



# Stadt Roding

Ortsabrundungssatzung  
(Einbeziehungssatzung)  
**Strahlfeld - Friedhofstraße**  
Nr. 6105-19/0  
in der Fassung vom 29.09.2022

---

Stadtratsbeschluss:	29.09.2022
Bekanntmachung:	06.10.2022
Art der Bekanntmachung:	Niederlegung und Bekanntgabe der Niederlegung an den Amtstafeln der Stadt Roding

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 1 Gegenstand</b> .....	3
<b>§ 2 Einbeziehung</b> .....	3
<b>§ 3 Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	3
<b>§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit und Festsetzungen</b> .....	3
<b>§ 5 Inkrafttreten</b> .....	4
<b>Begründung</b> .....	5
<b>Verfahrensvermerke</b> .....	9

**Ortsabrundungssatzung  
(Einbeziehungssatzung)  
Strahlfeld – Friedhofstraße  
Nr. 6102-19/0**

**in der Fassung vom 29.09.2022**

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 Satzung:

**§ 1 Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Strahlfeld werden im Bereich der Friedhofstraße mit dieser Satzung durch Einbeziehung eines einzelnen Außenbereichsgrundstückes festgelegt.

**§ 2 Einbeziehung**

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

Flur-Nr.	Lage/ Bezeichnung	Umfang	WA-Fläche in m <sup>2</sup>
31	Friedhofstraße 9	Teilfläche	1.424

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt somit 1.424 m<sup>2</sup>.

**§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan in der Fassung vom 29.09.2022 (M 1 : 1.000) 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) festgelegt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Grundflächenzahl (GRZ I) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,25 festgesetzt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO ergibt sich somit eine GRZ II von 0,375.

Auf dem im Geltungsbereich liegenden Baugrundstück, Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 31, Gemarkung Strahlfeld, werden Baumstandorte mit der Pflicht zur Anpflanzung von vier Obstbäumen gemäß dem beigefügten Lageplan (Anlage Nr. 1 dieser Satzung) festgesetzt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

Diese Baumpflanzungen auf dem bisher im Außenbereich gelegenen Grundstück dienen als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme mit Pflanzgebot gemäß der beigefügten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Darlegung der Ausgleichsmaßnahmen (Anlage Nr. 2 dieser Satzung).

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  
30.09.2022



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



**Begründung**  
**zur**  
**Ortsabrundungssatzung**  
**(Einbeziehungssatzung)**  
**Strahlfeld – Friedhofstraße**  
**Nr. 6105-19/0**  
**in der Fassung vom 29.09.2022**

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. 31 der Gemarkung Strahlfeld, für welche bereits ein Vorbescheidsantrag anhängig ist.

Die Stadt Roding möchte diese Bauabsicht unterstützen. Dabei soll jedoch auch eine geordnete Weiterentwicklung für den Ortsteil Strahlfeld gewährleistet werden.

Es ist bereits Bebauung von einigem Gewicht vorhanden. Das Baugrundstück grenzt unmittelbar an das südlich gelegene Baugebiet „Am Vogelherd“ an. Daher ist ein Bezug zur bestehenden Bebauung gegeben. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da sich der Geltungsbereich der Satzung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ befindet, welches eine natürliche Grenze für die weitere bauliche Entwicklung darstellt. Das Landschaftsbild könnte durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und Ortsrandeingrünung sogar positiv gestaltet werden.

Die vorliegende Satzung soll deswegen die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Wohngebäudes begründen. Dazu werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Strahlfeld an der Friedhofstraße erweitert und das oben genannte einzelnen Außenbereichsgrundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die einbezogene Fläche ist 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 Strahlfeld 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 (Einbeziehungssatzung) Strahlfeld – Friedhofstraße 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 Strahlfeld bestehen für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung keine bzw. kaum Möglichkeiten. Vorhandene Baulücken, z. B. im Baugebiet „An der Schreinerhänge“ sind mittel- bis langfristig nicht verfügbar, da keine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer besteht. 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. Darüber hinaus ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt, die damit deutlich unter dem Orientierungswert für ein WA von 0,4 (§ 17 BauNVO) liegt. Damit wird auch der Reduzierung von Flächenversiegelung Rechnung getragen.

Landwirtschaftliche Flächen gehen durch die geplante Bebauung auf dem einbezogenen Außenbereichsgrundstück Flur-Nr. 31 (Teilfläche) mit insgesamt 1.424 m<sup>2</sup> verloren. Dieser Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche ist jedoch gegenüber der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche auf dem Restgrundstück mit insgesamt noch 10.728 m<sup>2</sup> als relativ gering anzusehen und damit vertretbar.

### **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 das Bauvorhaben auf dem bisherigen Außenbereichsgrundstück Flur-Nr. 31 der Gemarkung Strahlfeld (Teilfläche) verwirklicht werden kann, 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 29.09.2022 abgearbeitet und dargestellt.

## **Erschließung**

### Straßenmäßige Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Friedhofstraße“, Flur-Nr. 13 der Gemarkung Strahlfeld.

### Wasserversorgung

Der Ortsteil Strahlfeld wird durch die Städtischen Betriebe Roding mit Trinkwasser versorgt. Die einbezogene Teilfläche ist derzeit noch nicht erschlossen, kann jedoch durch eine Leitungserweiterung erschlossen und versorgt werden. Hierfür muss eine überlange Hausanschlussleitung (ca. 27 m) verlegt und an die Hauptwasserleitung in der Friedhofstraße (im Bereich der Einmündung zur Ortsstraße Am Vogelherd) angeschlossen werden. Trassenführung, Dimension und Durchführung der überlangen Hausanschlussleitung hat in Absprache mit den Städtischen Betrieben Roding (SBR) zu erfolgen. Alle mit der Herstellung der entsprechenden Leitung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik anfallenden Kosten hat der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer zu tragen. Die Details dazu sind in einer Sondervereinbarung zu regeln.

### 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 im Mischsystem.

Die einbezogene Teilfläche ist derzeit noch nicht erschlossen, kann jedoch durch eine Leitungserweiterung erschlossen werden. Hierfür muss eine überlange Hausanschlussleitung (ca. 30 m) verlegt und an den Mischwasserkanal in der Friedhofstraße (im Bereich der Einmündung zur Ortsstraße Am Vogelherd) angeschlossen werden.

Niederschlagswasser, welches nicht versickert werden kann, ist gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Hierfür sind geeignete Einrichtungen (z. B. Zisternen) mit einem Drosselabfluss vom max. 1,5 l/s und einem Rückhaltevolumen von 1,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche zu errichten.

Trassenführung, Dimension und Durchführung der überlangen Hausanschlussleitung hat in Absprache mit den Städtischen Betrieben Roding (SBR) zu erfolgen. Alle mit der Herstellung der entsprechenden Leitung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik anfallenden Kosten hat der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer zu tragen. Die Details dazu sind in einer Sondervereinbarung zu regeln.

## **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 Nutzungen und des gemäß Flächennutzungsplan bereits vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes im unmittelbar angrenzenden Baugebiet 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.

Um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Grundflächenzahl (GRZ I) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit 0,25 und damit deutlicher niedriger als der in § 17 BauNVO dargelegte Orientierungswert, festgesetzt. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO ergibt sich somit eine GRZ II (inkl. Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen) von 0,375. Auch diese liegt weit unter dem möglichen Wert in einem WA von bis zu 0,6.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen (siehe oben „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“). Der erforderliche Ausgleich wird bei dem bisher im Außenbereich gelegenen Grundstück Flur-Nr. 31 (Teilfläche) direkt auf dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Baumpflanzungen werden 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 Nr. 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 Umwelteinwirkungen sind deswegen aber 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) Strahlfeld - Friedhofstraße.

STADT RODING  
30.09.2022



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) Strahlfeld – Friedhofstraße gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 01.08.2022 am 11.08.2022 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) in der Fassung vom 21.06.2022 hat in der Zeit vom 19.08.2022 bis 19.09.2022 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 01.08.2022, ortsüblich bekannt gemacht am 11.08.2022, 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) in der Fassung vom 21.06.2022 mit E-Mail vom 27.07.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 05.09.2022 zur Äußerung gegeben.

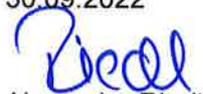
### 4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2022 die Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) mit Begründung und Anlagen in der Fassung vom 29.09.2022 als Satzung beschlossen.

### 5. Ausfertigung

Die Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) wird hiermit in der Fassung vom 29.09.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

STADT RODING  
30.09.2022



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin

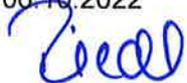


### 6. Inkrafttreten

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 04.10.2022 am 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) in der Fassung vom 29.09.2022 gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

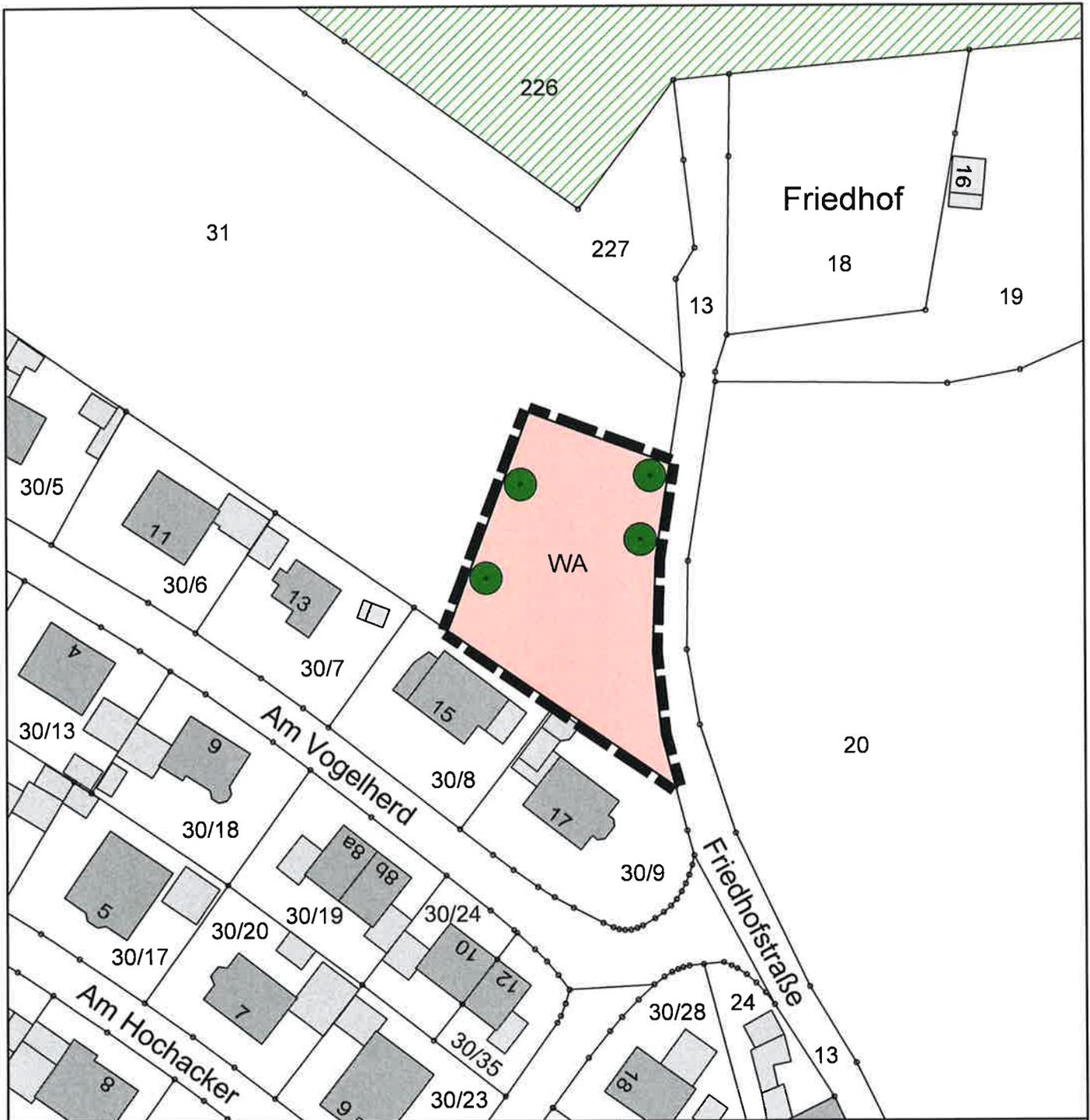
Die Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

STADT RODING  
06.10.2022



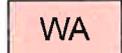
Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin





Zeichenerklärung der Festsetzungen:

 Grenze der Ortsabrundung

 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

 Anpflanzen von Obstbäumen gemäß Anlage 2  
"Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung"

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

 Landschaftsschutzgebiet

**Anlage 1**

**Lageplan M. 1 : 1000**

zur

**Ortsabrundungssatzung**

**Strahlfeld - Friedhofstraße**

**in der Fassung vom 29.09.2022**

Stadt Roding, 30.09.2022

  
Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



Kartengrundlage:

Digitale Katasterkarte des Amtes für  
Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung Cham vom 06.12.2021



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)**  
**STRAHLFELD - FRIEDHOFSTRASSE**  
**NR. 6105-19/0**

in der Fassung vom 29.09.2022

<b>GEMEINDE</b>	<b>: STADT RODING</b>
<b>LANDKREIS</b>	<b>: CHAM</b>
<b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>: OBERPFALZ</b>

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. GRUNDLAGEN UND VERFAHRENSWAHL.....</b>	<b>3</b>
<b>2. EINGRIFFSERMITTLUNG.....</b>	<b>3</b>
2.1. BESTANDSERFASSUNG/ -BEWERTUNG.....	3
2.1.1. Biotop- und Nutzungstyp (BNT).....	5
2.1.2. Eingriffsfläche .....	6
2.2. EINGRIFFSSCHWERE .....	6
2.3. ERMITTLUNG DES ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSBEDARFS.....	7
2.3.1. Planungsfaktor.....	7
2.3.2. Ausgleichsbedarf .....	7
<b>3. ERMITTLUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN.....</b>	<b>7</b>
3.1. AUSWAHL GEEIGNETER MAßNAHMEN UND BESTIMMUNG AUSGANGSZUSTAND.....	7
3.1.1. Maßnahmenkonzept.....	7
3.1.2. Ausgangszustand .....	8
3.1.3. Aufwertung.....	8
3.1.4. Ausgleichsfläche.....	8
3.2. ERMITTLUNG DES UMFANGS DER AUSGLEICHSMASNAHMEN UND BILANZIERUNG.....	8
3.2.1. Umfang des Ausgleichs .....	8
3.2.2. Bilanzierung .....	8
<b>4. AUSSAGEN ZUR UMSETZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN .....</b>	<b>9</b>
<b>5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN .....</b>	<b>9</b>
<b>6. PLANUNG.....</b>	<b>9</b>

## 1. GRUNDLAGEN UND VERFAHRENSWAHL

Die Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich bildet der Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung 2021)* des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Hierbei wird der Bestand entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung (Kategorie I bis III) bewertet sowie die Eingriffsfläche und Eingriffsschwere (GRZ) ermittelt. Daraus ergibt sich ein entsprechender Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP). Anschließend werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgewählt und die dafür zur Verfügung stehenden Flächen ermittelt. Hieraus ergibt sich letztlich der entsprechende Umfang der Ausgleichsmaßnahmen.

Im vorliegenden Fall wird das Regelverfahren angewendet, da die vereinfachte Vorgehensweise hier nicht in Betracht kommt.

## 2. EINGRIFFSERMITTLUNG

### 2.1. Bestandserfassung/ -bewertung



Luftbild mit Lageangabe (= ● ) und Blickrichtung (= → ) der Fotos



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

#### 2.1.1. Biotop- und Nutzungstyp (BNT)

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

SCHUTZGUT	ZUORDNUNG	BEWERTUNG (KATEGORIE)
Arten und Lebensräume	- Intensivgrünland (genutzt) - keine Gehölze	I
Boden und Fläche	- anthropogen überprägter Boden - keine kulturhistorische Bedeutung - keine Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotoptypen	II
Wasser	- kein Oberflächengewässer - kein wassersensibler Bereich - kein Wasserschutzgebiet - kein amtliches Überschwemmungsgebiet	I
Klima und Luft	- keine übergeordneten klein-klimatischen Funktionen	I
Landschaftsbild	- strukturarme Agrarlandschaft - bisheriger Ortsrandbereich	I - II
<b>Kategorie (gemittelt)</b>		<b>I</b>

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

Das Plangebiet ist daher nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit der Bewertung **gering** einzustufen.

BNT mit geringer Bedeutung werden gemäß Leitfaden pauschal mit **3 Wertpunkten (WP)** bewertet.

### 2.1.2. Eingriffsfläche

Als nächstes ist die Fläche des Eingriffs zu ermitteln.

Die Eingriffsfläche entspricht in diesem Fall der einbezogenen Teilfläche des Außenbereichsgrundstückes Flur-Nr. 31 der Gemarkung Strahlfeld.

Diese einbezogene Fläche (= Geltungsbereich der Satzung) beträgt **1.424 m<sup>2</sup>**.

### 2.2. **Eingriffsschwere**

Nachdem der Ausgangszustand ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes prognostiziert. Die Schwere der Beeinträchtigung kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Für die Ermittlung bietet sich bei der BNT mit geringer Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) an.

In der Satzung ist eine GRZ (I) von 0,25 festgesetzt.  
 Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO ergibt sich somit eine **GRZ (II) von 0,375**.

### 2.3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

#### 2.3.1. Planungsfaktor

Durch Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduktion des Ausgleichsbedarfs um bis zu 20 % möglich.

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs sind nicht vorgesehen. Der Ausgleichsbedarf kann daher nicht reduziert werden.

#### 2.3.2. Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich entsprechend der unter den Ziff. 2.1.1, 2.1.2 und 2.2 ermittelten Werte wie folgt:

WP		Fläche (m <sup>2</sup> )		Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)		Planungsfaktor		Ausgleichsbedarf (WP)
3	x	1.424	x	0,375	-	0	=	1.602

### 3. ERMITTLUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

#### 3.1. Auswahl geeigneter Maßnahmen und Bestimmung Ausgangszustand

##### 3.1.1. Maßnahmenkonzept

Im nächsten Schritt werden im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts geeignete Maßnahmen auf dafür geeigneten Flächen entwickelt.

Der Ausgleich erfolgt durch die Pflanzung von einheimischen Obstbaumhochstämmen. Die Pflanzungen werden im Geltungsbereich der Satzung auf dem Baugrundstück umgesetzt. Die Standorte sind in der Satzung festgesetzt.

Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung ist die Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung - BayKompV - (Fassung vom 28.02.2014). Obstbäume mit einheimischen, standortgerechten Arten als Einzelbäume werden unter B31 gewertet. Bei Ausgleichsmaßnahmen wird grundsätzlich die alte Ausprägung (= B313) angenommen.

Der Grundwert beträgt demnach 12 WP.

Bei Obstbäumen dauert es allerdings über 80 Jahre bis sie die alte Ausprägung (= Zielbiotoptyp) erreichen. Für diese lange Entwicklungszeit ist ein Abschlag zu berücksichtigen. Grundlage hierfür bildet das Kriterium „Wiederherstellbarkeit/ Ersetzbarkeit“ (W). Obstbäume alter Ausprägung sind mit dem Wert W = 5 zu bewerten. Gemäß Biotopwertliste bedeutet dies im vorliegenden Fall bei einer Entwicklungszeit von über 80 Jahren einen Abschlag von 3 WP.

Zusatzbewertung:

Für Obstbäume alter Ausprägung erfolgt eine Aufwertung des Grundwerts um 1 WP, da es sich um nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope, um weitere Biotoptypen im Sinn der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern (BK) oder um Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie handelt.

Somit haben Obstbäume der alten Ausprägung (B313) einen Wert von

Grundwert (WP)		Abschlag (WP)		Zusatzbewertung (WP)		Gesamtwert (WP)
12	-	3	+	1	=	10

Bei Obstgehölzen sind regionaltypische Sorten folgender Qualität zu verwenden:  
 Hochstamm mit einer Stammhöhe von min. 180 cm, Stammumfang 7 – 8 cm

Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterisch veränderte Gehölze sind als natur-  
 schutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

### 3.1.2. Ausgangszustand

Wie bereits unter 2.1.1 beschrieben wird die Teilfläche/ der Geltungsbereich derzeit intensiv  
 landwirtschaftlich genutzt (Grünland).  
 Demnach sind **3 WP** anzusetzen.

### 3.1.3. Aufwertung

Die Ausgleichsmaßnahmen haben demnach folgenden Wert

Prognosezustand nach Entwicklungsziel (WP)		Ausgangszu- stand (WP)		Aufwertung (WP)
10	-	3	=	<b>7</b>

### 3.1.4. Ausgleichsfläche

Im Anschluss ist die zur Verfügung stehende bzw. benötigte Fläche zu ermitteln:

Ausgleichs- bedarf (WP)		Aufwertung (WP)		Benötigte Fläche (m <sup>2</sup> )
1.602	:	7	=	<b>228,86</b>

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf dem privaten Baugrundstück Flur-Nr. 31 (Teilflä-  
 che), Gemarkung Zimmering, innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung  
 bereitgestellt.

Für einen Obstbaumhochstamm mit einem Kronenansatz von min. 1,8 m ist eine Fläche von  
 60 m<sup>2</sup> zu veranschlagen. Bei der vorliegenden Ausgleichsfläche entspricht dies der Pflan-  
 zung von

Ausgleichs- fläche (m <sup>2</sup> )		Fläche Obst- baum (m <sup>2</sup> )		zu pflanzende Bäume	
228,86	:	60	=	3,8	≈ <b>4</b>

## 3.2. Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

### 3.2.1. Umfang des Ausgleichs

Nun ist der Ausgleichsumfang des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten ent-  
 sprechend der unter den Ziff. 3.1.1, 3.1.2 und 3.1.4 ermittelten Werte zu berechnen:

Prognosezu- stand (WP)		Ausgangszustand (WP)		Fläche (m <sup>2</sup> )		Ausgleichsumfang (WP)
10	-	3	x	228,86	=	<b>1.602,02</b>

### 3.2.2. Bilanzierung

Im letzten Schritt ist der unter Ziff. 3.2.1 in Wertpunkten ermittelte Ausgleichsumfang mit dem  
 unter Ziff. 2.3.2 ermittelten Ausgleichsbedarf zu vergleichen.

Einem Ausgleichsbedarf von 1.602 WP steht ein Ausgleichsumfang von 1.602,02 WP gegen-  
 über. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

#### 4. AUSSAGEN ZUR UMSETZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Insgesamt gelten für die Ausgleichsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen unter Ziffer 3., nachfolgende Anmerkungen:

- Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes herzustellen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.
- Bei der Pflanzung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
- Ausgefallene Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Änderungen dürfen nur in Abstimmung mit der Stadt Roding und 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 Ausgleichsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof online zu erfolgen (Art. 9 Satz 4 Bay-NatSchG).

#### 5. 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.

#### 6. PLANUNG

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

STADT RODING  
Roding, 30.09.2022



Sabine Weixel  
Stellv. Stadtbaumeisterin



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin