



Stadt Roding

Ortsabrundungssatzung
(Einbeziehungssatzung)
Fronau - Rabhofstraße
Nr. 6105-14/0
in der Fassung vom 14.05.2020

Stadtratsbeschluss:	27.03.2020
Bekanntmachung:	28.05.2020
Art der Bekanntmachung:	Niederlegung und Bekanntgabe der Niederlegung an den Amtstafeln der Stadt Roding

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Gegenstand	3
§ 2 Einbeziehung	3
§ 3 Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit und Festsetzungen	3
§ 5 Inkrafttreten	4
Begründung	5
Verfahrensvermerke	9

Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) Fronau - Rabhofstraße Nr. 6102-14/0

in der Fassung vom 14.05.2020

Die STADT RODING erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 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 Einbeziehungssatzung:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Fronau werden mit dieser Satzung durch Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken erweitert.

§ 2 Einbeziehung

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

Flur-Nr.	Lage/ Bezeichnung	Umfang	MD-Fläche in m²	Grünfläche in m²	Gesamtgröße in m²
82	Rabhofstraße 9 (Teilfläche Nord)	Teilfläche	748	276	1.024
82	Rabhofstraße 7 (Teilfläche Süd)	Teilfläche	875	171	1.046
82	Zufahrt zur landwirtschaftlichen Restfläche	Teilfläche			295
85	Rabhofstraße 5	Teilfläche	1.028	367	1.395

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt somit 3.760 m².

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan in der Fassung vom 14.05.2020 (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 als Dorfgebiet (MD) nach § 5 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 süd- und nordwestlichen 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 Grünflächen werden bei den Teilflächen Rabhofstraße 5 und 9 gleichzeitig auch als Ausgleichsflächen 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).

Um die Zufahrt zum landwirtschaftlichen Restgrundstück Flur-Nr. 82 der Gemarkung Fronau zu gewährleisten, wird gemäß dem beigefügten Lageplan (Anlage Nr. 1 dieser Satzung) südlich der Teilfläche Rabhofstraße 7 eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 18 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
26.05.2020


Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



Begründung
zur
Ortsabrundungssatzung
(Einziehungssatzung)
Fronau - Rabhofstraße
Nr. 6105-14/0
in der Fassung vom 14.05.2020

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 Nr. 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. 82 der Gemarkung Fronau (Teilfläche Süd), für welche bereits ein Vorbescheidsantrag anhängig ist.

Die Stadt Roding möchte diese Bauabsicht unterstützen. Dabei soll jedoch auch eine geordnete Weiterentwicklung für den Ortsteil Fronau gewährleistet werden. Deswegen wird zum direkten Anschluss an den Ortsrand eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 85 der Gemarkung Fronau mit einbezogen und gegenüber dem Anwesen Rabhofstraße 8, Flur-Nr. 78 der Gemarkung Fronau noch eine weitere Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 82 der Gemarkung Fronau (Teilfläche Nord) 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 Fronau erweitert 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 Fronau 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 (Einziehungssatzung) Fronau - Rabhofstraße 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 Fronau bestehen für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung keine bzw. kaum Möglichkeiten. 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. Landwirtschaftliche Flächen gehen durch die geplante Bebauung auf den einbezogenen Außenbereichsgrundstücken Flur-Nrn. 82 und 85 (drei Teilflächen) mit insgesamt 3.465 m² verloren. Dieser Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch gegenüber den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen auf den beiden Grundstücken mit insgesamt 37.865 m² als relativ gering anzusehen und damit vertretbar.

Außerdem werden die beiden Grundstücke von den Eigentümern selbst, welche noch aktiv Landwirtschaft betreiben, bewirtschaftet. Durch deren Zustimmung zur vorliegenden Satzung haben sie gleichzeitig auch den Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Kauf genommen.

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 den bisherigen Außenbereichsgrundstücken 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 14.05.2020 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 über die bestehende Ortsstraße „Rabhofstraße“, Flur-Nr. 64 der Gemarkung Fronau.

Wasserversorgung

Der Ortsteil Fronau wird durch die Kreiswerke Cham mit Trinkwasser versorgt.

Die Teilfläche aus dem Grundstück Flur-Nr. 85, Rabhofstraße 5 ist bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen.

Die beiden Teilflächen aus dem Grundstück Flur-Nr. 82, Rabhofstraße 7 (Teilfläche Süd) und Rabhofstraße 9 (Teilfläche Nord) sind noch nicht erschlossen, können jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen werden. Hierfür muss das öffentliche Rohrnetz (einschließlich Brandschutz) um ca. 75 m erweitert werden. Zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn und den Kreiswerken Cham – Wasserversorgung ist daher eine Sondervereinbarung abzuschließen. Die hierfür anfallenden Kosten hat der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Durch die einbezogenen Grundstücke Flur-Nrn. 82 und 85 verläuft im Bereich der Zufahrt zur landwirtschaftlichen Restfläche der Flur-Nr. 82 sowie im Bereich der festgesetzten Grünfläche der Teilfläche Rabhofstraße 5 eine 20 kV-Freileitung. Diese Freileitung ist im beigefügten Lageplan (Anlage Nr. 1 dieser Satzung) entsprechend dargestellt.

Post- und Fernmeldeanlagen

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

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem:

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird sichergestellt durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz (Schmutzwasserkanal) der BR Betriebsgesellschaft mbH Roding. Für Gebäude oder Gebäudeteile, deren Fußbodenhöhe unter der „Rabhofstraße“ liegt, ist der Einbau einer Hebeanlage erforderlich. Die Kosten hierfür hat der jeweilige Eigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

Anfallendes Niederschlagswasser kann in den bestehenden Niederschlagswasserkanal in der „Rabhofstraße“ eingeleitet werden.

Festsetzungen

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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Fronau mit aktiven landwirtschaftlichen Betrieben in der unmittelbaren Umgebung auf den Grundstücken Rabhofstraße 1, Flur-Nr. 34 der Gemarkung Fronau und Neukirchener Straße 11, Flur-Nr. 69 der Gemarkung Fronau und des gemäß Flächennutzungsplan bereits vorhandenen Dorfgebietes wird auch für den Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt.

Die private Grünfläche an der süd- und nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird 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“). Ein Teil des insgesamt erforderlichen Ausgleichs wird bei den Teilflächen Rabhofstraße 5 und 9 auf diesen privaten Grünflächen 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.

Die Fläche für die Landwirtschaft wird auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB festgesetzt, um die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Restfläche der Flur-Nr. 82 der Gemarkung Fronau zu gewährleisten.

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

Landwirtschaftliche Emissionen

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs, in Fronau und dem benachbarten Rabhof befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Von diesen Betrieben gehen zeitweise Geruch-, Staub- und Lärmemissionen aus. Unmittelbar schädliche Einwirkungen sind aber wegen der ausreichenden Abstände nicht zu befürchten.

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 (Einbeziehungssatzung) Fronau - Rabhofstraße.

STADT RODING
26.05.2020



Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) Fronau - Rabhofstraße gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 10.02.2020 am 12.02.2020 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 (Einbeziehungssatzung) i. d. Fassung vom 20.12.2019 hat in der Zeit vom 20.02.2020 bis 20.03.2020 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 10.02.2020, ortsüblich bekannt gemacht am 12.02.2020, 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 (Einbeziehungssatzung) i. d. Fassung vom 20.12.2019 mit Anschreiben/ E-Mail vom 10./ 11.02.2020 übersandt und eine angemessene Frist bis 20.03.2020 zur Äußerung gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.03.2020 die Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) mit Begründung und Anlagen i. d. Fassung vom 27.03.2020 als Satzung beschlossen.

5. Änderung nach Satzungsbeschluss

Die zu spät eingegangene Stellungnahme der Kreiswerke Cham vom 27.03.2020 konnte nicht mehr in der am selben Tag stattfindenden Stadtratssitzung behandelt werden. Die Ausführungen in dieser Stellungnahme wurden daher nachträglich am 14.05.2020 im Verwaltungsweg in die Begründung der Satzung eingearbeitet. An den Festsetzungen haben sich keine Änderungen ergeben.

6. Ausfertigung

Die Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) wird hiermit i. d. Fassung vom 14.05.2020 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

STADT RODING
26.05.2020



Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) durch den Stadtrat wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 27.05.2020 am 28.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) i. d. Fassung vom 14.05.2020 gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Die Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

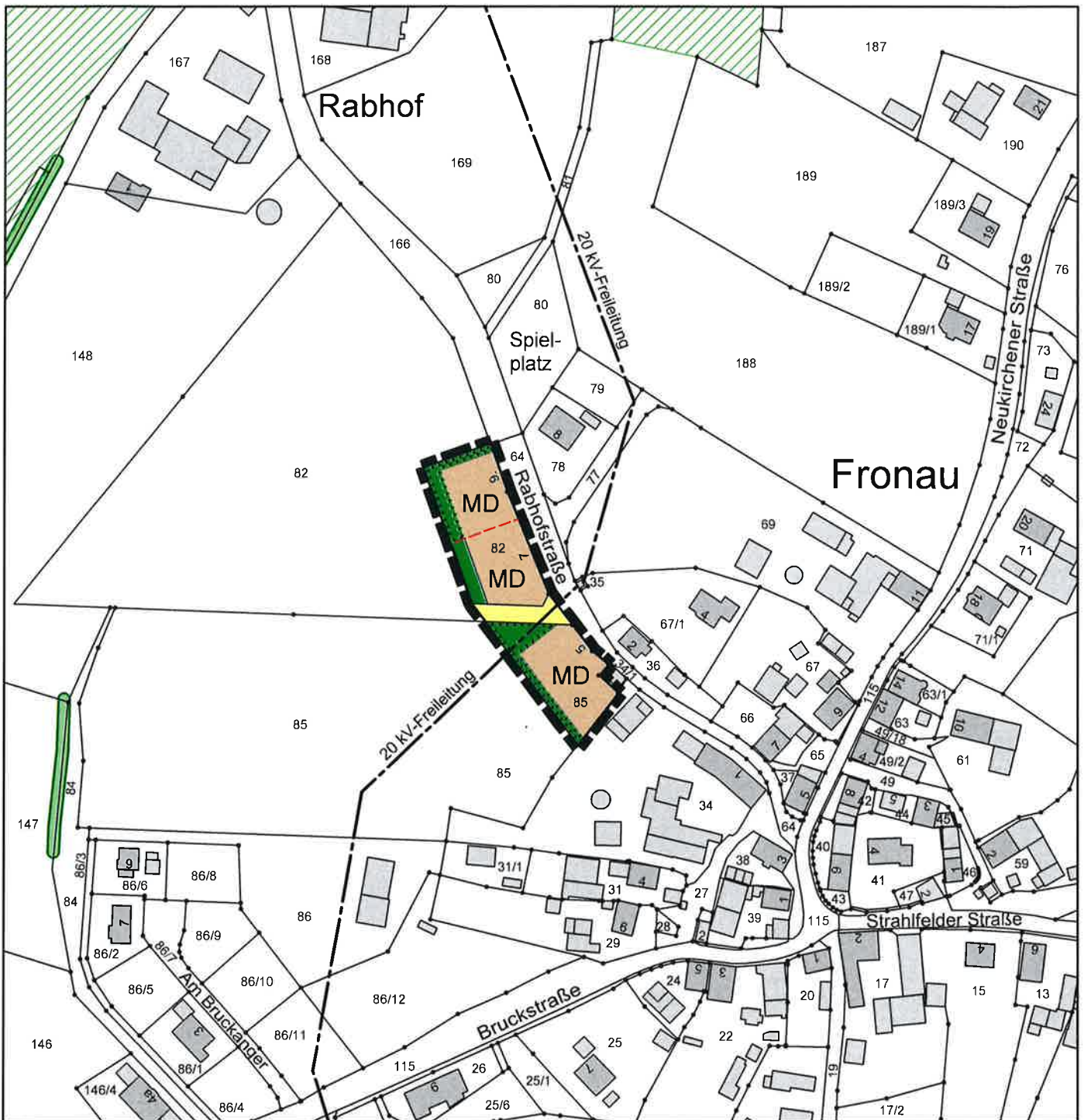
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

STADT RODING
28.05.2020



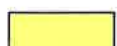




Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin









Zeichenerklärung der Festsetzungen:

-  Grenze der Ortsabrundung
-  MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
-  Zufahrt zur Fläche für die Landwirtschaft
-  Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
-  Ökologische Ausgleichsfläche

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

-  Biotop gemäß Biotopkartierung
-  Landschaftsschutzgebiet
-  20 kV-Freileitung des Bayernwerks
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Anlage 1

Lageplan M. 1 : 2500

**zur
Ortsabrundungssatzung**

Fronau - Rabhofstraße

in der Fassung vom 14.05.2020

Stadt Roding, 26.05.2020

Riedl
Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



Kartengrundlage:

Digitale Katasterkarte des Amtes für
Digitalisierung, Breitband und
Vermessung Cham vom 23.08.2019



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
(EINBEZIEHUNGSSATZUNG)
FRONAU - RABHOFSTRASSE

NR. 6105-14/0

in der Fassung vom 14.05.2020

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 KOMPENSATIONSFLÄCHEN	4
7. AUSSAGEN ZUR UMSETZUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN	6
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN.....	7
9. PLANUNG	7

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 den beiden Teilflächen Nord, Rabhofstraße 9 und Süd, Rabhofstraße 7 der Flur-Nr. 82 sowie der Teilfläche der Flur-Nr. 85, Rabhofstraße 5, jeweils Gemarkung Fronau, welche alle südwestlich an die Ortsstraße „Rabhofstraße“, Flur-Nr. 64 angrenzen.

Die bestehende landwirtschaftliche Zufahrtsfläche sowie die in der Satzung festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen stellen keinen Eingriff dar.

In nachfolgender Abbildung sind die drei Teilflächen rot schraffiert aufgezeigt:



Orthofoto mit Darstellung des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung (gelb gestrichelt), der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen (lila gestrichelt) und der künftigen Hausnummern (blaue Ziffern)

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung der Gesamteingriffsfläche dargestellt:

ART DER NUTZUNG (MD-FLÄCHE)	FLÄCHE (M ²)
Eingriffsfläche Flur-Nr. 82, Rabhofstraße 9, Teilfläche Nord	748
Eingriffsfläche Flur-Nr. 82, Rabhofstraße 7, Teilfläche Süd	875
Eingriffsfläche Flur-Nr. 85, Rabhofstraße 5	1.028
Gesamteingriffsfläche	2.651

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **2.651 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	- intensiv genutztes arten- armes Dauergrünland - keine Gehölze	I (oberer Wert)
Boden	- anthropogen überprägter Boden - keine kulturhistorische Be- deutung - keine Eignung für die Ent- wicklung besonderer Bio- toptypen	II (unterer Wert)
Wasser	- kein Oberflächengewässer - kein wassersensibler Bereich - kein Wasserschutzgebiet - kein amtliches Überschwem- mungsgebiet	I (oberer Wert)
Klima und Luft	- keine übergeordneten klein- klimatischen Funktionen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild/ Erholungseignung	- strukturarme Agrarlandschaft - keine Gehölze/ Eingrünung - 20 kV-Freileitung	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 2.651 m² werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet

4. FESTLEGUNG DES KOMPENSATIONSFAKTORS

Der Kompensationsfaktor wird für die Eingriffsfläche mit **0,35** (Spanne 0,2 – 0,5) für das Feld B I im mittleren Bereich gewählt, da Vermeidungsmaßnahmen möglich sind. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen 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
- Positionierung der Bauflächen und der Baukörper im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortsstraße und Bebauung bzw. gegenüber der bereits bestehenden Bebauung

5. UMFANG DER ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
B I (Rabhofstraße 9)	748	x	0,35	=	262
B I (Rabhofstraße 7)	875	x	0,35	=	306
B I (Rabhofstraße 5)	1.028	x	0,35	=	360
Gesamtausgleichsfläche	2.651	x	0,35	=	928

Die erforderliche Gesamtausgleichsfläche beträgt damit **928 m²**.

6. BEREITSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden jeweils auf privaten Grundstücksflächen zum Teil innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung bereitgestellt.

Rabhofstraße 9, Teilfläche Nord:

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsfläche von 262 m² erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung auf dem privaten Baugrundstück Rabhofstraße 9, Flur-Nr. 82 (Teilfläche Nord), Gemarkung Fronau.

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

Bestand:

Die Teilfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Dauergrünland).

Entwicklungsziel:

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist der Ausgleich auf dieser Fläche in Form einer Hecke aus standortheimischen Laubsträuchern entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze vorzunehmen.

Auf der südwestlichen Grünfläche mit einer Breite von 6,0 m ist eine zweireihige Hecke mit einer Mindestbreite von 4,5 m, Abstand jeweils 1,5 m zwischen den beiden Pflanzreihen und nach außen, damit sich die einzelnen Sträucher gut entwickeln können, anzulegen.

Auf der nordwestlichen Grünfläche mit einer Breite von 3,0 m ist eine einreihige Hecke anzulegen. Soweit aus Platzgründen möglich, wird jedoch auch hier die Pflanzung einer zweireihigen Hecken auf einer Breite von min. 4,5 m empfohlen.

Diese Hecken sind nur als freiwachsende Hecken zulässig, Schnitthecken sind unzulässig.

Nachfolgende Sträucher können hierbei verwendet werden:

Hainbuche, Haselnuss, ein- und zweigriffeliger Weißdorn, Vogel- und Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hecken-Rose, Brombeere, Himbeere, Schwarzer- und Trauben Holunder.

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

Rabhofstraße 7, Teilfläche Süd:

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsfläche von 306 m² erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung auf dem privaten Grundstück Flur-Nr. 189 (Teilfläche), Gemarkung Fronau.

Bestand:

Die Teilfläche wird derzeit als Christbaumplantage genutzt.

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 Ausgleichsfläche mit einer Größe von 306 m² entspricht dies der Pflanzung von 5 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 306 m² entspricht dies der Pflanzung von 3 Bäumen.

Eine Kombination aus Obst- und Laubbäumen ist dabei zulässig.

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

Der Geltungsbereich der Satzung sowie diese externe Ausgleichsfläche befinden sich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D 63 „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und folglich im selben Naturraum.

Rabhofstraße 5:

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsfläche von 360 m² erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung auf dem privaten Baugrundstück Rabhofstraße 5, Flur-Nr. 85 (Teilfläche), Gemarkung Fronau.

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

Bestand:

Die Teilfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Dauergrünland).

Entwicklungsziel:

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist der Ausgleich auf dieser Fläche in Form einer Hecke aus standortheimischen Laubsträuchern entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze vorzunehmen.

Auf dieser südwestlichen Grünfläche mit einer Breite von 3,0 m ist eine einreihige Hecke anzulegen. Soweit aus Platzgründen möglich, wird jedoch die Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit einer Mindestbreite von 4,5 m, Abstand jeweils 1,5 m zwischen den beiden Pflanzreihen und nach außen, damit sich die einzelnen Sträucher gut entwickeln können, empfohlen.

Diese Hecken sind nur als freiwachsende Hecken zulässig, Schnitthecken sind unzulässig.

Auf der nordwestlichen Grünfläche sind lose Strauchpflanzungen mit einem Abstand von jeweils 1,5 m zwischen den Pflanzungen und nach außen, damit sich die einzelnen Sträucher gut entwickeln können, vorzunehmen.

Nachfolgende Sträucher können hierbei verwendet werden:

Hainbuche, Haselnuss, ein- und zweigriffiger Weißdorn, Vogel- und Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hecken-Rose, Brombeere, Himbeere, Schwarzer- und Trauben Holunder.

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

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).

Sicherung der Kompensationsflächen

Die privaten Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung sind durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt Roding rechtlich abzusichern. Hierbei ist darauf zu achten, dass diese dingliche Sicherung vor Inkrafttreten der Satzung erfolgt.

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, 26.05.2020

i. A.



Weixel





Riedl
Erste Bürgermeisterin

Ausgleichsflächenplan M. 1 : 1000

Gemarkung Fronau, Flur-Nr. 189

Bereitstellung Ökologischer Ausgleichsflächen zur Ortsabrundungssatzung Fronau - Rabhofstraße, Teilfläche Süd, Flur-Nr. 82, Rabhofstraße 7 (306 m²)

NORD



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.