

1. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Saderreut Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 27.10.2025 i.V.m Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes v. 09.12.2024 erlässt die Gemeinde Büchlberg folgende Ergänzungen/Änderungen zur Klarstellungssatzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vom 12.09.1997:

§ 1 wird wie folgt ergänzt:

Der Geltungsbereich der Satzung wird gemäß der Plandarstellung (sh. § 5) erweitert.

§ 3 wird wie folgt geändert:

Bei Wohngebäuden wird die maximale Anzahl der Wohnungen auf 3 Wohnungen pro Einzelhaus festgelegt. Ein durch eine (oder mehrere) Grundstücksgrenze(n) geteiltes Wohngebäude (Doppelhaus oder Hausgruppe) gilt dabei insgesamt auch als Einzelhaus.

Folgender § 4 wird ergänzt: Grünordnung

Für den gesamten Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Saderreut werden folgende textlichen Festsetzungen zur Grünordnung getroffen:

1. Schutz des Oberbodens:

Der Oberboden ist vor Beginn einer Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. 2,0 m nach DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

2. Versiegelung:

Befestigte Flächen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Stellplätze hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers hat in geeigneter und ordnungsgemäßer Weise zu erfolgen und ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3. Einfriedungen:

Ausschließlich zulässig sind sockellose Einfriedungen, wobei zum Erhalt der Durchlässigkeit von Kleintieren ein Abstand von im Mittel mind. 10 cm zwischen Oberkante Erdboden und Zaununterkante eingehalten werden muss.

4. Außenbeleuchtung:

Es ist ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung (LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 – 3.000 Kelvin) mit Abschirmung der Lichtstrahlung nach oben zu verwenden.

5. Verbot von Schottergärten:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesgärten sind unzulässig.

Für die einbezogene Teilfläche der Fl.Nr. 835 Gmkg. Leoprechting werden zusätzlich folgende planlichen Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen und in der Planzeichnung (sh. § 5) dargestellt:



Eingrünung zur freien Landschaft im Westen mit zwei Obstbäumen



Erhalt des Gehölzbestandes an der Grundstücksgrenze im Osten



Umgrenzung der Fläche des Naturschutzrechtlichen Ausgleichs gem. Kap. VIII der Begründung
Herstellung in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der geplanten Gebäude

Folgender § 5 wird ergänzt:

Plandarstellung

M 1:1000



Zeichenerklärung planlicher Festsetzungen:



Neuer Verlauf des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 835 Gmkg. Leoprechting

Planlicher Hinweis:



Bisheriger Verlauf des Geltungsbereichs

**(Der bisherige § 4 wird zu)
§ 6**

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Bühlberg, den 06. OKT. 2026



Josef Hasenöhl
1. Bürgermeister

Begründung zur 1. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung „Saderreut“

Inhalt:

- I. VERFAHRENSVERMERKE
- II. ALLGEMEINES
- III. BESTANDSANALYSE, BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
- IV. NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG, ZIELE UND ZWECKE
- V. ERSCHLIESSUNG
- VI. RECHTLICHE GRUNDLAGEN
- VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
- VIII. ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

I. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung vom 28.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Saderreut beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 28.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2025 bis 07.11.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 28.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2025 bis 27.10.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.11.2025 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Saderreut gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.11.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Büchlberg, den 02. OKT. 2026


.....
Josef Hasenöhl, 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Büchlberg, den 02. OKT. 2026


.....
Josef Hasenöhl, 1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur Änderungssatzung wurde am 06.10.2026 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Büchlberg, den 06. OKT. 2026


.....
Josef Hasenöhl, 1. Bürgermeister



II. Allgemeines

Durch die sog. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erhalten Gemeinden die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Für die Aufstellung der Satzungen nach § 34 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden.

III. Bestandsanalyse, bestehende Rechtsverhältnisse

Der Ort Saderreut stellt ein typisches Straßendorf dar, das durch Wohnhäuser, (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen und mehrere kleinere, nichtstörende Gewerbebetriebe geprägt ist.

Die Gemeinde Büchlberg hat deshalb im Jahr 1997 eine Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Saderreut (im Folgenden Ortsabrundungssatzung „Saderreut“ genannt) mit Rechtskraft zum 12.09.1997 erlassen.

Das nun zur Einbeziehung vorgesehene Grundstück (Teilfläche der Fl.Nr. 835 Gmkg. Leoprechting) befindet sich am Rand des bestehenden bebauten Ortsteils und ist durch die angrenzende Bebauung im Süden (nichtstörender Gewerbebetrieb mit zugehörigem Wohnhaus) und Osten (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) bereits geprägt. Eine zukünftige Bebauung setzt die östliche Nachbarbebauung in gleicher Tiefe logisch fort. Die Nachbargrundstücke sind bereits weitgehend bebaut und durch Erschließungsanlagen wie Straßen und Wege gut angebunden. Die Lage des Grundstücks bietet sich somit aus städtebaulicher Sicht für eine ortsverträgliche Ergänzung der Bebauung an.

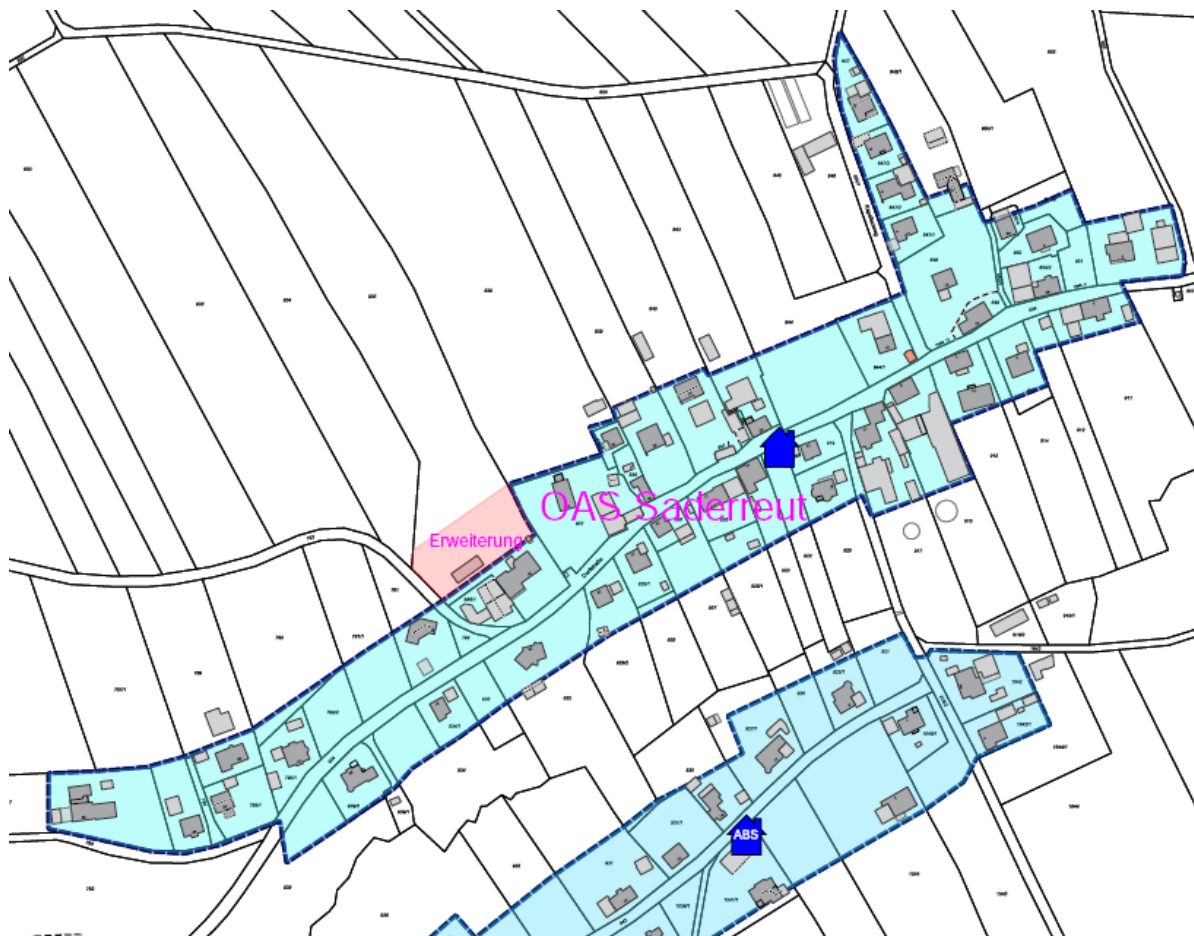


Abb. 1: Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Saderreut mit Darstellung der Einbeziehungsfläche (ohne Maßstab)

IV. Notwendigkeit der Planung, Ziele und Zwecke

In der Gemeinde Büchlberg besteht stetiger Bedarf an Wohnbaufläche. In diesem Zusammenhang sollen auch in den dem Gemeindegebiet zugehörigen Dörfern und Weilern bestehende Siedlungsstrukturen verdichtet werden. Daneben soll, um die Abwanderung junger Generationen in andere Gemeinden zu verhindern, den Bewohnern vor Ort die Möglichkeit gegeben werden, in bereits erschlossenen Lagen Baulücken zu schließen.

Durch die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Saderreut“ wird die Möglichkeit geschaffen, ein weiteres Grundstück im Ortsbereich zu bebauen, das durch bestehende Erschließungsanlagen versorgt ist.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Saderreut liegenden unbebauten Flächen befinden sich im Privatbesitz und stehen derzeit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Obwohl im vorliegenden Fall zu den bereits im Geltungsbereich Vorhandenen weitere Flächen für eine bauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden, kann durch die gleichzeitige Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohnungen von zwei auf drei je Einzelhaus eine maßvolle Nachverdichtung erreicht und dem Ziel des Flächensparens Rechnung getragen werden.

Aktuell gibt es im Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung rund 10 Baulücken. Die betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Privatbesitz ortsansässiger Familien in Saderreut. Diese stehen aktuell nicht zum Verkauf und werden meist nur innerhalb der Familie weitergegeben.

Herausnahmen der Baulücken aus der bestehenden Ortsabrundungssatzung sind aufgrund der jeweiligen Lage der Grundstücke nahezu unmöglich.

Bei zwei dieser Grundstücke haben sich die Eigentümer in jüngerer Zeit detaillierter über die Bebauungsmöglichkeiten informiert. Es wird davon ausgegangen, dass in naher Zukunft wieder die ein oder andere Baulücke geschlossen werden kann.

Der gewählte Flächenumfang stellt eine logische Fortführung der bisherigen Geltungsbereichsgrenze dar und orientiert sich zudem an der bestehenden Bebauung der Nachbargrundstücke. Wie in Kap. VI erläutert, ist die Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

V. Erschließung

Der einbezogene Bereich ist durch eine Gemeindestraße verkehrsmäßig erschlossen. Öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Oberflächenwasser wird dezentral abgeleitet bzw. versickert.

VI. Rechtliche Grundlagen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Einbeziehungsbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Nördlich entlang der Ortsstraße wurden bereits Bauflächen in zweiter Reihe vorgesehen. Die Einbeziehung des Grundstücks in die Ortsabrundungssatzung steht damit im Einklang mit der langfristigen Entwicklungsstrategie der Kommune. Durch die Ausweisung als Baufläche im Flächennutzungsplan ist die bauliche Nutzung grundsätzlich als gewollt und städtebaulich sinnvoll anzusehen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP (ohne Maßstab)

Bei Betrachtung der Planung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (sh. nachfolgendes Kap. VII). Ebenso werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der vorliegenden Satzung gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 (BauGB) sind demnach erfüllt.

VII. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eine städtebaulich sinnvolle Einbeziehung setzt voraus, dass Belange des Umwelt-, Landschafts- und Artenschutzes sorgfältig geprüft und gewahrt werden. Im vorliegenden Fall sind keine Biotope der Flachlandbiotopkartierung und sonstige Schutzgebiete, wertvollen Gehölzbestände oder andere erhebliche Umweltbelange betroffen.

Die Arrondierung erfolgt auf einer bereits durch anthropogene Einflüsse geprägten Fläche und beeinträchtigt das Landschaftsbild nur unwesentlich. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Maßgabe des Naturschutzrechts vorzusehen.

Die Einbeziehung erleichtert eine kontrollierte Entwicklung am Ortsrand, sodass neue Bauvorhaben an die vorhandene Bebauung anschließen und sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Eine Eingrünung sorgt für einen attraktiven Ortsrand.

Die Erschließung des Grundstücks kann ohne unverhältnismäßigen Aufwand über bestehende Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen, was eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung fördert.

Die maßvolle Ergänzung der Bebauung bietet Potenzial für neue Wohnmöglichkeiten, fördert die soziale Mischung und trägt zur Sicherung der Bevölkerungsentwicklung bei. Gleichzeitig kann durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohnungen von zwei auf drei je Einzelhaus eine maßvolle Nachverdichtung erreicht und dem Ziel des Flächensparens Rechnung getragen werden.

Dennoch werden zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft verschiedene Maßnahmen vorgesehen bzw. festgesetzt. Mit einem „(P)“ gekennzeichnete

Maßnahmen führen dabei als sogenannter Planungsfaktor zu einer Reduzierung des Ausgleichsbedarfs.

Für den gesamten Geltungsbereich der Satzung:

- Separater Abtrag, Lagerung und Verwertung des Oberbodens
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Garagenzufahrten/Stellplätzen (P)
- Einfriedung des Grundstücks ohne Sockelmauern und mit einem Zaunabstand von i.M. mindestens 10cm zur Geländeoberkante
- Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 3000 Kelvin und Abschirmung der Lichtabstrahlung nach oben (P)
- Verbot von Schotter- und Kiesgärten

Für den neu einbezogenen Bereich:

- Eingrünung zur freien Landschaft im Westen mit 2 Obstbäumen
- Erhalt des Gehölzbestandes an der Grundstücksgrenze im Osten
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich

VIII. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Im folgenden Kapitel werden die Eingriffe und der daraus resultierende Ausgleich bzw. die notwendige Eingrünung aus landschaftsplanerischer Sicht gem. des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN; BAU UND VERKEHR – FASSUNG 2021) erläutert.

Auf der Grundlage des vorgesehenen Geltungsbereiches zur 1. Änderungssatzung der OAS Saderreut wurden die Eingriffsbereiche festgelegt. Die Karte zur Bestandserfassung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Biotop- und Flachlandbiotopkartierung sind von der Maßnahme nicht betroffen. Schutzgebiete liegen nicht vor.

Die Bestandsaufnahme wurde auf der Grundlage der Biotopwertliste zur Bay-KompV am 16. und 18.07.2025 vorgenommen.

1. Eingriff:

In der folgenden Tabelle wird, auf der Grundlage des o.g. Leitfadens der Eingriff bilanziert. Als Eingriffsschwere wurde eine GRZ von 0,4 festgelegt. Es wurde die vereinfachte Bilanzierung gemäß Leitfaden angewendet.

Biotop- Nutzungstyp	und	Fläche	Wert- punkte	GRZ	Kompensations- bedarf in Wertpunkten
Arten und Lebensräume mit geringer Bedeutung		1.169 m ²	3	0,4	1.403 Wp
Arten und Lebensräume mit mittlerer Bedeutung		831 m ²	8	0,4	2.659 Wp
Summen:		2.000 m²			4.062 Wp

Von den in Tabelle 2.2. des Leitfadens angeführten 12 Maßnahmen zur Anwendung des Planungsfaktors werden 2 festgesetzt. Bei einer Maximalreduzierung um 20% ergibt sich dadurch eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs um 3,33%. Der **Ausgleichsbedarf** liegt somit bei **3.927** Wertpunkten (4.062 x 0,9667).

2. Ausgleich:

Der Ausgleich erfolgt durch die Entwicklung eines Intensivgrünlandes in ein artenarmes Extensivgrünland bzw. die Entwicklung eines mäßig extensiven, artenarmen Grünlandes in ein artenreiches Extensivgrünland. Die Entwicklung erfolgt durch die Änderung der Bewirtschaftung wie folgt:

- Mahd 2x jährlich im Juni und September bei trockener Witterung mit Mähgutabfuhr
- Belassen eines wechselnden Brachestreifens auf 15% der Gesamtfläche. D.h., der Brachestreifen wird 1 Jahr nicht gemäht und im Folgejahr wird die Mahd wieder aufgenommen und ein Brachestreifen an anderer Stelle wird belassen.
- Kein Dünge- und Spritzmitteleinsatz

Die naturschutzfachliche Aufwertung durch die Ausgleichsmaßnahme gemäß der Biotopwertliste zur BayKompV zeigt die folgende Tabelle auf:

Ausgangszustand Ausgleichsfläche	WP	Prognosezustand nach 25 Jahren	WP	Aufwertung in Wertpunkten
Intensivgrünland - G 11	3	Artenarmes Extensivgrünland – G 213	8	5 Wp
Mäßig extensives, artenarmes Grünland – G 211	6	Artenreiches Extensivgrünland – G 214	11*	5 Wp

* Abzug 1 Wertpunkt aufgrund „timelag“ (Vollständige Wertigkeit des Bestandes aus ökologischer Sicht nach 25 Jahren noch nicht gegeben)

Entsprechend Kapitel 3 müssen 3.927 Wertpunkte ausgeglichen werden. Den Nachweis der notwendigen Wertpunkte der geplanten Ausgleichsmaßnahme zeigt die folgende Tabelle auf:

Aufwertung Ausgangszustand	Fläche	Wertpunkte Ausgleich
Umwandlung Intensivgrünland in ein artenarmes Extensiv-grünland – Aufwertung 5 Wertpunkte	702 m ²	3.510 Wp
Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes in ein artenreiches Extensivgrünland – Aufwertung 5 Wertpunkte	85 m ²	425 Wp
Summen:	787 m²	3.935 Wp

Durch die beschriebene Entwicklung eines Intensivgrünlandes in ein artenarmes Extensivgrünland bzw. die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes in ein artenreiches Extensivgrünland ist der Eingriff ausgeglichen.

Die Umsetzung der Maßnahme hat in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der geplanten Gebäude zu erfolgen.

3. Eingrünung:

Die Eingrünung zur freien Landschaft im Norden ist durch die verbleibende Streuobstwiese gegeben. Im Osten ist der Erhalt der bestehenden Gehölzbestände vorgesehen. Im Westen ist die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hoch- oder Halbstamm geplant. Beides wird in der 1. Änderungssatzung verbindlich festgesetzt.