



Gemeinde Roßbach

Einbeziehungssatzung „Roßbach-West“

**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
20.04.2022
zuletzt geändert am 09.08.2022
DMS
6105.18

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

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

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom 20.04.2022 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 07.07.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 31.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.04.2022 wurde die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Roßbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.08.2022 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.04.2022, zuletzt geändert am 09.08.2022 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Roßbach, den 12.08.2022


Ludwig Eder | Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Roßbach, den 12.08.2022

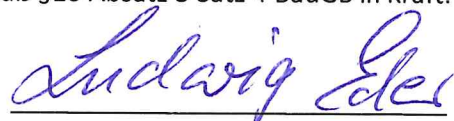

Ludwig Eder | Erster Bürgermeister

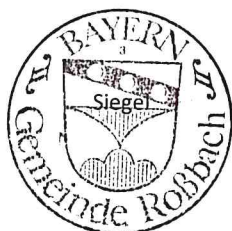


6. Inkrafttreten

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

Roßbach, den 12.08.2022


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 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 mit Festsetzungen durch Planzeichen
- Teil C: Begründung

TEIL A – Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung 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.



<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	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:

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

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

nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!

Pflanzabstand: mindestens 2 m

§ 5 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Roßbach-West“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Roßbach, den 12.08.2022



Ludwig Eder | Erster Bürgermeister

Gemeinde Roßbach





Gemeinde Roßbach

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Roßbach-West“

Begründung

Planungsträger

Gemeinde Roßbach
Münchsdorfer Straße 27
94439 Roßbach

Stand

20.04.2022

zuletzt geändert am 09.08.2022

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 bereits festgelegten Flächen

3 Begründung der Verfahrensart

Die Einbeziehung zusätzlicher Entwicklungsflächen erfolgt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die entsprechenden Voraussetzungen für die Satzung gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 sind gegeben:

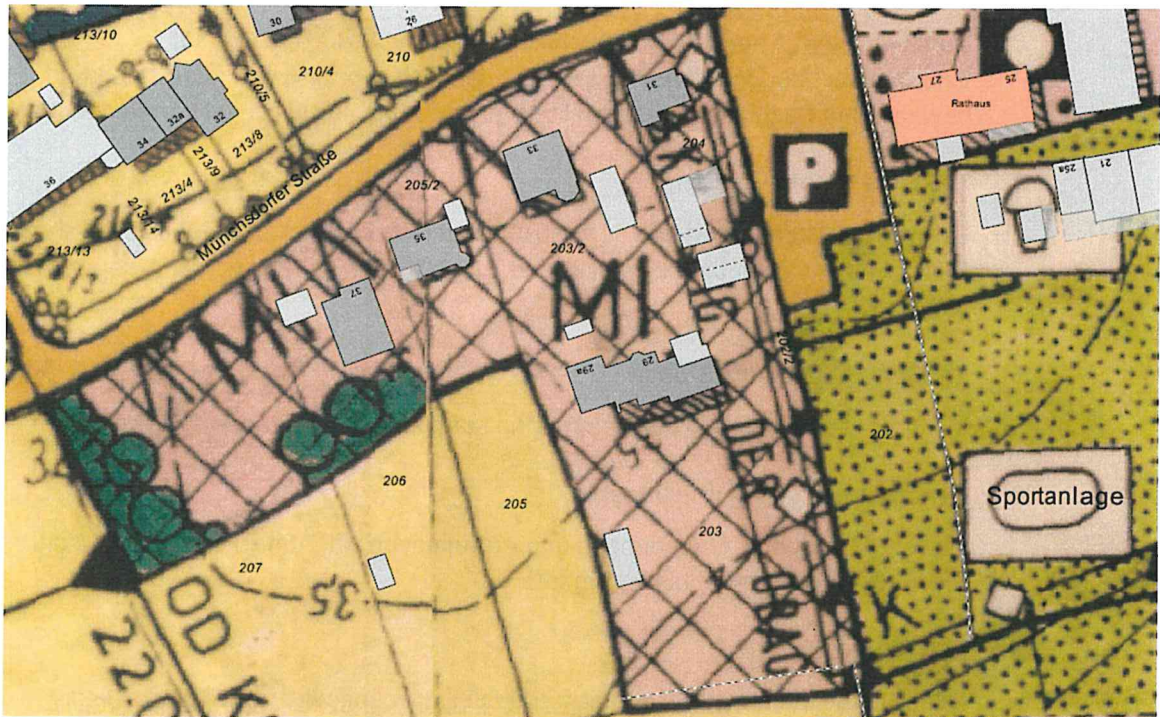
- Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet und
- keine 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



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 Allgemeines Wohngebiet (WA) wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht direkt entwickelt. Vielmehr entspricht es der faktischen Wirklichkeit.

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.