

## **Gemeinde Roßbach**

### **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Thanndorf-Mitterweg“**

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung  
gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und  
§ 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

*Planungsträger*  
Gemeinde Roßbach  
Münchsdorfer Straße 27  
94439 Roßbach

*Stand*  
14.09.2022  
zuletzt geändert am 16.03.2023  
*DMS*  
6105.19

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2022 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Thanndorf-Mitterweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom 24.11.2022 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2022 bis einschließlich 02.01.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.11.2022 wurde die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2022 bis einschließlich 02.01.2023 beteiligt.

### 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Roßbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.03.2023 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.09.2022, zuletzt geändert am 16.03.2023 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Roßbach, den 30.03.2023

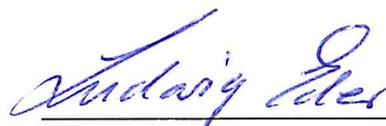
  
Ludwig Eder | Erster Bürgermeister



### 5. Ausgefertigt

Roßbach, den 30.03.2023



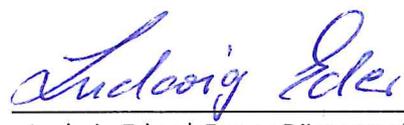
  
Ludwig Eder | Erster Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Roßbach, den 30.03.2023



  
Ludwig Eder | Erster Bürgermeister

## **PRÄAMBEL**

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 – BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), in Verbindung mit § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 – BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Gemeinde Roßbach diese

## **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung**

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Satzungstext
- Teil B: Lageplan
- Teil C: Begründung

## TEIL A – Satzungstext

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1662 (Teilfläche), 1662/1, 1664, TF 1665 (Teilfläche), 1668 (Teilfläche), 1669 der Gemarkung Thanndorf.

Der Geltungsbereich ist in TEIL B (Lageplan) dargestellt.

### § 2 Zulässige Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB.

### § 3 Festsetzungen

#### 1. Maß der baulichen Nutzung:

gemäß BauNVO

Vollgeschosse: maximal 2

#### 2. Bauweise:

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

#### 3. Zulässige Wohneinheiten:

maximal 2 je Wohngebäude

#### 4. Leitungsrechte für die Allgemeinheit:

Die Flurnummern Teilfläche (TF) 1662, 1662/1, 1664, TF 1665, 1669, 1668 der Gemarkung Thanndorf werden dahingehend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet, dass notwendigerweise Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.

#### 5. Eingrünung Ortsrand:

Neubauten im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft (Fl.Nr. 1662 west- und nordseitig; Fl.Nr. 1668 nord- und südseitig; Fl.Nr. 1669 südseitig mit gemischten, einreihigen Baumhecken durchgehend einzugrünen. Pro 10 m Länge ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Unterbrechungen sind ausschließlich auf Fl.Nr. 1668 im Bereich von Zufahrten und Zugängen zulässig.

Die Pflanzung muss mit einer Breite von 6 m (Fl.Nr. 1662) bzw. 4 m Fl.Nr.n 1668 und 1669 außerhalb der privaten Einfriedungen erfolgen. Die einschlägigen Abstandsvorschriften gem. den Art. 47 und 48 AGBGB sind zu berücksichtigen. Die Pflanzung ist in der Aufwuchsphase vor Wildverbiss zu schützen.

*Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:*

*Bäume:*

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Tilia cordata Winterlinde

Birne und Kirsche in Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16;

nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!

abweichend bei Obstbäumen/Walnuss: Hochstamm

*Sträucher:*

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm;

nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!

Pflanzabstand: 1,5 m

#### § 4 Hinweise

##### 1. Oberflächenversiegelung und Entwässerung von Niederschlagswasser

Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bei der Bebauung ist darauf zu achten das Niederschlagswasser ortsnah versickern zu lassen bzw. es sollten Rückhaltekapazitäten für das Niederschlagswasser in Form von Zisternen mit Drossel und Zwangsentleerung vorgesehen werden. (Das direkte ableiten von Traufwasser auf den öffentlichen Straßenkörper ist verboten).

##### 2. Versorgungsleitungen:

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

##### 3. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Anschlusszwang an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Wasserversorgung der Gemeinde Roßbach und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Roßbach besteht.

##### 4. Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung wird durch den AWV sichergestellt.

##### 5. Altlasten:

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

##### 6. Landwirtschaftliche Emissionen:

Da Teile des Planungsgebiets an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ist mit landwirtschaftlichen Emissionen und jahreszeitlich bedingten Geruchsbelästigungen zu

rechnen. In diesem Zusammenhang auftretende Belästigungen sind unbedingt zu dulden.

#### 7. Wasserversickerung und Wasserrückhaltung:

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern/verdunsten, bzw. rückzuhalten. Private Wasserrückhaltungseinrichtungen zur Speicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser in Form von geschlossenen Zisternen, bzw. offene Rückhalteeinrichtungen zur Deckung des Gartenwasserbedarfes sind zulässig.

#### 8. Bepflanzung von privaten Grünflächen/Vorgärten:

In den Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:

- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
- Koniferen
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen und andere Formgehölze
- Feuerbrandgefährdete Arten wie Weißdorn, Feuerdorn, Cotoneaster u. ä.

#### 9. Artenschutz:

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

#### 10. Archäologische Funde:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Planungsumgriff ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage tretende archäologische Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG).

### § 5 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Thanndorf-Mitterweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Roßbach, den 30.03.2023

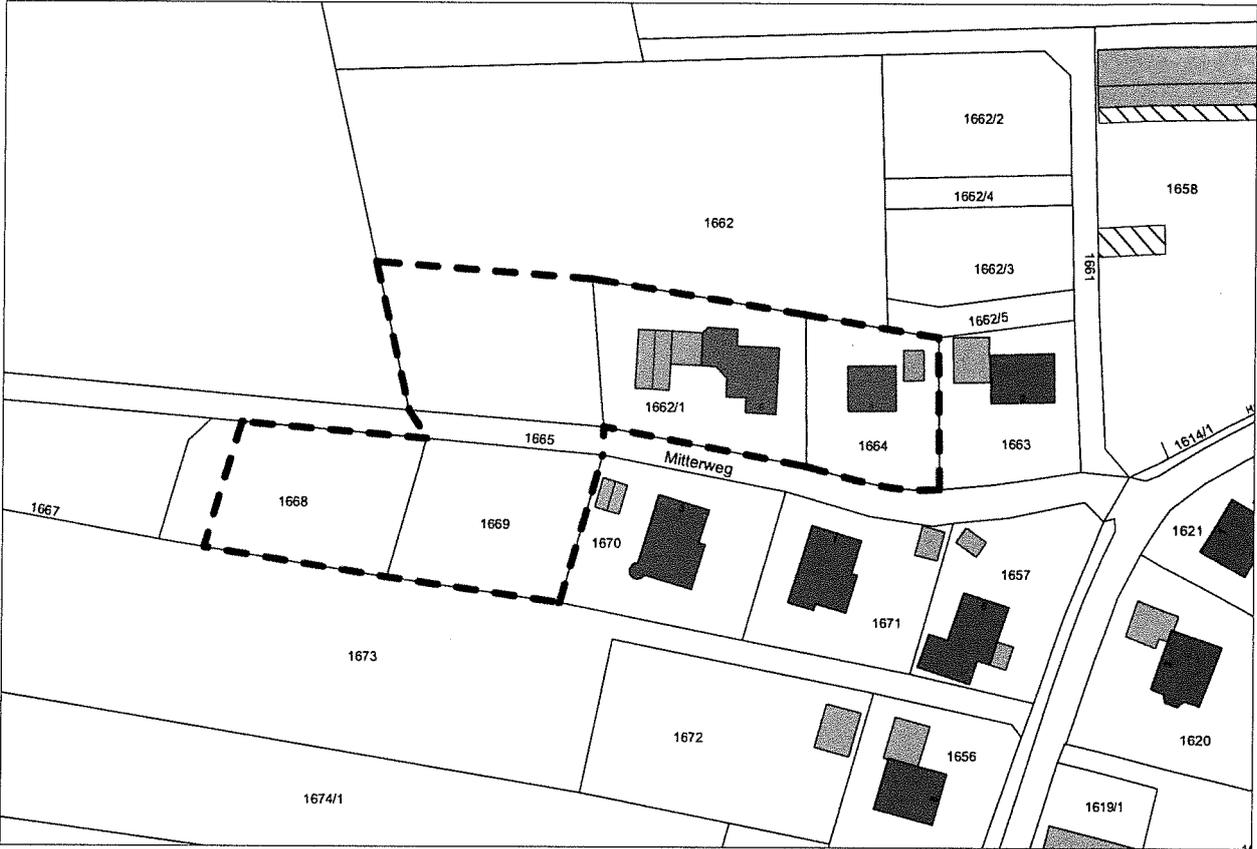


Ludwig Eder | Erster Bürgermeister

Gemeinde Roßbach



**TEIL B – Lageplan**



M 1 : 1.500



## Gemeinde Roßbach

### Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Thanndorf-Mitterweg“

#### Begründung

*Planungsträger*

Gemeinde Roßbach  
Münchsdorfer Straße 27  
94439 Roßbach

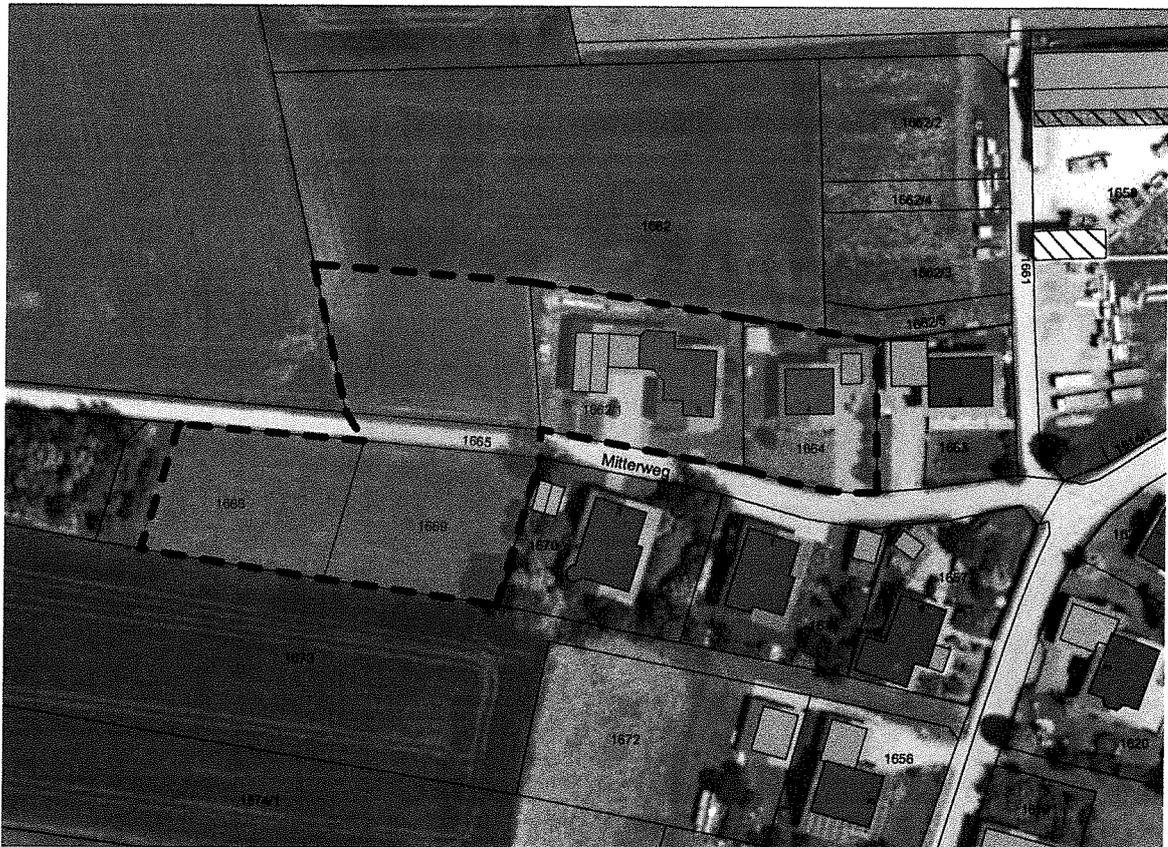
*Stand*

14.09.2022

zuletzt geändert am 16.03.2023

## 1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Roßbach liegt im nördlichen Landkreis Rottal-Inn des Regierungsbezirkes Niederbayern. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Roßbach in der Region 13 – Landshut. Das Gemeindegebiet gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Verfahrensbereich liegt ca. 4,5 km westlich des Ortskerns von Roßbach.



Karten eigenes GIS-Verfahren

Die Zufahrt erfolgt über die Ortsstraße (Nr. 61 Straßenbestandsverzeichnis), Mitterweg. Das Planungsgebiet grenzt im Norden, Süden und Westen an landwirtschaftliche Fluren und im Osten an ein Dorfgebiet. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,538 ha.

## 2 Aufstellungsanlass und Planungsziele

Mit der Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile soll der vorhandene Baubestand gesichert und die Weiterentwicklung städtebaulich geregelt werden. Durch Miteinbeziehung zusätzlicher Entwicklungsflächen geringen Umfangs sollen zusätzliche beschränkte Spielräume für die Baulandnachfrage durch Ortsansässige geschaffen werden.

Die Gemeinde verfolgt mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung folgendes:

- Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- Einbeziehung der im Flächennutzungsplan teils neuen und bereits festgelegten Flächen
- Erhaltung wertvoller Gehölzbestände und optimale Einbindung in die freie Landschaft

### **3 Begründung der Verfahrensart**

Die Feststellung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Klarstellung) erfolgt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Fl.Nr.n 1662/1, 1664). Einbeziehung zusätzlicher Entwicklungsflächen erfolgt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Fl.Nr.n 1662 (Tfl), 1668, 1696). Die entsprechenden Voraussetzungen für die Satzung gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 sind gegeben:

- Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- 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 und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu sind beachten.

Bei der Verfahrensdurchführung findet § 13 BauGB Anwendung. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und von der Ausfertigung eines Umweltberichts abgesehen.

### **4 Prüfung der Verfügbarkeit bebaubarer Flächen, Begründung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsgebiete, §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB**

Der Geltungsbereich umfasst neben der bestehenden bebauten Fläche einen Bereich mit ca. 3.300 qm, der in die landwirtschaftliche Nutzfläche hineinragt.

Der Wohnraumbedarf kann nicht ausschließlich durch Innenentwicklung und Nachverdichtung gedeckt werden. Auf viele innerörtliche Baulandpotenziale besteht aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation, zumindest mittelfristig keine Zugriffsmöglichkeit. Daher ist die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen unvermeidbar. Nach Durchführung einer Potentialstudie für Roßbach im Jahr 2019 ergaben sich derzeit 87 klassische Baulücken und 72 leerstehende Wohngebäude oder Hofstellen. Mit erfasst sind im Gemeindegebiet auch geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungspotential. Im Rahmen der Auswertung der Rücklaufquote von Fragebögen von gut 20 % ergaben sich zwei Eigentümer, die Ihre Bereitschaft zur Veräußerung erklärt haben. Diese Grundstücke sind zwischenzeitlich auch veräußert und werden in Kürze bebaut. Eine weitere Aktion der Gemeinde konnte erfolgreich durchgeführt werden, somit ergeben sich jetzt noch 79 klassische Baulücken. Potentiale zur Innenentwicklung sind folglich wie beschrieben im Gemeindegebiet vorhanden, stehen aber aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft / Verfügbarkeit kurzfristig bzw. mittelfristig nicht zur Verfügung. Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen in Roßbach sieht sich die Gemeinde veranlasst, die Siedlung sehr maßvoll in die freie Landschaft zu entwickeln.

## 5 Rahmenbedingungen und Vorgaben

### 5.1 Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	mäßig geneigt, ostexponiert
Geologischer Untergrund	Abschwemmasse, pleistozän bis holozän
Böden	Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)
Wasser	keine Angaben zu Grundwasserflurabstand, aber von großem Abstand auszugehen

### 5.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

#### *Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich*

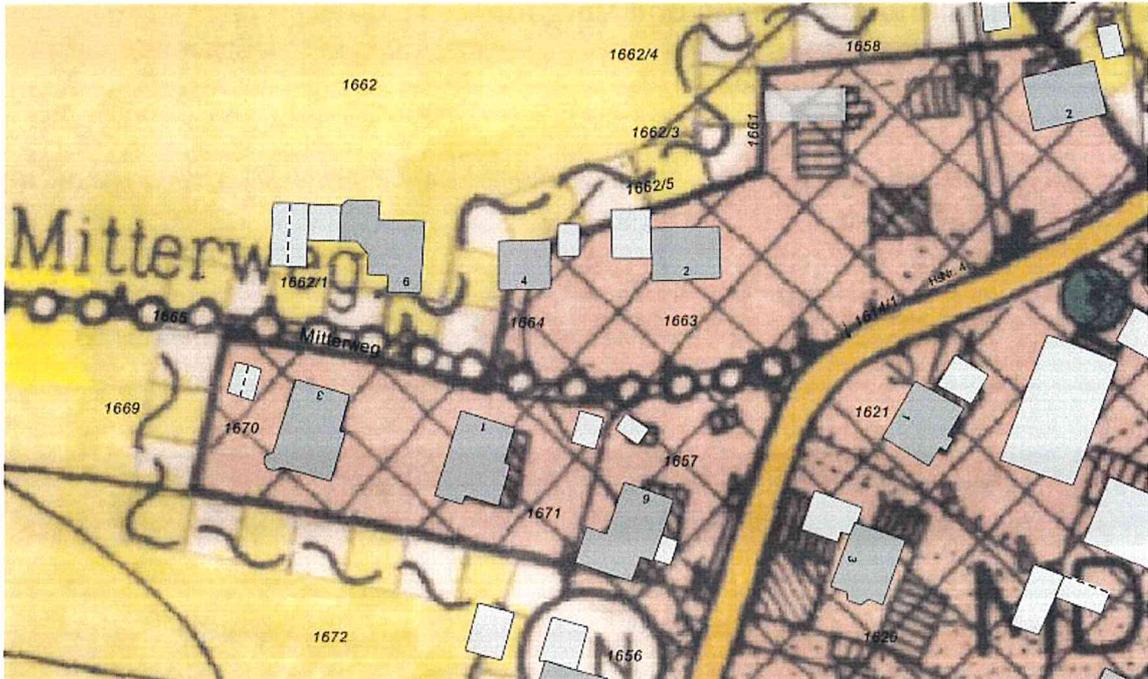
Geltungsbereich	<p>Nordteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• westliches Grundstück: Landwirtschaft (Acker)</li> <li>• östliche Grundstücke: Wohnen (lockere Einfamilienhausbebauung) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils</li> </ul> <p>Südteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landwirtschaft (Intensivgrünland)</li> </ul>
-----------------	---

#### *Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs*

Norden	Nordteil: Landwirtschaft (Acker); Südteil: Ortsstraße (Landwirtschaft, Acker)
Osten	Wohnen (lockere Einfamilienhausbebauung) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Süden	Landwirtschaft (Acker)
Westen	Nordteil: Landwirtschaftliche Flächen; Südteil: Feldgehölz (z.T. ökologische Ausgleichsflächen)

### 5.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan (Region Landshut, 13)	Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen; keine weiteren spezifischen Vorgaben
aktueller Flächennutzungsplan	<p>Geltungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfgebiet (MD)</li> </ul> <p>am Ortsrand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Gehölzgruppen; Bäume und Sträucher</li> </ul> <p>Angrenzend: Flächen für die Landwirtschaft</p>



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

#### 5.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des  
BNatSchG / BayNatSchG  
Boden-/Baudenkmäler  
Ökoflächen  
andere Schutzgebiete

im Geltungsbereich nicht vorhanden

Im Geltungsbereich nicht vorhanden

im Geltungsbereich nicht vorhanden, jedoch an Südteil westlich  
angrenzend

im Geltungsbereich nicht vorhanden

#### 5.5 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

Biotopkartierung

keine kartierten Biotope im näheren und weiteren Umgriff

Landschafts-  
entwicklungskonzept

keine spezifischen Aussagen

Arten- und  
Biotopschutzprogramm

keine spezifischen Aussagen

Immissionsschutz

ortsübliche, jahreszeitliche landwirtschaftliche Immissionen

### 6 Begründung einzelner Festsetzungen

#### Zulässige Vorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB. Somit ist sichergestellt, dass sich künftige Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

## **1, 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgaben der BauNVO bestimmt.

Durch die Begrenzung der Vollgeschosse sowie die Beschränkung auf Einzelhausbebauung soll die bestehende, ländlich geprägte Bebauungsstruktur bewahrt und Nachbarschaftskonflikte (Verschattung, Blickbezüge) vermieden werden.

## **3 Zulässige Wohneinheiten:**

Eine die Maßstäblichkeit und Sozialstruktur der dörflichen Kleinsiedlung gefährdende Mehrfamilienhausbebauung sowie eine Zunahme des Anliegerverkehrs soll vermieden werden.

## **4 Eingrünung Ortsrand**

Mit der Festsetzung einer verpflichtenden Eingrünung wird eine optimale Einbindung der Siedlungserweiterung in die freie Landschaft entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans gewährleistet. Gleichzeitig entstehen durch die Vorpflanzung privater Einfriedungen mit einer gemischten Baumhecke aus heimischen, gebietseigenen Arten neue naturnahe Lebensräume mit besonderer Bedeutung für die Avifauna.

## **7 Weitere Erläuterungen**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgung Roßbach gesichert.

### **7.2 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Roßbach zugeführt. Ein Schmutzwasserkanal ist bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### **7.3 Regenwasserabführung**

Das Regenwasser wird über vorhandene Gräben und Kanalisation abgeleitet.

### **7.4 Grundwasser, Hochwasser**

Die Grundwasseroberfläche liegt unter dem Gründungsniveau der geplanten Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsbereiches besteht keine Hochwassergefährdung.

### **7.5 Stromversorgung**

Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG und ist als gesichert zu betrachten.

## 7.6 Denkmalschutz hier Bodendenkmäler

Eingefügter Plan stellt die Lage der bisher bekannten Bodendenkmäler dar:



## 7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

## 7.8 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Satzungsgebietes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen. Auffüllungen sind nicht bekannt.

## 8 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Gemäß § 13b, § 13a Abs 2 Nr.4 und § 1a Abs 3 BauGB gelten Eingriffe, die im Zuge eines vereinfachten Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig und führen somit zu keinem Ausgleichserfordernis.

## 9 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Mit der Satzung soll neues Baurecht ausschließlich im Bereich intensiv genutzter, artenarmer Acker- Grünlandflächen ermöglicht werden. Es ist nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte generiert. Aufgrund der Kulissenwirkung angrenzender Gebäude und Gehölzbestände kann auch die Betroffenheit von Bruthabitaten von Bodenbrütern sicher ausgeschlossen werden. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.