



Stadt Roding

Ortsabrundungssatzung
(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)
Mitterkreith – Mitterdorfer Straße 13 - 25
Nr. 6105-15/0
in der Fassung vom 26.11.2020

Stadtratsbeschluss:	26.11.2020
Bekanntmachung:	03.12.2020
Art der Bekanntmachung:	Niederlegung und Bekanntgabe der Niederlegung an den Amtstafeln der Stadt Roding

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Gegenstand	3
§ 2 Klarstellung/ Einbeziehung	3
§ 3 Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit und Festsetzungen	4
§ 5 Inkrafttreten	5
Begründung	6
Verfahrensvermerke	10

**Ortsabrundungssatzung
(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)
Mitterkreith – Mitterdorfer Straße 13 - 25
Nr. 6102-15/0**

in der Fassung vom 26.11.2020

Die STADT RODING erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (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

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Mitterkreith im Bereich südlich der Mitterdorfer Straße Haus-Nrn. 13 – 25 werden mit dieser Satzung festgelegt.

§ 2 Klarstellung/ Einbeziehung

Folgende Außenbereichsgrundstücke in der Gemarkung Mitterdorf werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen:

Flur-Nr.	Lage/ Bezeichnung	Umfang	WA-Fläche in m ²	Grünfläche in m ²	Gesamtgröße in m ²
194/6	Mitterdorfer Straße 13	gesamte Fläche	2.380	245	2.625
195	Zufahrt zur ldw. Restfläche	Teilfläche	361	0	361
195/3	Mitterdorfer Straße 17a	gesamte Fläche	992	106	1.098
195/4	Mitterdorfer Straße 19a	gesamte Fläche	1.375	161	1.536

Folgendes Außenbereichsgrundstück in der Gemarkung Altenkreith wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen:

Flur-Nr.	Lage/ Bezeichnung	Umfang	WA-Fläche in m ²	Grünfläche in m ²	Gesamtgröße in m ²
56	Sandfeld	Teilfläche (Süd)	1.898	569	2.467

Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich in der Gemarkung Mitterdorf

Flur-Nr.	Lage/ Bezeichnung	Umfang	WA-Fläche in m ²	Grünfläche in m ²	Gesamtgröße in m ²
194/5	Mitterdorfer Straße 15	gesamte Fläche	1.532	0	1.532

195/2	Mitterdorfer Straße 17	gesamte Fläche	1.155	0	1.155
195/1	Mitterdorfer Straße 19	gesamte Fläche	1.400	0	1.400

sowie in der Gemarkung Altenkreith

Flur-Nr.	Lage/ Bezeichnung	Umfang	WA-Fläche in m ²	Grünfläche in m ²	Gesamtgröße in m ²
54	Mitterdorfer Straße 23	gesamte Fläche	791	0	791
54/1	Mitterdorfer Straße 21	gesamte Fläche	1.231	0	1.231
56	Sandfeld	Teilfläche (Nord)	1.323	0	1.323

sind bereits als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen, da die vorhandene Bebauung einen in sich geschlossenen Baukomplex bildet, in seiner Gesamtheit ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Hier stellt die Satzung lediglich die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klar.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt somit 15.519 m².

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan in der Fassung vom 26.11.2020 (M 1 : 2.500) dargestellt.

Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung als Anlage Nr. 1.

§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit und Festsetzungen

Innerhalb der in §§ 1 bis 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 aufgrund der vorherrschenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung festgelegt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

An der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung gemäß dem beigefügten Lageplan (Anlage Nr. 1 dieser Satzung) festgesetzt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 Buchstabe a) BauGB). Diese Grünfläche wird bei dem teils im Außenbereich gelegenen Grundstück Flur-Nr. 56 (Teilfläche Süd) gleichzeitig zum großen Teil auch als Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot gemäß der beigefügten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Darlegung der Ausgleichsmaßnahmen (Anlage Nr. 2 dieser Satzung) festgesetzt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 Buchstabe a) BauGB).

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Soweit nach Inkrafttreten dieser Satzung für das in § 3 dieser Satzung festgelegte Gebiet oder Teile des Gebietes ein qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und in Kraft gesetzt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (§ 30 BauGB).

§ 5 Inkrafttreten

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

STADT RODING
30.11.2020



Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



Begründung
zur
Ortsabrundungssatzung
(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)
Mitterkreith – Mitterdorfer Straße 13 - 25
Nr. 6105-15/0
in der Fassung vom 26.11.2020

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

Anlass, Ziel und Zweck

Hauptanlass ist die geplante nicht privilegierte Wohnbebauung auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 56 der Gemarkung Altenkreith (Teilfläche Süd), für welche bereits ein Vorbescheidsantrag anhängig ist.

Die Stadt Roding möchte diese Bauabsicht unterstützen. Da bereits eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe zugelassen worden ist, ist das geplante Bauvorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung noch vereinbar.

Dabei soll jedoch auch eine geordnete Weiterentwicklung für den umliegenden Bereich im Ortsteil Mitterkreith südlich der Mitterdorfer Straße gewährleistet werden. Deswegen werden auch die bereits bebauten Außenbereichsgrundstücke zum direkten Anschluss an den Ortsrand mit einbezogen, um eine städtebaulich sinnvolle Abrundung zu erhalten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da bereits Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und sich der Geltungsbereich der Satzung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ befindet, welches eine natürliche Grenze für die weitere bauliche Entwicklung darstellt.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Wohngebäudes begründen. Dazu werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mitterkreith für den bereits bebauten Bereich klargestellt sowie und die oben genannten einzelnen Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt.

Da die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und die geplante Bebauung bzw. der Geltungsbereich unmittelbar an die vorhandene Bebauung und somit auch an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mitterkreith anschließt, ist diese bauliche Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

Wesentliche Auswirkungen

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

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar 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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) Mitterkreith – Mitterdorfer Straße 13 - 25 ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; vgl. „Anlass, Ziel und Zweck“ (§ 34 Abs. 5 Satz 1 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 Satz 1 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 der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 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 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Im eigentlichen Ortskern des Ortsteiles Mitterkreith bestehen für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung keine bzw. kaum Möglichkeiten. Die in Mitterkreith vorhandenen Baulücken sind mittel- bis langfristig nicht verfügbar. Bauland soll für einheimische Ansiedlungswillige aus dem Ortsteil geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen ländlichen Misch- und Dorfstruktur wird eine Bodenversiegelung über das notwendige und zulässige Maß hinaus nicht erwartet. Tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen durch die geplante Bebauung nicht verloren.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Damit die Bauvorhaben auf dem bisherigen Außenbereichsgrundstück Flur-Nr. 56 der Gemarkung Altenkreith (Teilfläche Süd) verwirklicht werden können, sind für den naturschutzrechtlichen Eingriff Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Dazu ist eine Eingriffsregelung zu erstellen, in welcher folgende Punkte abzuarbeiten sind:

1. Bestandsbewertung
2. Beschreibung der Schutzgüter und Ausgangszustand
3. Benennen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
4. Erfassen des Eingriffs
5. Nennen der Ausgleichsmaßnahme(n) mit Zielen und Maßnahmen des Ausgleiches
6. Hinweis zur Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsregelung ist als Anlage Nr. 2 dieser Satzung - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Darlegung der Ausgleichsmaßnahmen - in der Fassung vom 26.11.2020 abgearbeitet und dargestellt.

Denkmalschutz

Im Bayerischen Denkmal-Atlas und in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sind für den Geltungsbereich weder Bau- noch Bodendenkmäler kartiert.

Sollten während Bauarbeiten dennoch Hinweise auf Denkmäler gefunden werden, gelten die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 BayDSchG).

Erschließung

Straßenmäßige Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt grundsätzlich über die bestehende Ortsstraße „Mitterdorfer Straße“, Flur-Nr. 92 der Gemarkung Altenkreith.

Sollten Hinterliegergrundstücke über andere private Grundstücke erschlossen werden, ist zum Nachweis der gesicherten Erschließung bzw. Zufahrt vom jeweiligen Bauherrn bzw. Eigentümer ein notariell gesichertes Geh- und Fahrrecht vorzulegen.

Wasserversorgung

Der Ortsteil Mitterkreith wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Mitterdorfer Gruppe mit Trinkwasser versorgt.

Bei der Bebauung von Hinterliegergrundstücken ist zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn und dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Mitterdorfer Gruppe eine Sondervereinbarung abzuschließen. Die anfallenden Kosten hat der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Post- und Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt grundsätzlich im Mischsystem.

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird sichergestellt durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz (Mischwasserkanal) der BR Betriebsgesellschaft mbH Roding in der Mitterdorfer Straße. Ob mittels Druckleitung oder als Freispiegelleitung muss seitens des jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn je nach Geländeverlauf festgestellt werden. Die Kosten hierfür hat der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Bauherr zu tragen. Sollte die Ableitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal der Mitterdorfer Straße aufgrund der Höhenlage nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) auf dem Baugrundstück schadlos zurückzuhalten und zu versickern und darf nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Bei der Bebauung von Hinterliegergrundstücken ist die Herstellung der Kanalanschlussleitungen mit den Städtischen Betrieben Roding durch eine Sondervereinbarung zu regeln. Bei Verlegung von Kanalleitungen über private Grundstücke ist die gesicherte Abwasserbeseitigung durch notarielle Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) zu sichern und die entsprechenden Nachweise vorzulegen.

Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen u. a. nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. der vorherrschenden Nutzung und des gemäß Flächennutzungsplan bereits vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes in der unmittelbaren Umgebung wird auch für den Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt.

Die privaten Grünflächen an der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs werden zur Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen (siehe oben „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“). Der erforderliche Ausgleich wird bei dem teils im Außenbereich gelegenen Grundstück Flur-Nr. 56 (Teilfläche Süd) auf dieser privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Bepflanzung wird gemäß der

beigefügten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Darlegung der Ausgleichsmaßnahmen (Anlage Nr. 2 dieser Satzung) auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Landwirtschaftliche Emissionen

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen gehen zeitweise Geruch-, Staub- und Lärmemissionen aus. Unmittelbar schädliche Einwirkungen sind aber deswegen aber nicht zu befürchten.

Emissionen aus Verkehrslärm

Die Bundesstraße B 85 liegt ca. 160 m südlich des Geltungsbereichs. Von dieser überörtlichen Straße gehen Lärmemissionen aus.

Um die durch den Verkehrslärm hervorgerufenen Geräusche ausreichen vermindern zu können, kann der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich sein. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu den jeweiligen Einzelbauvorhaben festgelegt.

Auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht sowie von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) Mitterkreith – Mitterdorfer Straße 13 - 25.

STADT RODING
30.11.2020



Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) Mitterkreith – Mitterdorfer Straße 13 - 25 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 28.09.2020 am 30.09.2020 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 Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) i. d. Fassung vom 01.10.2020 hat in der Zeit vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.09.2020, ortsüblich bekannt gemacht am 30.09.2020, 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 Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) i. d. Fassung vom 01.10.2020 mit E-Mail vom 08.10.2020 übersandt und eine angemessene Frist bis 11.11.2020 zur Äußerung gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.11.2020 die Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) mit Begründung und Anlagen i. d. Fassung vom 26.11.2020 als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Die Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) wird hiermit i. d. Fassung vom 26.11.2020 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

STADT RODING
30.11.2020

A. Riedl

Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) durch den Stadtrat wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 02.12.2020 am 03.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) i. d. Fassung vom 26.11.2020 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.

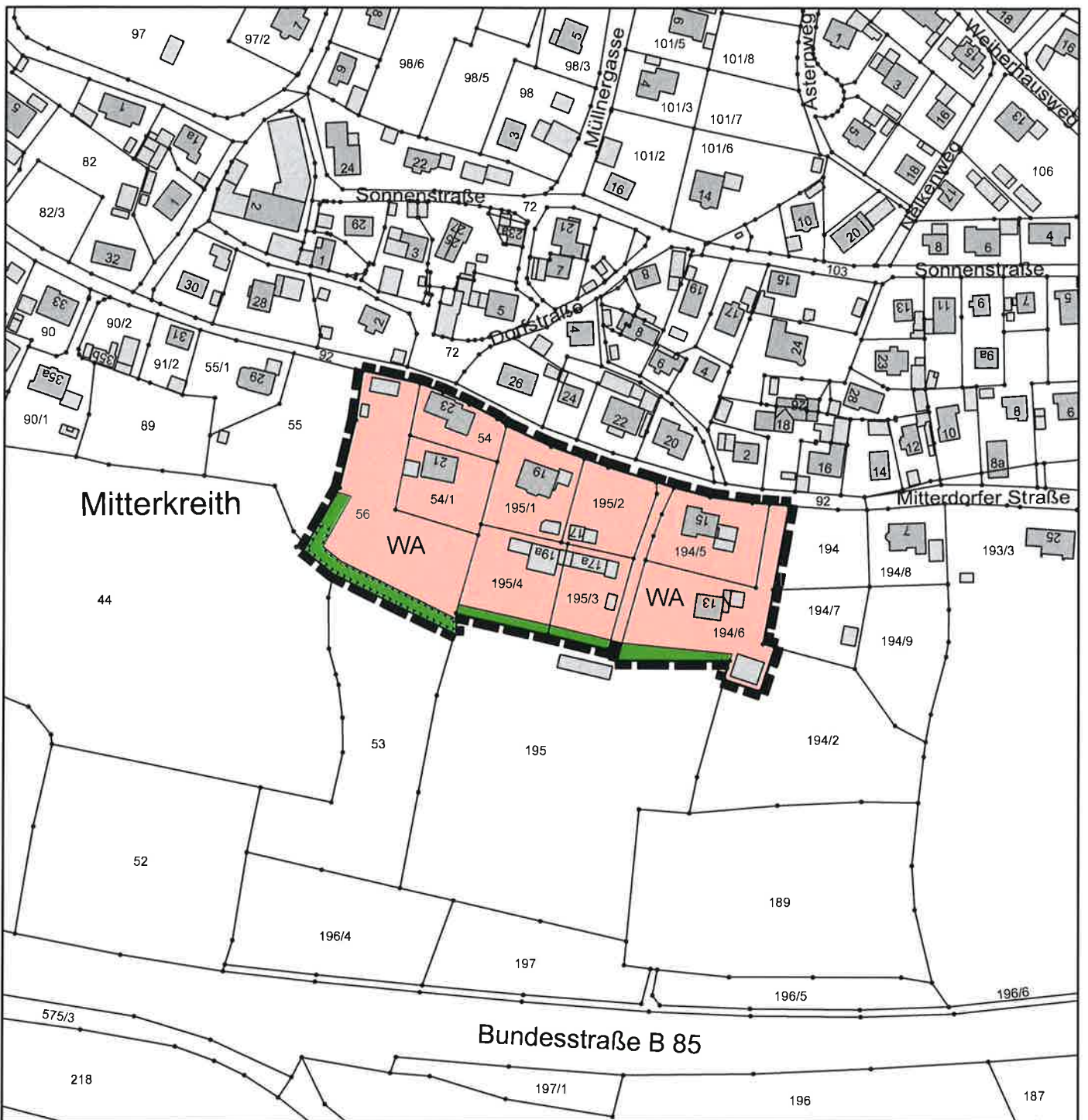
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

STADT RODING
03.12.2020





A. Riedl

Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin





Zeichenerklärung der Festsetzungen:

-  Grenze der Ortsabrundung
-  WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
-  Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
-  Ökologische Ausgleichsfläche

Anlage 1

Lageplan M. 1 : 2500

zur

Ortsabrundungssatzung

Mitterkreith - Mitterdorfer Straße 13 - 25

in der Fassung vom 26.11.2020

Stadt Roding, 30.11.2020

A Riedl
Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



Kartengrundlage:

Digitale Katasterkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham vom 15.05.2020



STADT RODING
Schulstraße 15
93426 RODING



ANLAGE 2

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS- REGELUNG MIT DARLEGUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

zur

**O R T S A B R U N D U N G S S A T Z U N G
(KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG)**

**MITTERKREITH -
MITTERDORFER STRASSE 13 - 25**

NR. 6105-15/0

in der Fassung vom 26.11.2020

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
1. ERMITTLUNG DES UMFANGES DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN	2
2. ERMITTLUNG DER GESAMTFLÄCHE DES EINGRIFFS	2
3. FESTLEGUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT	3
4. FESTLEGUNG DES KOMPENSATIONSFAKTORS	4
5. UMFANG DER ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN	4
6. BEREITSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONS- FLÄCHEN.....	4
7. AUSSAGEN ZUR UMSETZUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN	5
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN	5
9. PLANUNG.....	6

1. ERMITTLUNG DES UMFANGES DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Hierbei wird der entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung bewertete Bestand (Kategorie I bis III) mit der, entsprechend seiner Intensität bewerteten, Eingriffsfläche überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung, Januar 2003)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bilden.

2. ERMITTLUNG DER GESAMTFLÄCHE DES EINGRIFFS

Die Eingriffsfläche entspricht in diesem Fall der südlichen Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 56 der Gemarkung Altenkreith.

Die übrigen einbezogenen, aber bereits bebauten Grundstücke sowie die in der Satzung festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen stellen keinen Eingriff dar.

In nachfolgender Abbildung ist die Teilflächen rot schraffiert aufgezeigt:



Orthofoto mit Darstellung des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung (gelb gestrichelt)

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung der Gesamteingriffsfläche dargestellt:

ART DER NUTZUNG (WA-FLÄCHE)	FLÄCHE (M ²)
Eingriffsfläche Flur-Nr. 56, Teilfläche Süd	1.898
Gesamteingriffsfläche	1.898

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.898 m²**.

3. FESTLEGUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT

Zunächst werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes entsprechend des geltenden Leitfadens bewertet.

Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE)
Arten/ Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - aufgefüllte Brach- bzw. Wiesenfläche, welche einmal pro Jahr abgemäht wird - keine landwirtschaftliche Nutzung - keine Gehölze 	I (oberer Wert)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - aufgefüllter Boden (ehemalige Weiherfläche) - keine kulturhistorische Bedeutung - keine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotoptypen 	II (unterer Wert)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - kein Oberflächengewässer - kein wassersensibler Bereich - kein Wasserschutzgebiet - kein amtliches Überschwemmungsgebiet 	I (oberer Wert)
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - keine übergeordneten klein-klimatischen Funktionen 	I (oberer Wert)
Landschaftsbild/ Erholungseignung	<ul style="list-style-type: none"> - strukturarme Agrarlandschaft - keine Gehölze/ Eingrünung - südlich vorbeiführende Bundesstraße mit geplantem Lärmschutzwall 	I (unterer Wert)
Kategorie (gemittelt)		I (oberer Wert)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
 Kategorie I = gering, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch

Aufgrund dieser Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der gemittelten Zuordnung zu Typ **B** (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw.

Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

B I 1.898 m² werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet

4. FESTLEGUNG DES KOMPENSATIONSFAKTORS

Der Kompensationsfaktor wird für die Eingriffsfläche mit **0,25** (Spanne 0,2 – 0,5) für das Feld **B I** im unteren Bereich gewählt, da Vermeidungsmaßnahmen möglich sind. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen und den Ausbau der Bundesstraße B 85 gerechtfertigt:

- Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücksflächen
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung
- kein Eingriff in Biotopstrukturen und Bodendenkmäler
- Durch den 4-spurigen Ausbau der B 85 mit dem von der Stadt initiierten Lärmschutzwall ist das Plangebiet nicht mehr oder nur mehr eingeschränkt einsehbar und stellt deswegen auch keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mehr dar.

5. UMFANG DER ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
B I	1.898	x	0,25	=	475
Gesamtausgleichsfläche	1.898	x	0,25	=	475

Die erforderliche Gesamtausgleichsfläche beträgt damit **475 m²**.

6. BEREITSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf der privaten Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung bereitgestellt.

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsfläche von 475 m² erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung auf dem privaten Baugrundstück Flur-Nr. 56 (Teilfläche Süd), Gemarkung Altenkreith.

Die Ausgleichsfläche entspricht hier größtenteils der in der Satzung festgesetzten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin.

Bestand:

Die aufgefüllte Teilfläche wird derzeit nicht genutzt und einmal im Jahr abgemäht.

Entwicklungsziel:

Der Ausgleich hat durch die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen und/ oder großkronigen einheimischen Laubbäumen zu erfolgen.

Für einen Obstbaumhochstamm mit einem Kronenansatz von min. 1,8 m ist eine Fläche von 60 m² zu veranschlagen. Bei der vorliegenden 6 m breiten Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 475 m² entspricht dies der Pflanzung von 7 Bäumen.

Für einen großkronigen Laubbaum 1. Wuchsordnung (z. B. Stieleiche, Sommer- und Winterlinde, Spitz- und Bergahorn, Rotbuche) ist eine Fläche von 90 m² zu veranschlagen. Bei der vorliegenden Ausgleichsfläche mit einer Größe von 475 m² entspricht dies der Pflanzung von 5 Bäumen.

Eine Kombination aus Obst- und Laubbäumen ist dabei zulässig.

Eine Artenliste mit standortheimischen Laubgehölzen für den Naturraum 070 „Oberpfälzisches Hügelland“ (Roding, Strahlfeld, Neubäu) liegt als Anlage bei.

Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterisch veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

Die Lage und der Umgriff der Ausgleichsfläche werden in der Anlage „Ausgleichsflächenplan“ zu dieser Eingriffsregelung dargestellt.

7. AUSSAGEN ZUR UMSETZUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Insgesamt gelten für die Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen unter Ziffer 6., nachfolgende Anmerkungen:

- Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Wohngebäude herzustellen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.
- Bei der Pflanzung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
- Ausgefallene Bäume oder Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Änderungen dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Cham, Untere Naturschutzbehörde vorgenommen werden.
- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen
 - Einbringen standortfremder Pflanzen
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
 - Flächenaufforstungen
 - Flächenauffüllungen
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof online zu erfolgen (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

Im Zuge des vorliegenden Satzungsverfahrens fanden keine faunistischen Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Der Stadt Roding liegen jedoch auch keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders- oder streng geschützter Arten vor. Aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung und des derzeitigen Kenntnisstandes ist von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

9. PLANUNG

Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding
Tel. 09461/9418-0

STADT RODING

Roding, 30.11.2020

i. A.



Weixel



Riedl
Erste Bürgermeisterin

**Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 070
„Oberpfälzisches Hügelland“ (Roding, Strahlfeld, Neubäu)**

Artenliste: 070 Oberpfälzisches Hügelland

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn			x
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn			x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x		
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		x	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartiegel		x	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crataegus leavigata</i> agg.	Zweigriffeliger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn		x	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen			x
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche		x	x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	x		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		x	
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne		x	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	x
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	x		
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		x	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Apfel-Rose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere		x	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	x		
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x		
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	x
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder			x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		x	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

Erläuterung der Tabelle:

mesophil: Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt

Ausgleichsflächenplan M. 1 : 500

NORD

Gemarkung Altenkreith, Flur-Nr. 56, Teilfläche Süd

Bereitstellung Ökologischer Ausgleichsflächen zur Ortsabrundungssatzung
Mitterkreith - Mitterdorfer Straße 13 - 25, Teilfläche aus Flur-Nr. 56 (475 m²)



Plangrundlage: Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Zeichenerklärung



Ökologische Ausgleichsfläche



Anpflanzen von Bäumen

Hinweis:

Die Darstellung der Maßnahmen ist nur schematisch.

Nähere Details sind den Ausführungen in der Anlage 2 "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" der Begründung zur Ortsabrundungssatzung zu entnehmen.