

Gemeinde Roßbach

Einbeziehungssatzung „Sonnhöglstraße“

**Einbeziehungssatzung (Klarstellungs-,
Entwicklungs- und Ergänzungssatzung)
gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 sowie
§ 13 BauGB**

Planungsträger
Gemeinde Roßbach
Münchsdorfer Straße 27
94439 Roßbach

Stand
25.11.2020
zuletzt geändert am 26.01.2021

DMS
6105.13

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.10.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Sonnhölstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom 25.11.2020 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.01.2021 bis einschließlich 00.02.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 00.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2021 bis einschließlich 00.02.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Roßbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.2021 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.11.2020, zuletzt geändert am 00.00.2021 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Roßbach, den 00.00.2021

Siegel

Ludwig Eder | Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Roßbach, den 00.00.2021

Siegel

Ludwig Eder | Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten

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

Roßbach, den 00.00.2021

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

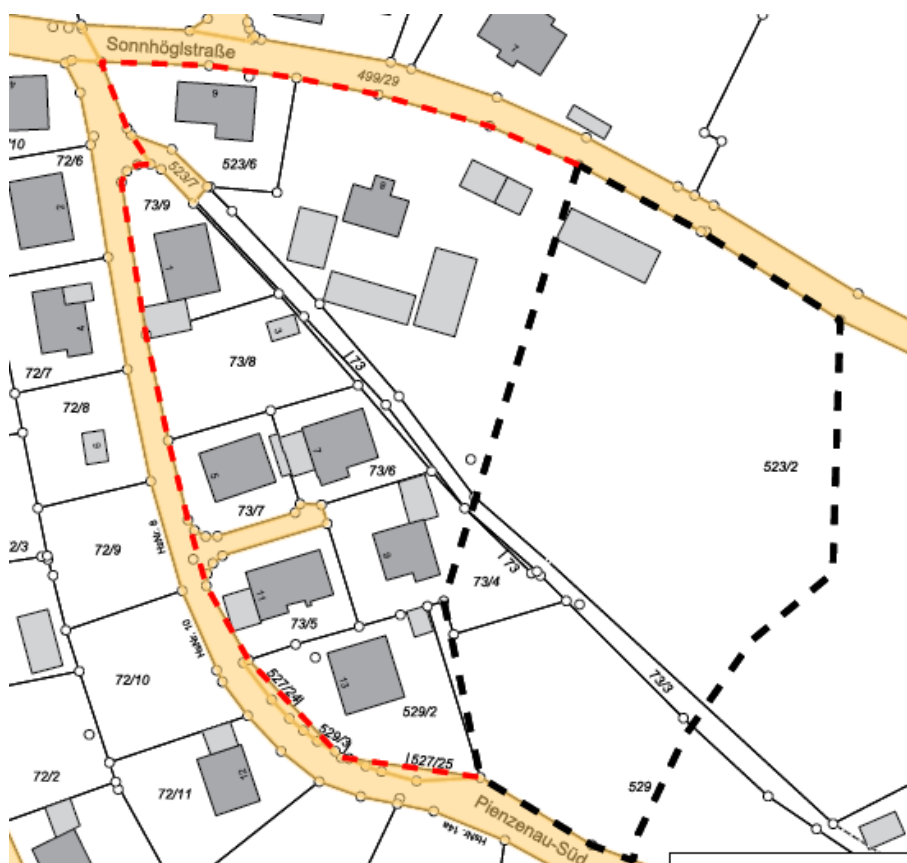
§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 73, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/7, 73/8, 73/9, 529/2, 523/6 und 523/7 sowie Teilflächen der Flurnummern 523/2, 523/8, 527/21 und 529 der Gemarkung Roßbach.

Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als MD dargestellt und werden zur Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB als Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (**roter Bereich**).

Der Geltungsbereich umfasst ebenfalls wie oben aufgezählt die Teilflächen der Flurnummern 73/2, 73/4, 523/2, 523/8 und 529 der Gemarkung Roßbach.

Diese Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. (schwarzer Bereich).



§ 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

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

gemäß BauNVO

Vollgeschosse: maximal 2

3. Bauweise:

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

4. Zulässige Wohneinheiten:

maximal 2 je Wohngebäude

5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs. 1 Nr.25 BauGB:

Die Gehölzbestände in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

6. Solaranlagen:

Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung sind zulässig.

7. Abgrabungen und Auffüllungen:

Abgrabungen und Auffüllungen gegenüber dem Urgelände sind maximal bis zu einer Tiefe/Höhe von 2,0 m zulässig. Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bei Abgrabungen zulässig. Auffüllungen sind naturnah zu profilieren.

8. Eingrünung Ortsrand:

Neubauten im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung 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 Zweigriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Rhamnus cathartica Kreuzdorn

Rosa canina Hundsrose

Rosa majalis Zimtrose

Rosa spinosissima Bibernelle

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:

Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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 Müllversorgung 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).

TEIL B – Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen



Gemeinde Roßbach

Einbeziehungssatzung „Sonnhöglstraße“

Begründung

Planungsträger

Gemeinde Roßbach
Münchsdorfer Straße 27
94439 Roßbach

Stand

25.11.2020

zuletzt geändert am 26.01.2021

Die Zufahrt erfolgt über die Höglberger Straße und Sonnhölstraße.
Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Straße Pienzenau-Süd und dessen Siedlungsgebiet an und ist auf den anderen Seiten zum Teil von landwirtschaftlicher Flur umgeben.
Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,70 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 Einbeziehungssatzung folgende Entwicklungsziele:

- Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- Ortsabrundung
- Klarstellung und daraus folgernd die Herstellung eines orts- und landschaftsbildverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereich

3 Begründung der Verfahrensart

Die Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile erfolgt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die Einbeziehung zusätzlicher Entwicklungsflächen erfolgt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 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. Gem. § 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. 4.000 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 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. 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 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 Sandeuhm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse). |
| Wasser | keine Angaben zu Grundwasserflurabstand, aufgrund der Lage aber von hohem Abstand auszugehen |

5.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

| | |
|-----------------|---|
| Geltungsbereich | <p>Nordwestteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit teils lockerer Einfamilienhausbebauung, einem landw. Betrieb im Nebenerwerb • Baulücken mit artenarmen Wiesenbestand • in Teilen ältere Streuobstbestände mit Biotopfunktion auf Privatgrund (Fl.Nr. 523/2) <p>Südostteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • artenarme Wieseteile bzw. artenarme Ackerfläche |
|-----------------|---|

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

| | |
|--------|---|
| Norden | Ortsstraßen; Wald |
| Osten | Landwirtschaft: Acker; am Nordrand und im Südteil Dauergrünland, |
| Süden | Ortsstraße, Siedlung |
| Westen | Ortsstraße |

5.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan (Region Landshut,13)
aktueller
Flächennutzungsplan

Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen; keine weiteren spezifischen Vorgaben
Geltungsbereich:

- Dorfgebiet (MD)

 am Ortsrand:

- gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünflächen; Bäume und Sträucher (orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume, Gehölzgruppen; Plandarstellung)

 Angrenzend: W/S: WA; N: Wald; O: 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

mehrere Bodendenkmäler im weiteren Umfeld (Mindestabstand ca. 200m): Abschnittsbefestigung des frühen Mittelalters. (Akten-Nr. D-2-7443-0062).
Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. (Akten-Nr. D-2-7443-0064), Burgstall des Mittelalters (Akten-Nr. D-2-7443-0063).

Ökoflächen

im Geltungsbereich nicht vorhanden

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| andere Schutzgebiete | im Geltungsbereich nicht vorhanden |
|----------------------|------------------------------------|

5.5 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

| | |
|-------------------------------------|---|
| Biotopkartierung | nördlich, nordöstlich befinden sich eine Biotopfläche , Nr. 7443-0098 Hangwald-Laubwälder |
| 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 Dorfgebiet (MD) 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.

5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der durch Festsetzung geschützte Gehölzbestand ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und ist von großer Bedeutung für die Standfestigkeit einer steilen Böschung.

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 der vom Straßenraum wie auch der Bestandsbebauung im Westteil gut einsehbaren Hangsituation verhindert.

8 Eingrünung Ortsrand

Mit der Festsetzung einer verpflichtenden Eingrünung wird die Sonnhölstraße mit ihrem grünen Straßenraumcharakter gesichert sowie die Einbindung neuer Baukörper in die freie Landschaft (östlicher 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 Verrohrungen abgeleitet.

7.4 Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt deutlich 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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.