

GEMEINDE TRAITSCHING

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
gem. §34 Abs.4 Satz 1 Nrn.1 und 3 BauGB
für den Ortsteil Trefling – Gemeinde Traitsching**



**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. §34 Abs.4 Nrn 1 und.3
BauGB für den Ortsteil Trefling – Gemeinde Traitsching**

In der Fassung vom 01.02.2021

GEMEINDE TRAITSCHING

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB
für den Ortsteil Trefling – Gemeinde Traitsching**

Begründung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

Ziel der Satzung ist eine harmonische Abrundung der bestehenden Bebauung zu erreichen, damit eine unkontrollierte Außenbereichsbebauung verhindert werden kann.

Zu diesem Zweck werden im Ortsrandbereich bereits bebaute Grundstücke einbezogen und darüber hinaus angrenzende Teilflächen, welche eine sinnvolle Bebauung ermöglichen, 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 einbezogenen, unbebauten Grundstücke haben weder auf das Ortsbild noch auf die umgrenzende Naturlandschaft negative Auswirkungen.

Die Gemeinde Traitsching erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungserlasses gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Treffling wird mit dieser Satzung erweitert.

§ 2 Einbeziehung

Folgende Grundstücke in der Gemarkung Traitsching werden als der im Zusammenhang bebaute Ortsteil“ bezeichnet:

Flur Nr.	Lage/Bezeichnung	Umfang	Größe in m ²	Einbeziehungs- bereich
449	Zwischen Siedlinger Weg und Rissinger Höhe	Teilfläche	4.372	4.372
556	Rissinger Höhe 1	Gesamte Fläche	1.080	456
557/1	Verkehrsfläche Rissinger Höhe	Teilfläche	313	313
517	nördlich Dorfstraße 25	Gesamte Fläche	3.542	3.542
517/1	Dorfstraße 25	Gesamte Fläche	925	
518	Dorfstraße 27	Gesamte Fläche	1.159	
Gesamtgröße			11.391	8.683

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 weitere Außenbereichsflächen mit ein.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Treffling sind im beigefügten Lageplan in der Fassung vom 01.02.2021 (M 1 : 2500) 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.

§ 4 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 Bay. 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 randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken 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	Sträucher
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Weiß-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Purpur-Weide (<i>Salix purpurea</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	
Obstgehölze in Sorten	

Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Satzungsgebietes für den Schutz der Naturgüter bewertet (siehe Bestandsplan mit Satzungsabgrenzung).

Der östliche Einbeziehungsbereich beinhaltet überwiegend strukturreiche Hausgartenflächen mit teils älteren Gehölzen und einer naturnahen Teichanlage. Im Anschluss daran liegt bestehende Wohnbebauung inkl. Zuwegungen und Nebengebäuden/-flächen (Klarstellungsbereich Fl.Nr. 517/1 und 518).

Der westl. Einbeziehungsbereich beinhaltet überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte bzw. ruderalisierte Fläche im Anschluss an private, strukturarme Grünflächen mit teils Obstbaumbestand und Baum-/Strauchhecken im Randbereich der Erschließungsstraße. Direkt anschließende befindet sich in einem Teilbereich der Fl.Nr. 556 bestehende Wohnbebauung mit Hausgarten und Zuwegung.

Die Eingriffsflächen innerhalb der Satzungsflächen (Einbeziehungsbereich) beträgt insgesamt 8.683 m². Nach Stellungnahme des Landratsamtes Cham – Bereich „Naturschutz und Landschaftspflege“ ist für den Einbeziehungsbereich ein einheitlicher Kompensationsfaktor von 0,35 anzusetzen.

Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

$$8.683 \text{ m}^2 \times 0,35 = 3.039 \text{ m}^2$$

Als Ausgleichsfläche wird ein Teilbereich der in Gemeindebesitz befindlichen Flurnummer



595, Gmkg. Obergößzell festgesetzt. Eine dingliche Sicherung ist daher nicht erforderlich.

Die Ausgleichsfläche wurde bereits im August 2017 durch das Landratsamt Cham – Bereich Naturschutz (Sachbearbeiter Herr Schmidbauer) als geeignete Fläche für das Ökokonto der Gemeinde Traitsching bestätigt. Der damalige Fichtenreinbestand wurde bereits zum Teil entfernt, um den Waldbestand aufzulichten und die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Nach aktuellem Stand besteht kein Pflegekonzept. Die Abstimmung weiterer Entwicklungsziele und Maßnahmen hat daher nachfolgend mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Cham zu erfolgen. Die zugeordnete Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde Traitsching dem Ökoflächenkataster am Bay. Landesamt für Umwelt zu melden.

Artenschutz

Für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Cham – Untere Naturschutzbehörde die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der westl. Satzungsbereich wird aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, beinhaltet jedoch im Randbereich einzelne Obstbäume sowie naturnahe Baum-/Strauchhecken entlang der Erschließungsstraße.

Der östl. Satzungsbereich beinhaltet dagegen überwiegend strukturreiche private Gartenflächen mit teils älterem Gehölzbestand und einer naturnahen Teichanlage die insgesamt jedoch intensiv gärtnerisch gepflegt werden.

Trotz der teils strukturreichen Gehölzbestände einer naturnahen Teichanlage ist ausgehend von der direkt anschließenden Wohnbebauung inkl. teils intensiven Nutzung als Privatgarten sowie der teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung 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 neu 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.

§ 5 Planungsrechtliche 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)

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß §§ 34 Abs.6 Satz 2 i.V. m. 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Traitsching

23.09.21



Josef Marchl
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.10.20 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Trefling gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 05.11.20 am 05.11.20 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 1 i.V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs.2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.02.2021 hat in der Zeit vom 20.07.21 bis 31.08.21 stattgefunden. Hierauf wurde die Bekanntmachung vom 22.07.21 ortsüblich bekannt gemacht am 22.07.21, hingewiesen.

3. Behördenbeteiligung

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach §§ 34 Abs. 6 Satz 1 i.V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs.2 BauGB der Entwurf der Klarstellungs- u. Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.02.2021 mit Anschreiben/E-Mail vom 21.07.21 übersandt und eine angemessene Frist bis 31.08.21 zur Äußerung gegeben.

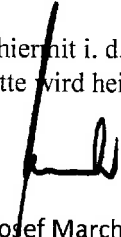
4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Traitsching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.21 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung i. d. Fassung vom 01.02.2021 als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Die Klarstellungs- u. Einbeziehungssatzung wird hiermit i. d. Fassung vom 01.02.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

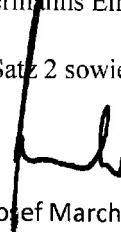
Gemeinde Traitsching 23.09.21


Josef Marchl
1. Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**













Mit dem Tag der Bekanntmachung vom tritt die Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V. m. 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Die Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs.4 BauGB und des § 125 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Traitsching 23.09.21


Josef Marchl
1. Bürgermeister





- Nachrichtlich**
-  Satzungsbereich Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
(Abgrenzung erfolgt gem. Angabe innerhalb der Stellungnahme Landratsamt Cham vom 23.03.2021)
 -  Klarstellungsbereich
 -  Einbeziehungsbereich
(= Bilanzierungsbereich Eingriff)
- Legende Bestand**
-  Bebaute Fläche
 -  Verkehrsfläche
 -  Privatweg (Pflaster etc.)
 -  Grünweg
 -  Privatgarten, strukturreich mit teils älterem Baumbestand
 -  Privatgarten, strukturrarm mit vereinzeltem Baumbestand (Obst)
 -  Ruderalfläche (ehem. Acker)
 -  Teich, naturnah
 -  Baum-/Strauchhecken



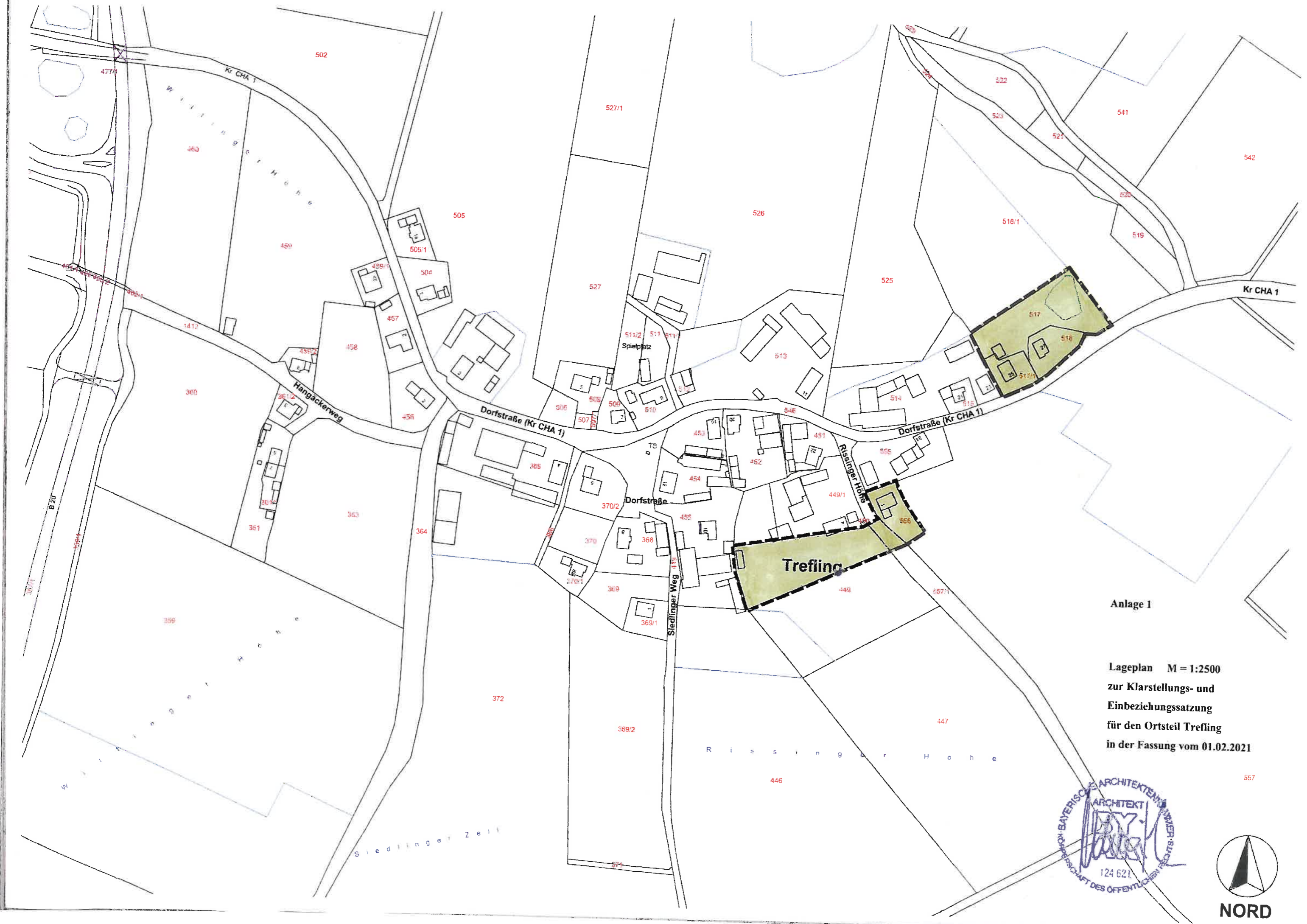
Gemeinde Traitsching
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
OT Trefling

Bestandsplan mit Satzungsabgrenzung

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: ws
 datum: 12.07.2021 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 Nürnberg Oedenberger Str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de





Anlage 1

Lageplan M = 1:2500
 zur Klarstellungs- und
 Einbeziehungssatzung
 für den Ortsteil Trefling
 in der Fassung vom 01.02.2021

