

## **Gemeinde Roßbach**

### **Entwicklungssatzung „Roßbach-West“**

**Entwicklungssatzung (Festlegungssatzung)  
gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und § 13  
Baugesetzbuch (BauGB)**

*Planungsträger*  
Gemeinde Roßbach  
Münchsdorfer Straße 27  
94439 Roßbach

*Stand*  
20.04.2022

*DMS*  
6105.18

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.03.2022 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Roßbach-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Entwicklungssatzung wurde in der Fassung vom 20.04.2022 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.00.2022** bis einschließlich **03.00.2022** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **00.00.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf der Entwicklungssatzung in der Fassung vom 20.04.2022 wurde die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.00.2022** bis einschließlich **03.00.2022** beiteiligt.

### 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Roßbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **00.00.2022** die Einziehungssatzung in der Fassung vom **00.00.2022**, zuletzt geändert am 22.04.2021 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Roßbach, den **00.00.2022**



\_\_\_\_\_  
Ludwig Eder | Erster Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt

Roßbach, den **00.00.2022**

Siegel

\_\_\_\_\_  
Ludwig Eder | Erster Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einziehungssatzung gemäß §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Roßbach, den **00.00.2020**

Siegel

\_\_\_\_\_  
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, 2 und Nr. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. 08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) 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 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381), erlässt die Gemeinde Roßbach diese

## **Einbeziehungssatzung**

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Satzungstext
- Teil B: Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen
- Teil C: Begründung

## TEIL A – Satzungstext

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung (Festlegungssatzung) umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Teilfläche (TF) 205, 205/2, TF 206, TF 207 der Gemarkung Roßbach.

Diese schwarz umrandeten Flächen sind im Flächennutzungsplan als MI dargestellt. Diese Flächen umfassen das Satzungsgebiet.



## § 2 Zulässige Vorhaben

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

## § 3 Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung:

gemäß BauNVO

Vollgeschosse: maximal 2

### 3. Bauweise:

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

### 4. Zulässige Wohneinheiten:

maximal 2 je Wohngebäude

### 5. Solaranlagen:

Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung sind zulässig.

### 6. Abgrabungen und Auffüllungen:

Abgrabungen und Auffüllungen gegenüber dem Urgelände sind maximal bis zu einer Tiefe/Höhe von 1,0 m zulässig. Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bei Abgrabungen zulässig. Auffüllungen sind naturnah zu profilieren.

### 7. Leitungsrechte für die Allgemeinheit:

Die Flurnummern Teilfläche (TF) 205, 205/2, TF 206, TF 207 der Gemarkung Roßbach werden dahingehend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet, das notwendigerweise Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.

### 8. Eingrünung Ortsrand:

Neubauten im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind im Übergangsbereich zum Straßenraum und Ortsrand mit gemischten Baumhecken durchgehend einzugrünen. Pro 10 m Länge ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Unterbrechungen sind ausschließlich im Bereich von Zufahrten und Zugängen zulässig. Die Pflanzung ist in der Aufwuchsphase vor Wildverbiss zu schützen.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitterpappel
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;

nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!

Pflanzabstand: mindestens 2 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.

##### 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.

#### **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, Berberitze u. ä.

Bei Neupflanzungen sind die einschlägigen Abstandsvorschriften gem. den Art. 47 und 48 AGBGB zu berücksichtigen.

#### **9. Artenschutz:**

Es wird auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Neu- und Umbaumaßnahmen hingewiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

#### **10. Archäologische Funde:**

Beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage tretende archäologische Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG).

### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Entwicklungssatzung „Roßbach-West“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

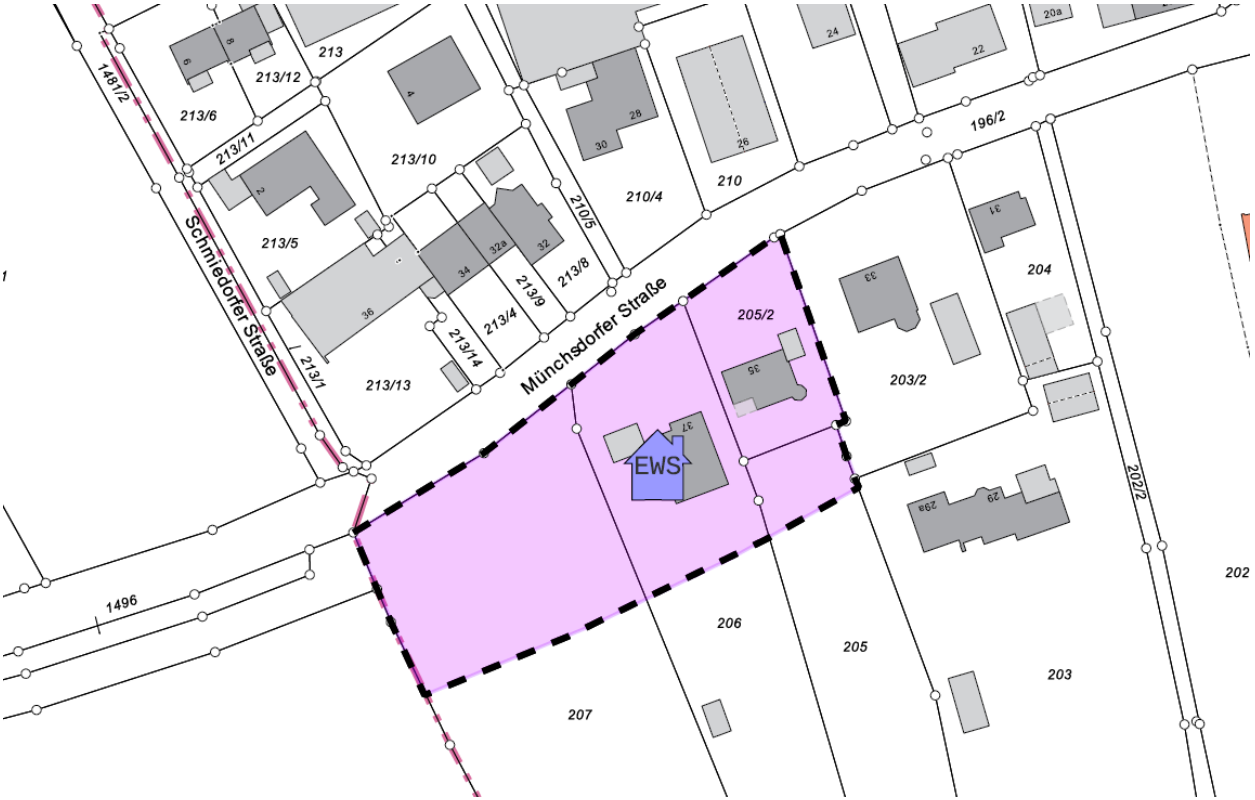
Roßbach, den 00.00.2022



.....  
Ludwig Eder | Erster Bürgermeister

Gemeinde Roßbach

**TEIL B – Lageplan**







# Gemeinde Roßbach

## Entwicklungssatzung „Roßbach-West“

### Begründung

*Planungsträger*

Gemeinde Roßbach  
Münchsdorfer Straße 27  
94439 Roßbach

*Stand*

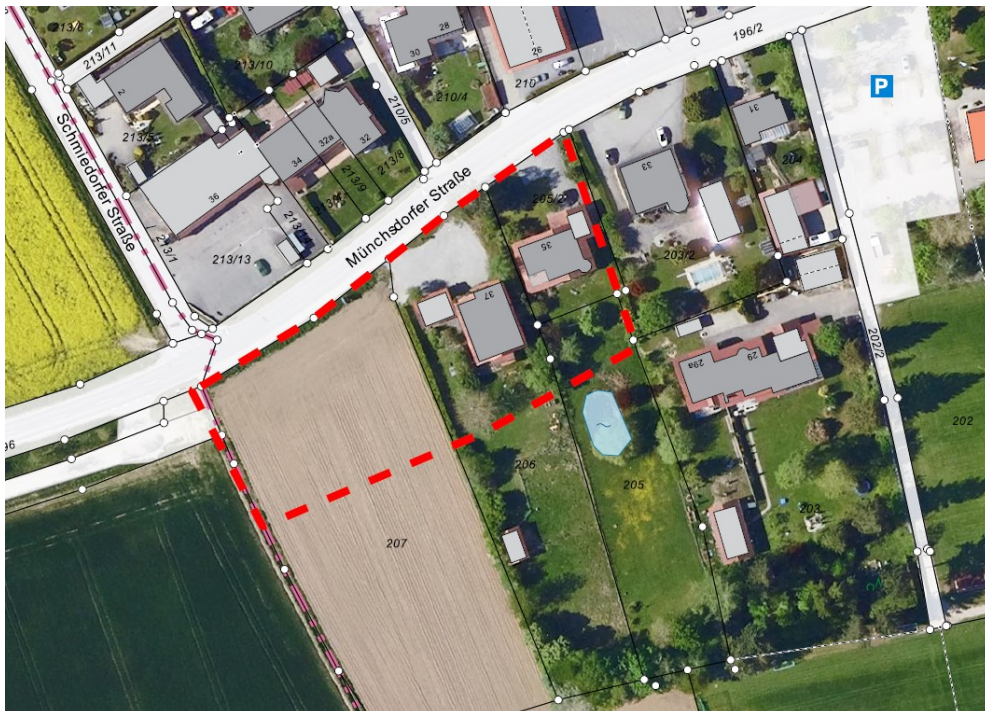
20.04.2022

zuletzt geändert am 00.00.2022

## 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 westlich des Ortskerns von Roßbach. Roßbach ist der zentrale Ort im Gemeindegebiet.



Karten eigenes GIS-Verfahren

Die Zufahrt erfolgt über die Staatsstraße 2115, Münchsdorfer Straße. Das Planungsgebiet grenzt im Osten an Siedlungsgebiete und im Süden und Westen an landwirtschaftliche Fluren. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,50 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 Entwicklungssatzung folgendes:

- Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- Entwicklung der im Flächennutzungsplan bereits festgelegten Flächen

## 3 **Begründung der Verfahrensart**

Die Einbeziehung zusätzlicher Entwicklungsflächen erfolgt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. 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. 2.100 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. Hierzu gehört auch teils das Satzungsgebiet. 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 81 klassische Baulücken. Potentiale zur Innenentwicklung sind folglich wie beschrieben im Gemeindegebiet vorhanden, stehen aber aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft / Verfügbarkeit kurzfristig 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, west-/nordwestexponiert, steile Böschungskanten am südlichen Rand und Übergangsbereich zwischen West- und Ostteil
Geologischer Untergrund	Obere Süßwassermolasse; Fluviale Süßwasserschichten und Nördliche Vollsotter-Ablage
Böden	Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse).
Wasser	keine Angaben zu Grundwasserflurabstand, aufgrund der Lage aber von normalem Abstand auszugehen

### 5.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

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

Geltungsbereich	<p>Ostteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit teils lockerer Einfamilienhausbebauung, bzw. im Anschluss öffentliche Bebauung mit Sportflächen</li> </ul> <p>Südwestteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>artenarme Ackerfläche</li> </ul>
-----------------	---

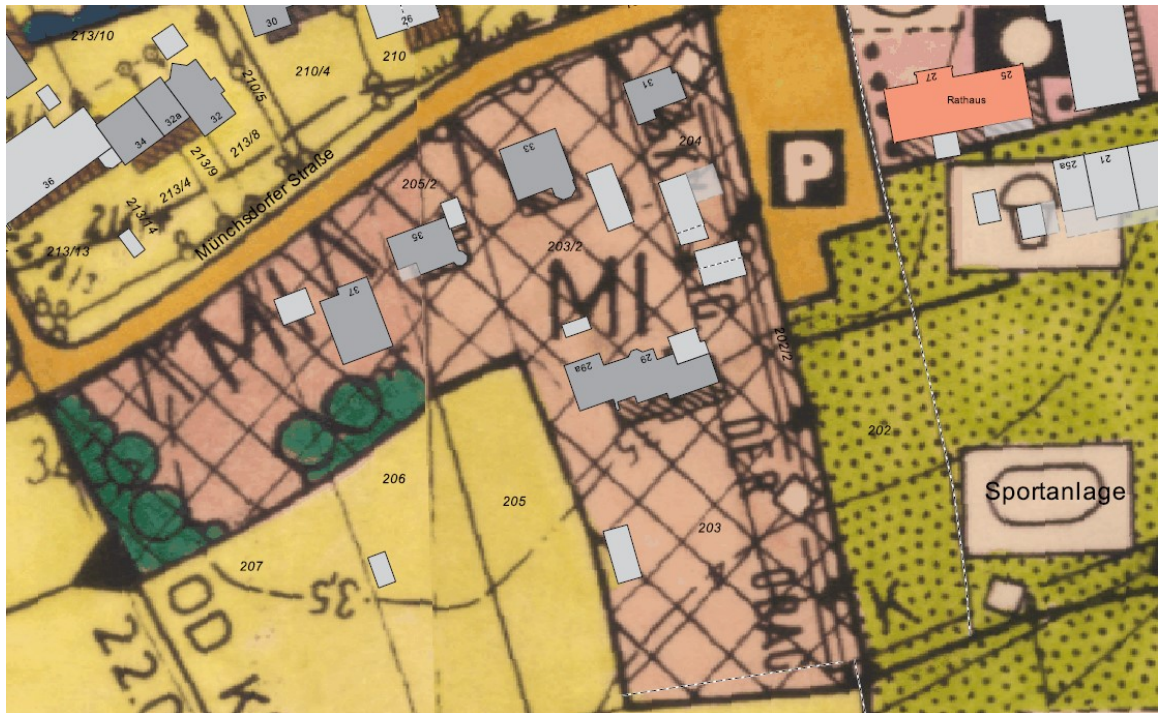
#### *Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs*

Norden	Staatsstraßen
Osten	Gemischte Bauflächen; Gemeinbedarfsflächen; öffentliche Grünflächen; und wieder gemischte Bauflächen
Süden	Öffentliche Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen
Westen	Landwirtschaftliche Flächen

### 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>Mischgebiet (MI)</li> </ul> <p>am Ortsrand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Gehölzgruppen; Bäume und Sträucher</li> </ul>

Angrenzend: Flächen für die Landwirtschaft



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

#### 5.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / BayNatSchG

im Geltungsbereich nicht vorhanden

Boden-/Baudenkmäler

Bodendenkmal im weiteren Umfeld (Mindestabstand ca. 500 m): Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. (Akten-Nr. D-2-7443-0080).

Ökoflächen

im Geltungsbereich nicht vorhanden

andere Schutzgebiete

im Geltungsbereich nicht vorhanden

#### 5.5 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

Biotopkartierung

Im näheren und weiteren Umgriff nicht vorhanden

Landschafts-  
entwicklungskonzept

keine spezifischen Aussagen

Arten- und  
Biotopschutzprogramm

keine spezifischen Aussagen

Immissionsschutz

ortsübliche, jahreszeitliche landwirtschaftliche Immissionen

### 6 Begründung einzelner Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Mischgebiet (MI) wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der aktuellen Nutzungssituation.

## **2, 3 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.

## **4 Zulässige Wohneinheiten:**

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

## **6 Solaranlagen**

Die Zulässigkeit von Solaranlagen entspricht den Zielvorgaben des EEWärmeG.

## **7 Abgrabungen und Auffüllungen**

Die Begrenzung der Abgrabungen und Auffüllungen wird ein zu erheblicher Eingriff in die natürliche Topographie verhindert.

## **8 Eingrünung Ortsrand**

Mit der Festsetzung einer verpflichtenden Eingrünung wird gesichert sowie die Einbindung neuer Baukörper in die freie Landschaft (südwestlicher Siedlungsrand) entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans gewährleistet.

# **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 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

## **7.7 Altlasten**

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches 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)**

Damit der Satzung nur neue Baurechte im Bereich artenarmer Acker- und Wiesenflächen ermöglicht, ist nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte generiert. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich. Es kann jedoch generell nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass in Abhängigkeit von Lage, Art und Zeitpunkt konkreter Bauvorhaben dennoch artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden können (z.B. Schädigung von Brutvögeln und Baumfledermäusen oder deren Lebensstätten beim Bau von Zufahrten durch Gehölzbestände oder bei Bauvorhaben im Bereich älterer Streuobstwiesen). Die erforderliche, rechtzeitige Prüfung im Einzelfall obliegt dem jeweiligen Bauwerber in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.