

# ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

## (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung)

### für den Ortsteil Zenzing

**vom 09.05.2019**

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung erlässt die Stadt Roding folgende Ortsabrundungssatzung (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) für den Ortsteil Zenzing

#### § 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zenzing werden festgelegt.

#### § 2 Entwicklung/ Einbeziehung

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

Flur-Nr.	Lage/ Bezeichnung	Umfang	Größe in m <sup>2</sup>
305	Zenzing 1 südwestlich angrenzend an Flur-Nr. 309, östlich angrenzend an Flur-Nr. 407	Teilfläche	1.400

Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich in der Gemarkung Braunried

Flur-Nr.	Lage/ Bezeichnung	Umfang	Größe in m <sup>2</sup>
305	Zenzing 1	Teilfläche (ohne o. g. Teilfläche)	7.398
306	Ortsstraße „Weierstraße“	gesamte Fläche	258
309	Zenzing 4, 4a	gesamte Fläche	3.512
310	Zenzing 3	gesamte Fläche	4.223
311	Gemeindeverbindungsstraße „Braunrieder Straße“	Teilfläche	482
312	„Herz-Jesu-Kapelle“	gesamte Fläche	395
313/2	Zenzing 6	gesamte Fläche	3.979
314	Ortsstraße „Zenzing“	gesamte Fläche	911
315	Ortsstraße „Dorfstraße“	gesamte Fläche	209
316	Zenzing 5	Teilfläche	7.173
317	Ortsstraße „Heilingholzstraße“	gesamte Fläche	759
318	in Zenzing	gesamte Fläche	1.176
405	Zenzing 9	Teilfläche	6.462
405/1	in Zenzing (Trafo-Station)	gesamte Fläche	29
407	Gemeindeverbindungsstraße „Zenzing“	Teilfläche	328
586	Gemeindeverbindungsstraße „Zenzing“	Teilfläche	1.411
587	Zenzing 10	Teilfläche	8.052

stellen einen bebauten Bereich im Außenbereich dar, der aber eine aufeinanderfolgende, zusammengehörige und geschlossen erscheinende Bebauung bildet, welche nach Umfang und Struktur eine bestimmte Quantität und Qualität aufweist und die Eigenart der näheren Umgebung in hinreichender Weise prägt.

Da diese Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Roding bereits als Bauflächen (MD-Gebiet) dargestellt sind, können die Grundstücke als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden.

### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 48.157 m<sup>2</sup>.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zenzing sind im beigefügten Lageplan in der Entwurfs-Fassung vom 13.09.2018 (M 1 : 2.500) dargestellt.

Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in §§ 1 i. V. m. 3 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 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 Art der baulichen Nutzung (Gebietscharakter)**

Die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich dieser Satzung wird als Dorfgebiet (MD-Gebiet) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung festgelegt, mit Ausnahme des Grundstückes Flur-Nr. 312, welches im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Roding bereits als Fläche für Gemeinbedarf -Kirche- (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) dargestellt ist.

### **§ 6 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.

Roding, 13.05.2019



.....  
**Franz Reichold**  
Erster Bürgermeister

**Begründung**  
zur  
**ORTSABRUNDUNGSSATZUNG**  
**(Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung)**  
für den Ortsteil Zenzing vom 09.05.2019

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. 2 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 der Flur-Nr. 305 der Gemarkung Braunried, für welche bereits ein Vorbescheidsantrag anhängig ist.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und sich der Geltungsbereich der Satzung außerhalb des umliegenden 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 Zenzing für den bereits bebauten Bereich festgelegt und diese einzelne Außenbereichsfläche 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 an die vorhandene Bebauung unmittelbar 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 Nrn. 2 und 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 (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) Zenzing 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).

Das auf Flur-Nr. 312 der Gemarkung Braunried eingetragene Baudenkmal („Herz-Jesu-Kapelle“, Denkmal-Schlüssel 502040) bleibt erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

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 Zenzing bestehen für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Innenentwicklung kaum Möglichkeiten. Bauland soll für einheimische Ansiedlungswillige aus dem Ortsteil geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen ländlichen Mischstruktur wird eine Bodenversiegelung über das notwendige und zulässige Maß hinaus nicht erwartet. Der Verbrauch der landwirtschaftlichen Flächen ist als gering anzusehen. Ackerflächen gehen durch die geplante Bebauung auf der einbezogenen Außenbereichsfläche (Teilfläche der Flur-Nr. 305) 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 das Bauvorhaben auf der bisherigen Außenbereichsfläche 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. 1 dieser Begründung - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Darlegung der Ausgleichsmaßnahmen/ Aussagen zum Artenschutz vom 13.09.2018 - abgearbeitet und dargestellt.

### **Denkmalschutz**

Im Bayerischen Denkmal-Atlas und in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist für den Geltungsbereich kein Bodendenkmal kartiert.

Im Südosten schließt sich allerdings unmittelbar an den Geltungsbereich ein auf Teilflächen der Flur-Nrn. 305 und 408 der Gemarkung Braunried kartiertes Bodendenkmal („Mesolithische Freilandstation, Denkmal-Schlüssel 142592) an. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bauvorhabens ist wegen des Nahbereiches zum Bodendenkmal eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Übrigen gilt die Anzeigepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Die auf Flur-Nr. 312 bestehende Kapelle „Herz-Jesu“ ist als Baudenkmal (Denkmal-Schlüssel 502040) eingetragen.

### **Erschließung**

#### Straßenmäßige Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch bestehende Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen.

#### Wasserversorgung

Der Ortsteil Zenzing wird durch die Kreiswerke Cham mit Trinkwasser versorgt. Bei Neubauten ist von den Kreiswerken Cham eine Stellungnahme einzuholen.

### 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

Der Ortsteil Zenzing ist nicht an das Kanalnetz der BR Betriebsgesellschaft mbH Roding angebunden.

Die Beseitigung des Schmutzwassers ist über vollbiologische Kleinkläranlagen sicherzustellen. Anfallendes Niederschlagswasser ist über entsprechende bauliche Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zurückzuhalten und zu versickern.

### **Festsetzungen**

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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Zenzing werden, mit Ausnahme der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in § 5 dieser Satzung, keine weiteren Festsetzungen getroffen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB.

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 (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) für den Ortsteil Zenzing.

Roding, 13.05.2019



.....  
**Franz Reichold**  
Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) für den Ortsteil Zenzing gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 25.02.2019 am 28.02.2019 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 (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) i. d. Fassung vom 13.09.2018 hat in der Zeit vom 11.03.2019 bis 10.04.2019 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 25.02.2019, ortsüblich bekannt gemacht am 28.02.2019, 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 (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) i. d. Fassung vom 13.09.2018 mit Anschreiben/ E-Mail vom 25.02.2019 übersandt und eine angemessene Frist bis 10.04.2019 zur Äußerung gegeben.

### **4. Satzungsbeschluss**

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.05.2019 die Ortsabrundungssatzung (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) mit Begründung i. d. Fassung vom 09.05.2019 als Satzung beschlossen.

### **5. Ausfertigung**

Die Ortsabrundungssatzung (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) wird hiermit als Satzungsfertigung i. d. Fassung vom 09.05.2019 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Roding, 13.05.2019



.....  
**Franz Reichold**  
Erster Bürgermeister

### **6. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) durch den Stadtrat wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 15.05.2019 am 16.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

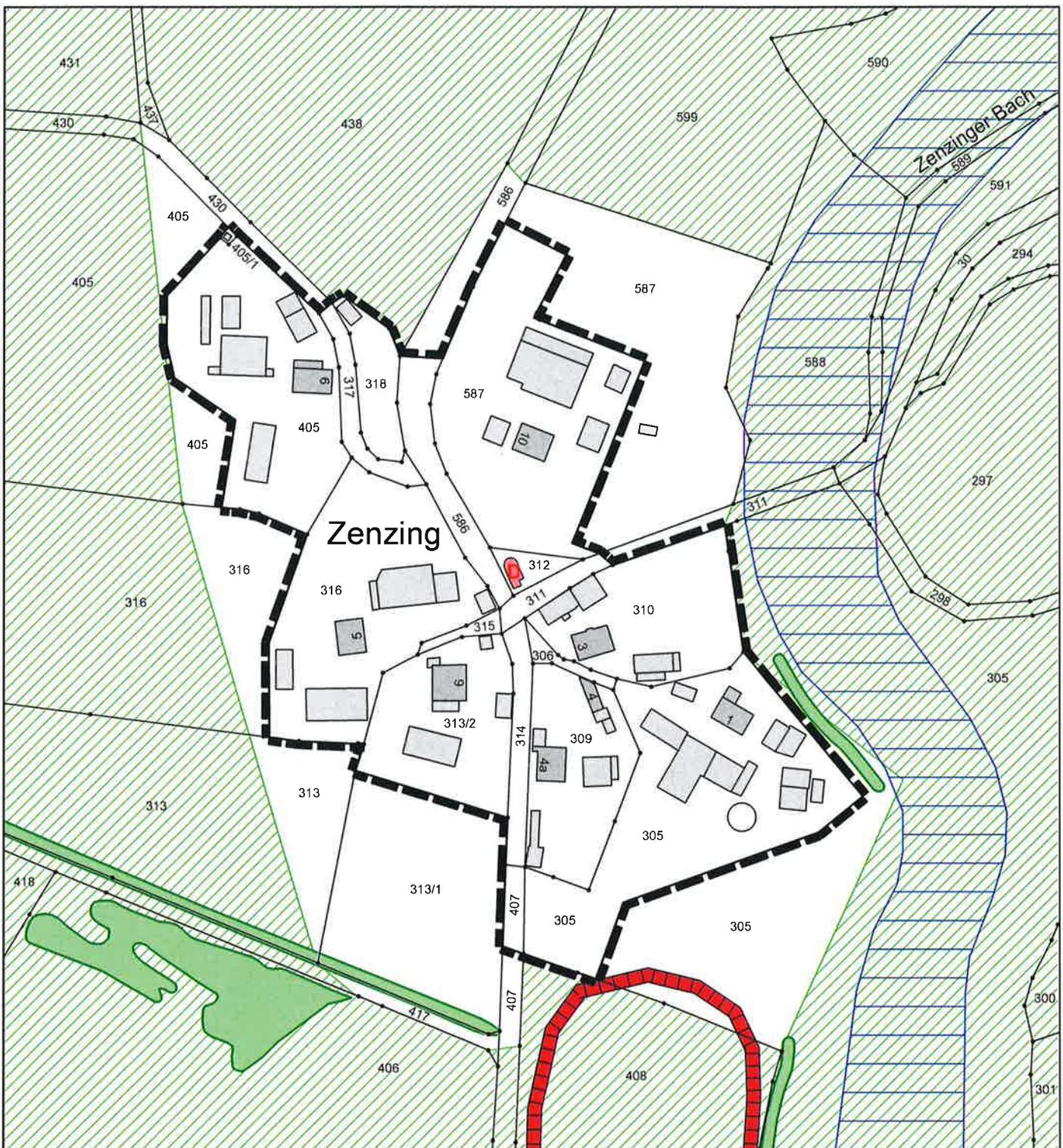
Die Ortsabrundungssatzung (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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.

Roding, 16.05.2019



.....  
**Franz Reichold**  
Erster Bürgermeister



**Zeichenerklärung:**

 Grenze der Ortsabrundung

Nachrichtliche Übernahmen:

 Biotop gemäß Biotopkartierung

 Landschaftsschutzgebiet

 wassersensible Bereiche:  
Auen und Niedermoore



Baudenkmal "Herz-Jesu-Kapelle"  
Denkmal-Schlüssel: 502040



Bodendenkmal "Mesolithische Freilandstation"  
Denkmal-Schlüssel: 142592

**Lageplan M. 1 : 2500**

zur

**Ortsabrundungssatzung  
für den Ortsteil Zenzing  
vom 09.05.2019**



Kartengrundlage:

Digitale Katasterkarte des Amtes für  
Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung Cham vom April 2018

# ANLAGE 1

## NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS- REGELUNG MIT DARLEGUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN / AUSSAGEN ZUM ARTENSCHUTZ

IM RAHMEN DER ERARBEITUNG DER

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG (ENTWICKLUNGS-  
UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG) FÜR DEN ORTS-  
TEIL ZENZING

STADT

RODING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



### PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Erster Bürgermeister

### PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 13.09.2018

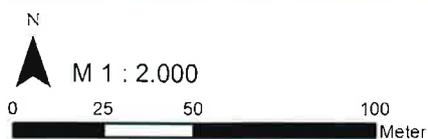
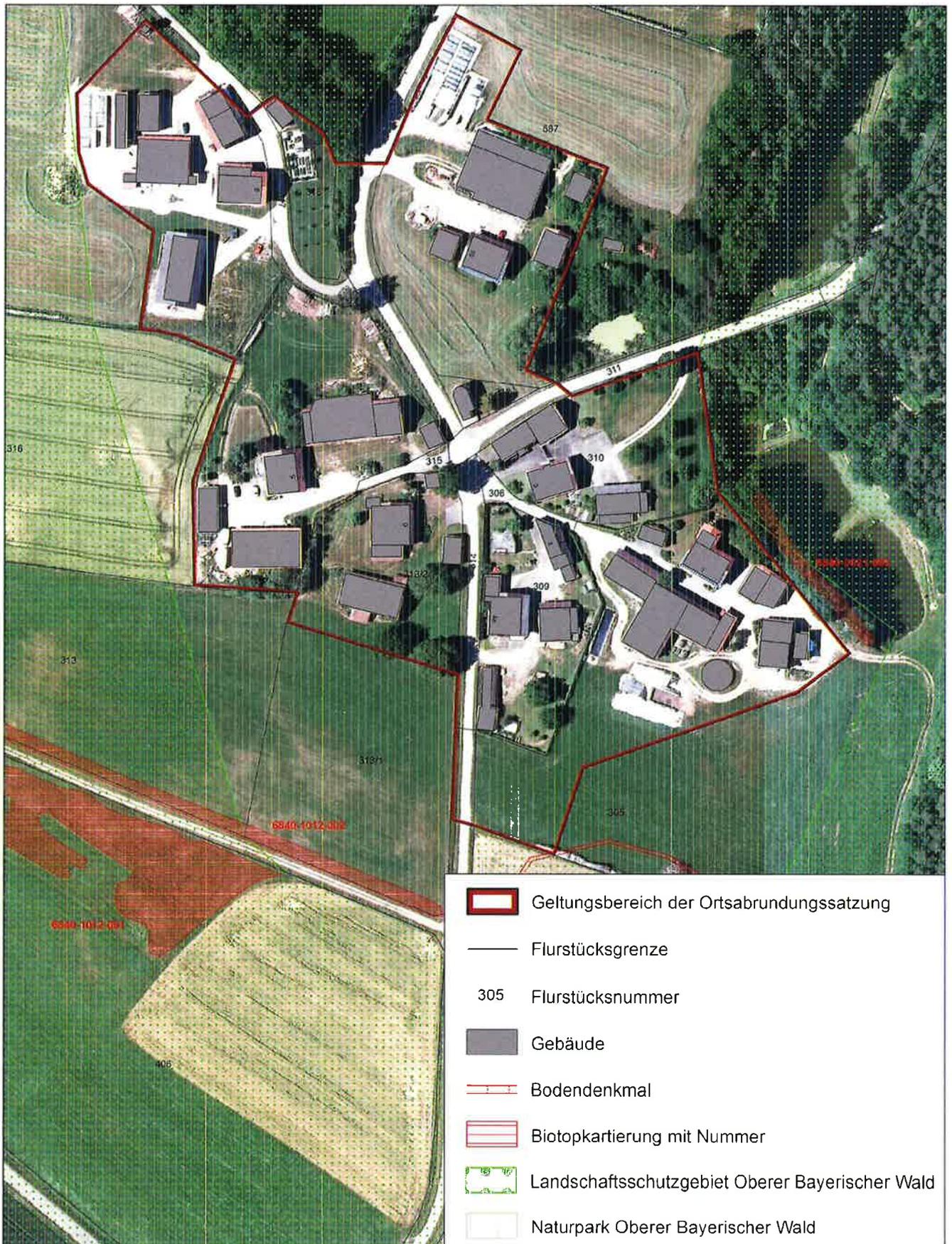
Projekt Nr.: 18-1066\_OAS



## INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....4
1.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ..... 4
1.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs .....4
1.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität .....5
1.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors .....5
1.1.4	Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen .....6
1.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen .....6
1.1.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen .....8
2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN .....9

# LAGEPLAN ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG RODING (ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG) FÜR DEN ORTSTEIL ZENZING



## 1 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

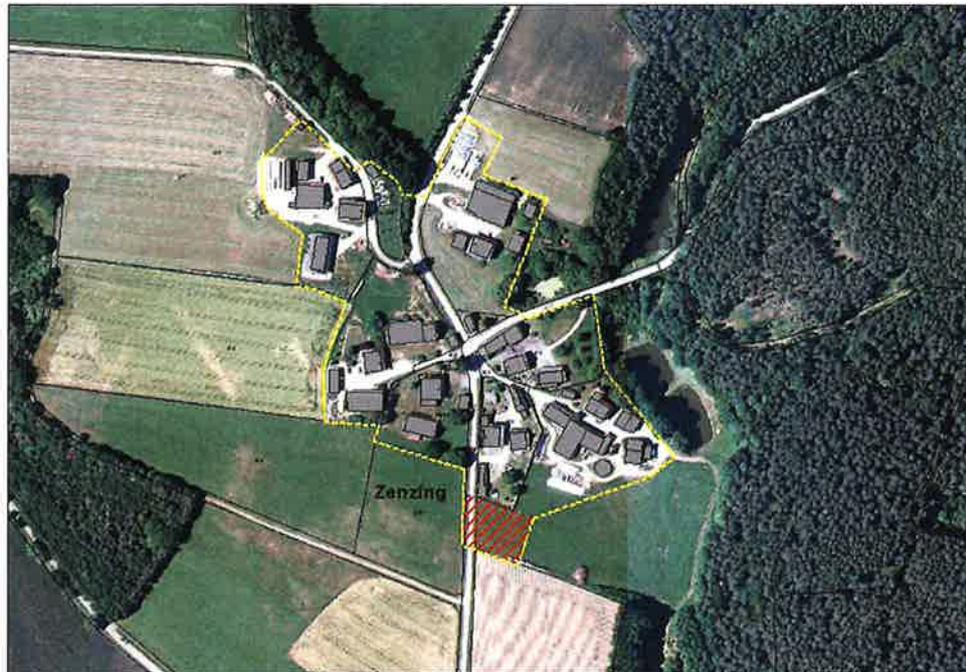
### 1.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei wird der entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung bewertete Bestand (Kategorie I bis III) mit der, entsprechend der 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)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

#### 1.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

Die Eingriffsfläche entspricht in diesem Fall einer Teilfläche der Fl.-Nr. 305, welche südlich an das Grundstück Fl.-Nr. 309 angrenzt. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind bereits bebaut und stellen daher keinen Eingriff dar.

In nachfolgender Abbildung ist die Teilfläche der Fl.-Nr. 305 rot schraffiert aufgezeigt:



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung der Gesamteingriffsfläche dargestellt:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
Erweiterungsfläche	1.722
abzgl. vorhandene Erschließungsflächen	332
<b>Gesamteingriffsfläche</b>	<b>1.400</b>

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.400 m<sup>2</sup>**.

### 1.1.2 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	- artenarmes Dauergrünland	I (oberer Wert)
Boden	- anthropogen überprägter Boden - keine kulturhistorische Bedeutung - keine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotoptypen	II (unterer Wert)
Wasser	- kein Oberflächengewässer - kein wassersensibler Bereich - kein Wasserschutzgebiet - kein amtliches Überschwemmungsgebiet	I (oberer Wert)
Klima und Luft	- keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild Erholungseignung	- strukturarme Agrarlandschaft	I (oberer Wert)
Kategorie (gemittelt)		I (oberer Wert)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

\* Kategorie I = gering, \* Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch

Auf Grund dieser Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der gemittelten Zuordnung der Fläche zu Typ **B** (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

**B I** 1.400 m<sup>2</sup> werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet

### 1.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird für alle Bereiche mit **0,35** (Spanne 0,2 bis 0,5) für das Feld B I im mittleren Bereich gewählt, da Vermeidungsmaßnahmen möglich sind. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Vermeidungsmaßnahme gerechtfertigt:

- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung
- kein Eingriff in Biotopstrukturen / Bodendenkmale

#### 1.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M <sup>2</sup> )
B I	1.400	x	0,35	=	490
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					<b>490</b>

Die erforderliche Gesamtausgleichsfläche beträgt **490 m<sup>2</sup>**.

#### 1.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung auf den privaten Grundstücksflächen Flurnummer 406 (Teilfläche), Gemarkung Braunried, bereitgestellt.

Bestand:

Der Bereich wird derzeit als Ackerland genutzt.

Entwicklungsziel:

- Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Biotoptyp G 212 nach Biotoptypwertliste BayKompV)

Zielerreichung:

Die Erreichung der Entwicklungsziele erfolgt nach 10 Jahren, wobei eine konsequente Maßnahmendurchführung unabdingbar ist. Dies ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen. Änderungen des Pflegekonzeptes sind nur aus fachlichen Gesichtspunkten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Cham möglich.

Maßnahmenplanung

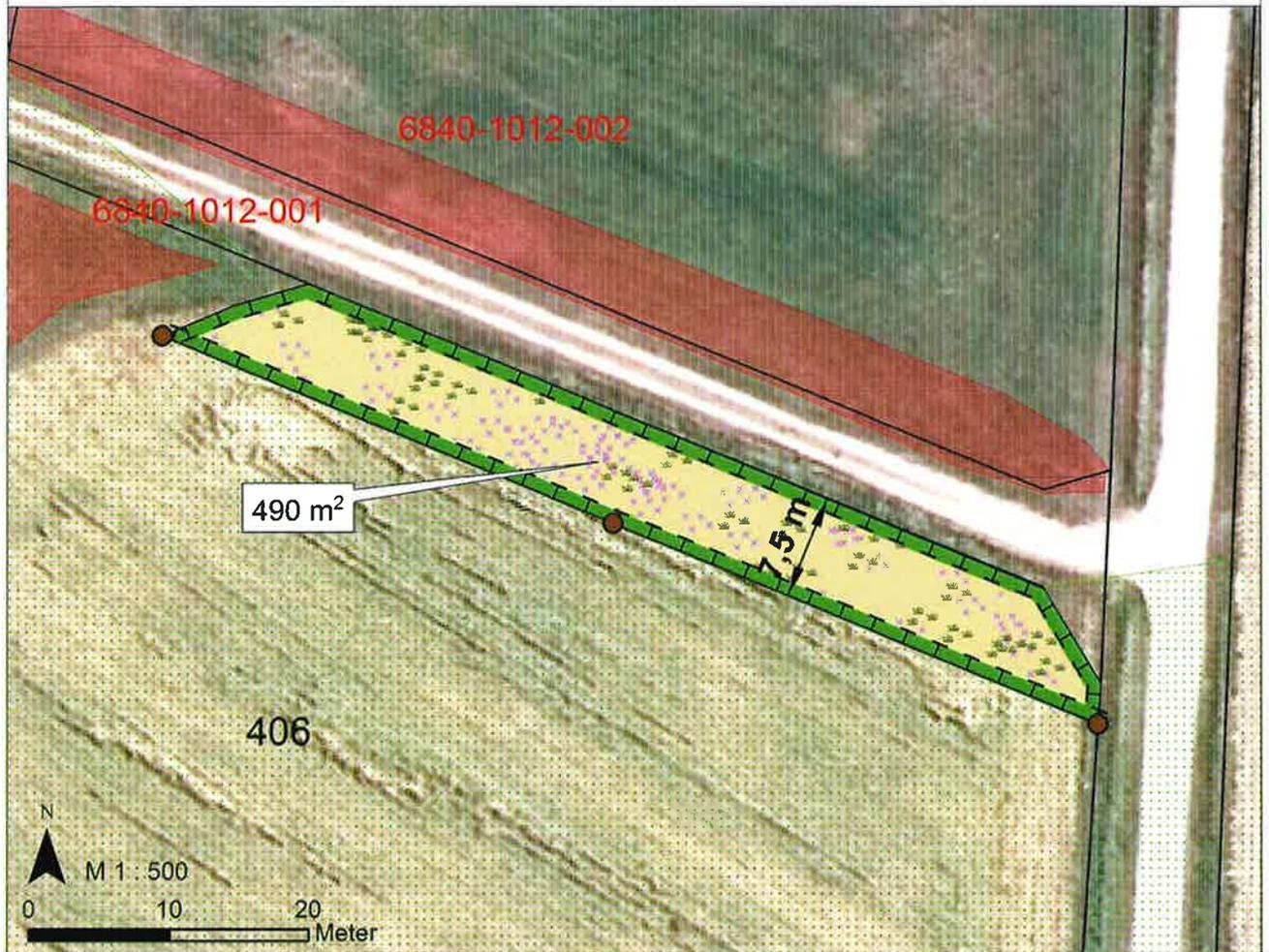
- Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil [60%] auf vorbereitetem Saatbett. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald.  
 Eine Aushagerung der stark nährstoffbelasteten Ackerfläche erfolgt in den ersten drei Jahren über eine dreischürige Mahd mit Mähgutabtransport, danach wird die Pflege des Extensivgrünlandes zweischürig weitergeführt. Der 1. Schnitt erfolgt dabei nicht vor Anfang Juni, der 2. Schnitt im Frühherbst. Das Mahdgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind nicht gestattet.  
 Die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes wird durch eine zweischürige Mahd erreicht. Der 1. Schnitt erfolgt dabei nicht vor Anfang Juni, der 2. Schnitt im Frühherbst. Das Mahdgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind nicht gestattet.
- Abgrenzung der Ausgleichsfläche durch das Einbringen von Holzpflocken.

# Ausgleichsflächenplan

Gemarkung Braunried

Fl. -Nr. 406 (Teilfläche)

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUR ORTSABRUNDUNGS-  
SATZUNG RODING, ORTSTEIL ZENZING



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

## ZEICHENERKLÄRUNG

### GESTALTUNGSMASSNAHMEN

-  Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (Biotoptyp G212)  
- Ansaat mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald) auf vorbereitetem Saatbett (z.B. grubbern)

-  Abgrenzungspflöcke Ausgleichsfläche

### SONSTIGES

-  Ökologische Ausgleichsfläche
-  Biotopkartierung mit Nummer
-  Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald
-  Naturpark Oberer Bayerischer Wald
- 406 Flurgrenze mit Flurnummer

### PFLEGE MASSNAHMEN

- zweischürige Mahd
- erster Mahdgang nicht vor Anfang Juni
- zweiter Mahdgang Anfang Oktober

#### Allgemeine Hinweise

- Mahdgut abfahren und ordnungs gemäß verwerten
- Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet

\*Hinweis: Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch.  
Nähere Details sind der Anlage 1 "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" der Begründung zur Ortsabrundungssatzung zu entnehmen.

### 1.1.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- 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
- die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten
- ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Cham, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof online zu erfolgen (Art. 6b Abs.7 BayNatSchG)

#### Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der, nach § 1 a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag. Die Ausgleichsfläche ist dabei durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Cham, rechtlich abzusichern. Hierbei ist darauf zu achten, dass diese vor der Rechtskraft der Satzung abgeschlossen wird bzw. erfolgen.

## 2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Artnachweise aus der Artenschutzkartierung gibt es für den Geltungsbereich sowie für seine Umgebung nicht.

Aussagen, die für den Geltungsbereich relevant sind, werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nur hinsichtlich des ABSP-Schwerpunktes „Regentalhänge zwischen Roding und Reichenbach und Hauserbach mit Seitenarmen“ getroffen. Das Schwerpunktgebiet umfasst den nach Süden zum Regen hineinfallenden Hangzug sowie das Tal des Hauserbaches, der wichtigsten Verbundachse zwischen dem Neubäuer Weiher und dem Regental. Im Ostteil dieses Schwerpunktgebietes stocken auf trockenen Granitkuppen und -riedeln größere, strukturreiche (Trocken)Waldbestände mit eingestreuten und / oder angrenzenden Felskuppen, Mager- und Trockenrasen.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet mit der Nummer NSG-00497.01 (Regentalhänge zwischen Kirchenrohrbach und Zenzing) befindet sich ca. 420 m westlich des Änderungsbereiches.

Im Zuge der Planaufstellung wurde hierzu eine Auswertung der im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten anhand der zur Verfügung stehenden Arteninformationen für das Kartenblatt TK 6841 (Roding) des Landesamtes für Umwelt LfU ([www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/)) durchgeführt. Nachfolgend ist die Arteninformationen für das Kartenblatt TK 6841 aufgelistet:

DEUTSCHER NAME	GRÜNLAND	ÄCKER	SIEDLUNGEN
<b>SÄUGETIERE</b>			
Mopsfledermaus			1
Nordfledermaus			1
Breitflügelfledermaus	4		1
Wasserfledermaus			3
Großes Mausohr	4		1
Kleine Bartfledermaus			1
Fransenfledermaus			2
Großer Abendsegler			1
Rauhautfledermaus			2
Zwergfledermaus			1
Braunes Langohr			1
Graues Langohr			1
Zweifarbfl. Fledermaus			1
<b>VÖGEL</b>			
Habicht	2	2	2
Sperber	2	2	2
Feldlerche	1	1	
Brachpieper	2	2	
Wiesenpieper	2	3	
Baumpieper			3
Mauersegler			1
Graureiher	1	2	
Waldohreule	1	1	2
Uhu	1	2	
Mäusebussard	1	1	2
Bluthänfling	2	1	2
Birkenzeisig			2
Flussregenpfeifer		2	
Weißstorch	1		1
Wiesenweihe	2	1	
Hohltaube	2	2	
Dohle	2	2	1

DEUTSCHER NAME	GRÜNLAND	ÄCKER	SIEDLUNGEN
<b>VÖGEL</b>			
Wachtel	1	1	
Kuckuck	2	2	2
Mehlschwalbe	2		1
Kleinspecht			2
Schwarzspecht			2
Goldammer	2	2	
Baumfalke			
Turmfalke	1	2	2
Trauerschnäpper			2
Gelbspötter			2
Rauchschwalbe	2		1
Neuntöter	2	2	1
Uferschnepfe	2		
Feldschwirl	3		
Heidelerche		2	
Rotmilan	2	2	
Wiesenschafstelze	1	1	
Steinschmätzer	2		
Feldsperling	2	2	2
Rebhuhn		1	
Gartenrotschwanz			2
Grauspecht			2
Grünspecht			1
Braunkehlchen	2		
Waldschnepfe	3		
Waldkauz			2
Dorngrasmücke		2	
Klappergrasmücke	3	3	2
Kiebitz	1	1	
<b>LURCHE</b>			
Knoblauchkröte		1	

1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen; 4 = Jagdhabitat

Haupteingriff

Für den Erweiterungsbereich wird hier der in Anspruch genommene Lebensraumtyp *Grünland* betrachtet. Ergänzend aufgeführt wurde zudem die, im unmittelbaren Umgriff vorhandene Lebensraumtypen *Äcker* und *Siedlungen*.

Am Eingriffsort selbst wird landwirtschaftliches Intensivgrünland durch Überbauung / Versiegelung und in Folge auch Wohn- / Freizeitnutzung in Anspruch genommen.

In oben stehender Liste werden im Hauptvorkommen die Arten Feldlerche, Graureiher, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Weißstorch, Wachtel, Turmfalke, Wiesenschafstelze und Kiebitz genannt und wie folgt abgeschichtet:

Feldlerche	Kulissenwirkung Gebäude / Gehölze eher abträglich
Graureiher	Gewässerreichtum bevorzugt
Waldohreule	bevorzugt eher Feldgehölze, Waldränder, Baumgruppen
Uhu	eher in strukturreichen Mischwäldern / bevorzugen Gewässernähe
Mäusebussard	Bruthabitat in Gehölzen / Grünland nur Nahrungshabitat
Weißstorch	als Nahrungsflächen bevorzugt offenes, störungsarmes, feuchtes oder extensiv genutztes Grünland mit möglichst hohem Anteil an Kleinstrukturen
Wachtel	bevorzugt offene Kulturlandschaft mit einer relativ hohen Krautschicht
Turmfalke	nur Jagdhabitat
Wiesenschafstelze	bevorzugt Pfeifengraswiesen und bultige Seggenriede in Feuchtgebieten
Kiebitz	bevorzugt offene, zumeist flache und baumarme Landschaften