

# Begründung zur Einbeziehungssatzung Ortsteil „Kreuzstraße“ für das Grundstück Fl. Nr. 588/22

Gemeinde:

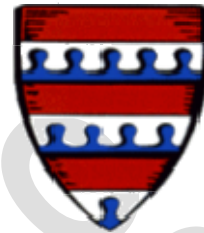
Schnaitsee

Landkreis:

Traunstein

Regierungsbezirk:

Oberbayern



Luftbild BayernAtlas

Gemeinde Schnaitsee

Erstelldatum: 10.07.2025

## 1. Allgemeines

Gemeinden 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 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 Gemeinderat Schnaitsee in seiner Sitzung am 05.05.2025 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB „Kreuzstraße“, für die im Lageplan bezeichnete Teilfläche, Flurnummer 588/22, Gemarkung Schnaitsee, 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. Ziele der Satzung

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.

Es bestehen konkrete Bebauungswünsche des ortansässigen Eigentümers. Dieser möchte ein Wohnhaus mit einer Doppelgarage errichten. 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.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Verfahren**

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzt direkt an den Innerortsbereich an.

#### **3.2 Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks**

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 805 m<sup>2</sup> und liegt am südöstlichen Ortsrand der Kreuzstraße.

Das Grundstück wird derzeit als Garten (Wiesenfläche) genutzt. Entlang der südlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs sind vereinzelt Bäume und Sträucher vorhanden.

#### **3.3 Schutzgebiete/Denkmalchutz**

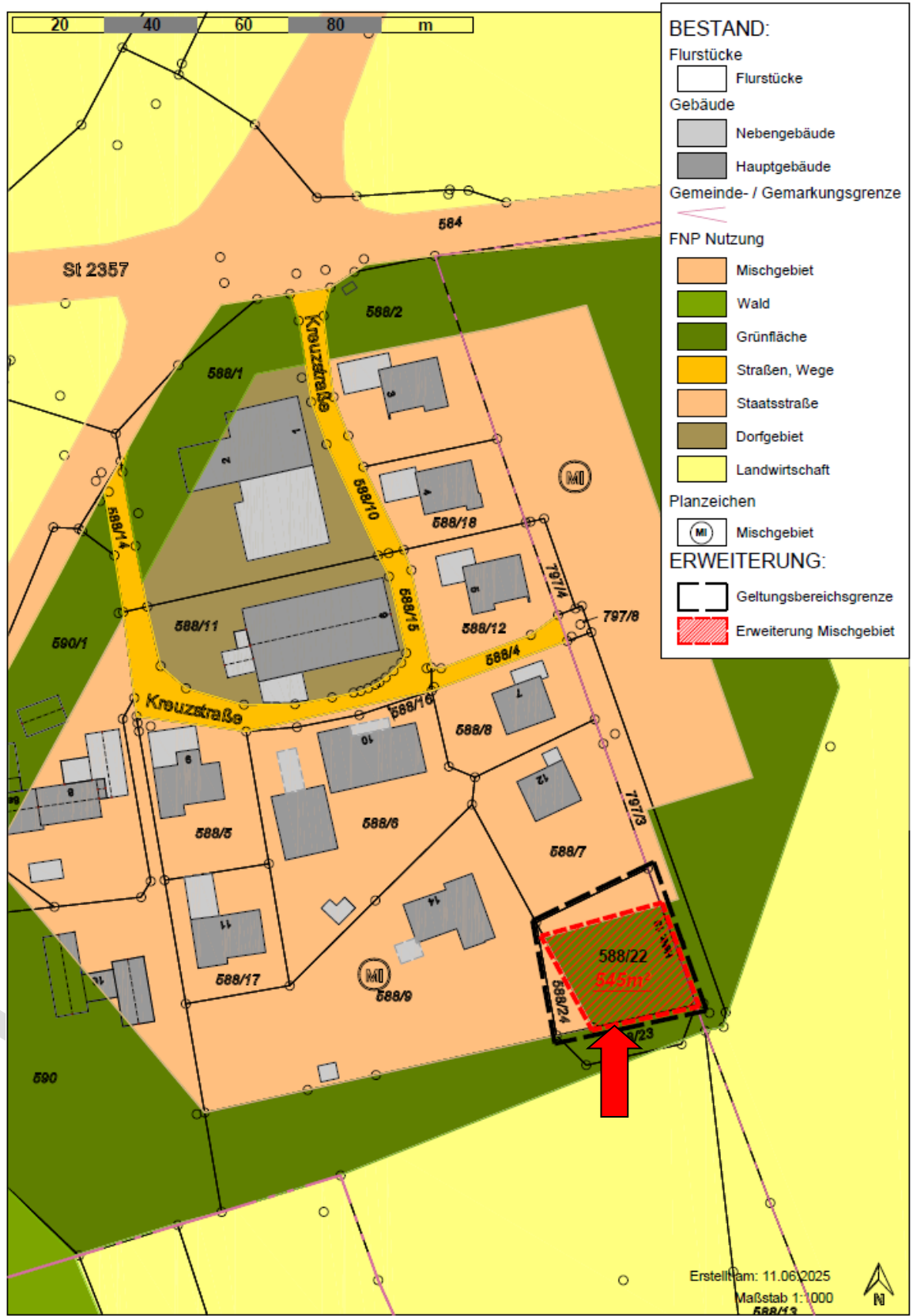
Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

#### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der Ortsteil Kreuzstraße ist größtenteils als Mischgebiet dargestellt.

Aufgrund der schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Bauamt, vom 28.01.2025 ist derzeit für einzelne Flächen, die über eine Einbeziehungssatzung dem planungsrechtlichen Innenbereich angeschlossen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelfall nicht erforderlich. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schnaitsee

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche (Größe ca. 805 m<sup>2</sup>) des Grundstückes Flurnummer 588/22, Gemarkung Schnaitsee. Diese Fläche wird in den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kreuzstraße" (§34 Abs.1 BauGB) mit einbezogen.



Lageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## **4.2 Verkehrserschließung**

Die vorhandene Gemeindestraße sowie ein befestigter privater Weg, der mit einem Fahrrecht versehen ist, sind ausreichend für die bestehende sowie die geplante Bebauung.

## **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Brauchwasser wird durch das Leitungsnetz der Gemeinde Schnaitsee sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert.

Die Stromversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Traunstein.

Dach- und Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich zu versickern. Die Brauchwasserentnahme ist zulässig.

## **4.4 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

## **4.5 Gewerbliche Emissionen**

Die vorhandenen Emissionen durch gewerbliche Betriebe sind in ihrem genehmigten Umfang im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

## **4.6 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 Landschaftsbestandteile: Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie oder geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG.

Zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf Grundlage der „Beratung und Vorschlag zur Eingrünung sowie E/A-Bilanzierung“ vom 09.08.2025 (siehe Anlage 3), welche Bestandteil dieser Satzung ist, eine Ausgleichsmaßnahme im Umfang von 80 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück Nr. 588 der Gemarkung Schnaitsee erbracht.

Aufgestellt:

Schnaitsee,

Thomas Schmidinger, 1 Bürgermeister

Anlage 1: Checkliste Schutzgüter

Anlage 2: Lageplan 1:1000

Anlage 3: Beratung und Vorschlag zur Eingrünung sowie E/A-Bilanzierung vom  
09.08.2025