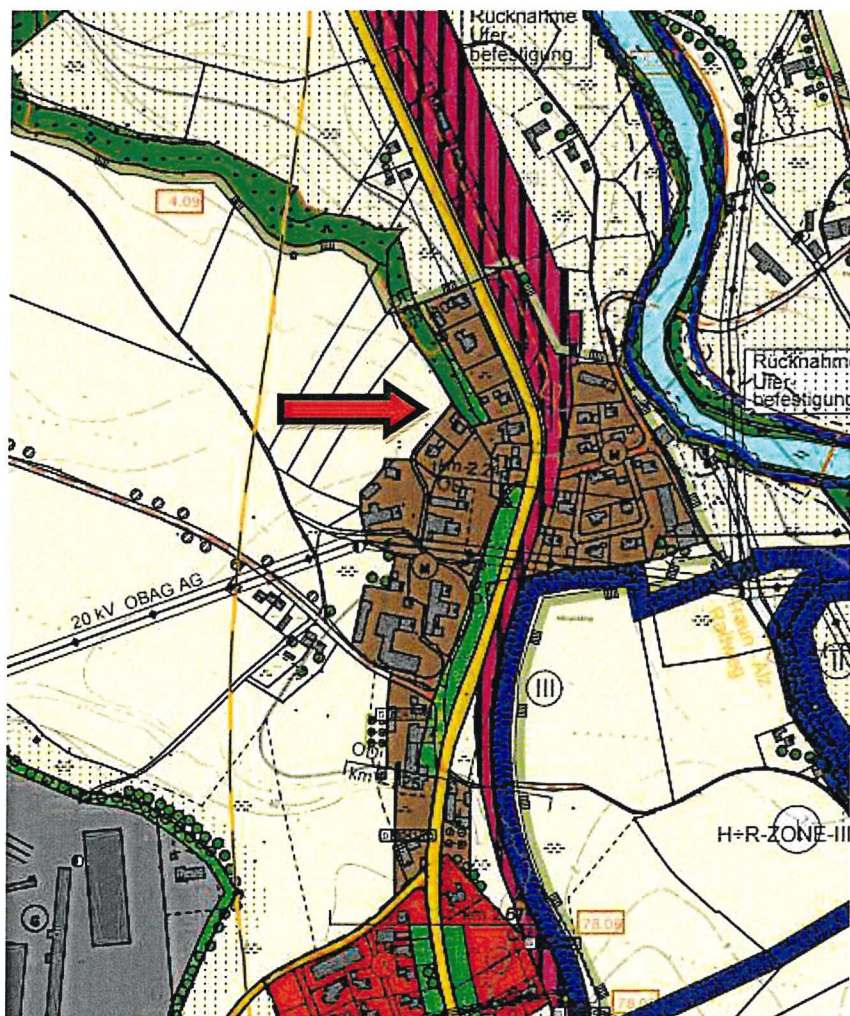
Geltungsbereich Planteil (ohne Maßstab)



### 3. Flächennutzungsplan

Die Einbeziehungsfläche wird als „Gemischte Baufläche“ (M) festgesetzt und entspricht nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (landwirtschaftliche Fläche).

Aufgrund der schriftlichen Stellungnahmen des Landratsamtes Traunstein, Bauamt, vom 22.02.2023 sowie der Regierung von Oberbayern, SG 33, Baurecht, vom 20.02.2023 ist derzeit für einzelne Flächen, die über eine Einziehungssatzung dem planungsrechtlichen Innenbereich angeschlossen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelfall nicht erforderlich.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 4. Anlass der Änderung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Das Grundstück soll als Teilfläche mit einbezogen werden.

Der Geschäftsführer einer ansässigen Firma möchte mit seiner Familie in der Nähe seines Betriebes wohnen, um Familie und Betrieb gut vereinbaren zu können. Nachdem die Familie Nachwuchs erwartet, reicht die derzeitige kleine Wohnung nicht mehr aus. Aus diesem Grund soll auf dem Grundstück ein Ein- oder 2-Familienhaus mit Garagen und Carports errichtet werden. Das Grundstück ist bereits im Eigentum der Familie.

Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Außenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Brauchwasser wird durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Traunreut sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert. Der Anschluss innerhalb des Grundstückes muss noch erstellt werden.

HINWEIS: Soweit die Kanalerschließung über Privatgrundstücke erfolgt, sollte eine entsprechende Grunddienstbarkeit für ein Leitungsrecht eingetragen werden.

- Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke AG gewährleistet.
- Auf den Grundstücken ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer), soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.

HINWEIS: Der Bauherr hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt.

- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

### Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die vorhandene Ortsstraße „Oberdorf“ gegeben.

## **6. Eingriffsregelung**

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete vorhanden/ ausgewiesen wie z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile: Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.

Als Ausgleich für die Eingriffe werden in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung für die neuen ergänzend möglichen Baubereiche die notwendigen Flächen wie folgt ermittelt:

Nach den Grundzügen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, ist bei einer GRZ von 0,35 bei einer Einbeziehungssatzung ein Ausgleich zu erbringen.

### **Ermittlung des Eingriffs:**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1065 m<sup>2</sup>. Dies gliedert sich in Bauland ca. 800 m<sup>2</sup> und Ausgleichsfläche ca. 265 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wird nach der Liste 1 a als Acker intensiv genutzt (A11) eingestuft und daher in Kategorie I mit geringer Bedeutung und 2 Wertpunkten einstufen.

**800 qm x 3 Wertpunkte (WP) x 0.35 (angenommene GRZ) = 840 WP**



### Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Der Ausgangszustand der Fläche wird mit A11 (Acker intensiv genutzt) angegeben, dieser entspricht 3 WP/qm. Als Entwicklungsziel wird B432 angegeben (die Aufwertungsmaßnahme ist die Pflanzung von Streuobstbestände in Komplexen mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung, diese Fläche entspricht 9 WP/qm (für die Ermittlung des Prognosewerts nach 25 Jahren ausgehend vom Ausgangszustand kann ein Abschlag um 1-3 Wertpunkte erfolgen) Diese Punkte können der Biotopwertliste entnommen werden.

(<https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/eingriffe/doc/biotopwertliste>)



Beispielfoto Streuobstwiese



Differenz sind also 6 WP/qm. Es werden durch den Eingriff 840 WP benötigt, daraus folgt die Ausgleichsfläche müsste

**840 WP: 6 WP = 140 qm** betragen.

*Die exakte Berechnung der Ausgleichsfläche muss mit den Genehmigungsunterlagen, bezogen auf die endgültige GRZ, nachgewiesen werden.*

Die restliche Ausgleichsfläche wird als Reservefläche verwendet.  
Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich!

## 7. Denkmalschutz

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.  
Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Aufgestellt: 28.03.2023; 06.07.2023

Traunreut,

  
Hans-Peter Dangschat, 1. Bürgermeister