



# Stadt Roding

Ortsabrundungssatzung  
(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)  
**Zimmering**  
Nr. 6105-17/0  
in der Fassung vom 25.11.2021

---

Stadtratsbeschluss:	25.11.2021
Bekanntmachung:	08.12.2021
Art der Bekanntmachung:	Niederlegung und Bekanntgabe der Niederlegung an den Amtstafeln der Stadt Roding

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 1 Gegenstand</b> .....	3
<b>§ 2 Klarstellung/ Einbeziehung</b> .....	3
<b>§ 3 Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	5
<b>§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit und Festsetzungen</b> .....	5
<b>§ 5 Inkrafttreten</b> .....	6
<b>Begründung</b> .....	7
<b>Verfahrensvermerke</b> .....	11

**Ortsabrundungssatzung  
(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)  
Zimmering  
Nr. 6102-17/0**

**in der Fassung vom 25.11.2021**

Die STADT RODING erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungserlasses gültigen Fassung folgende Satzung:

### § 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zimmering werden mit dieser Satzung festgelegt.

### § 2 Klarstellung/ Einbeziehung

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

Flur-Nr.	Lage/ Bezeichnung	Umfang	MD-Fläche in m <sup>2</sup>	Grünfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtgröße in m <sup>2</sup>
121	Bergäcker	Teilfläche	2.449	883	3.332

Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich in der Gemarkung Zimmering

Flur-Nr.	Lage/ Bezeichnung	Umfang	MD-Fläche in m <sup>2</sup>	Grünfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtgröße in m <sup>2</sup>
1	Zimmering 2	gesamte Fläche	4.034	0	4.034
3	Zimmering 4	gesamte Fläche	1.655	0	1.655
4	Zimmering 6	Teilfläche	10.880	0	10.880
6	Zimmering 8	Teilfläche	9.071	0	9.071
6/1	Zimmering 10	gesamte Fläche	1.125	0	1.125
10	Zimmering 14	Teilfläche	5.155	0	5.155
14	Zimmering 102	gesamte Fläche	1.730	0	1.730
18	Ortsstraße Zimmering II	gesamte Fläche	2.030	0	2.030
18/2	Ortsstraße Zimmering I	gesamte Fläche	1.285	0	1.285
18/3	Ortsstraße Zimmering III	gesamte Fläche	903	0	903

18/4	Löschwasserbecken	gesamte Fläche	114	0	114
19	Zimmering 150	gesamte Fläche	2.728	0	2.728
19/2	Baudenkmal „Doppelbackofen“	gesamte Fläche	14	0	14
19/3	Nebengebäude	gesamte Fläche	31	0	31
19/5	Baudenkmal „Kirche Maria Königin“	gesamte Fläche	87	0	87
19/6	Baudenkmal „Doppelbackofen“	gesamte Fläche	14	0	14
20	Zimmering 151 und 153	gesamte Fläche	5.001	0	5.001
20/1	Zimmering 208	gesamte Fläche	685	0	685
22/2	Wasserbehälter (der früheren Wasserversorgung)	gesamte Fläche	16	0	16
24	Zimmering 155	gesamte Fläche	5.901	0	5.901
26	Zimmering 157	gesamte Fläche	482	0	482
29	Zimmering 101	gesamte Fläche	975	0	975
29/1	Zimmering 152	gesamte Fläche	792	0	792
29/2	zu Zimmering 101	gesamte Fläche	103	0	103
29/3	Zufahrt zu Zimmering 152	gesamte Fläche	173	0	173
30	Zimmering 103	Teilfläche	2.771	0	2.771
64	Ortsstraße Zimmering II	Teilfläche	704	0	704
122	Öffentlicher Feld- und Waldweg (nicht ausgebaut) Leitenweg I	Teilfläche	297	0	297
138	Ortsstraße Zimmering IV und Gemeindeverbindungsstraße Zimmeringer Weg	Teilfläche	1.216	0	1.216
156/1	Zimmering 302	gesamte Fläche	1.001	0	1.001
156/2	Zimmering 304 und 304a	gesamte Fläche	1.095	0	1.095
156/3	Zimmering 306	gesamte Fläche	1.103	0	1.103
156/4	Zimmering 308	gesamte Fläche	1.114	0	1.114
156/5	Zimmering 201 (FFW-Gerätehaus)	gesamte Fläche	525 (GB-Fläche)	0	525
318	Ortsstraße Zimmering II	Teilfläche	560	0	560
557	Gemeindeverbindungsstraße Zimmering – Eilberg	Teilfläche	778	0	778

568	Grünfläche	gesamte Fläche	0	554	554
568/1	Nebengebäude	gesamte Fläche	128	0	128
568/3	Verkehrsfläche der Gemeindeverbindungsstraße Zimmering – Eilberg	gesamte Fläche	42	0	42
594	Zimmering 154	Teilfläche	8.688	0	8.688

sind bereits als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen, da die vorhandene Bebauung einen in sich geschlossenen Bebauungskomplex bildet, in seiner Gesamtheit ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Hier stellt die Satzung lediglich die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klar.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt somit 78.892 m<sup>2</sup>.

### § 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan in der Fassung vom 25.11.2021 (M 1 : 2.500) dargestellt.

Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung als Anlage Nr. 1.

### § 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit und Festsetzungen

Innerhalb der in §§ 1 bis 3 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB:

Die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich dieser Satzung wird aufgrund der vorherrschenden Nutzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung festgelegt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); mit Ausnahme der Grundstücke Flur-Nr. 568, Gemarkung Zimmering, welches im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Roding bereits als Grünfläche sowie des Grundstückes Flur-Nr. 156/5, Gemarkung Zimmering, welches im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Roding bereits als Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) dargestellt ist.

Im Norden und Westen der einbezogenen Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 121, Gemarkung Zimmering im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung gemäß dem beigefügten Lageplan (Anlage Nr. 1 dieser Satzung) festgesetzt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 Buchstabe a) BauGB). Diese Grünfläche wird bei dem bisher im Außenbereich gelegenen Grundstück gleichzeitig auch als Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot gemäß der beigefügten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Darlegung der Ausgleichsmaßnahmen (Anlage Nr. 3 dieser Satzung) festgesetzt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 Buchstabe a) BauGB).

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des § 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 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.

STADT RODING  
03.12.2021



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



**Begründung**  
**zur**  
**Ortsabrundungssatzung**  
**(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)**  
**Zimmering**  
**Nr. 6105-17/0**  
**in der Fassung vom 25.11.2021**

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. 1 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 des Grundstückes Flur-Nr. 121 der Gemarkung Zimmering, für welche bereits ein Vorbescheidsantrag anhängig ist.

Die Stadt Roding möchte diese Bauabsicht unterstützen. Dabei soll jedoch auch eine geordnete Weiterentwicklung für den gesamten Ortsteil Zimmering gewährleistet werden. Deswegen werden auch die bereits bebauten Grundstücke im Ortsteil mit einbezogen, um den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klarzustellen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, auch wenn sich die oben genannte Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ befindet. Es ist bereits Bebauung von einigem Gewicht vorhanden und sowohl östlich als auch westlich grenzt unmittelbar ein bebautes Grundstück an. Daher ist sehr wohl ein Bezug zur bestehenden Bebauung gegeben. Vielmehr könnte man das Baugrundstück noch als eine Art Baulücke bewerten und erst die westlich angrenzende Hofstelle Zimmering 20, Flur-Nr. 65, als Ende der zulässigen Bebauung ansehen. Im Bereich des Baugrundstückes verlaufen außerdem eine Niederspannungsfreileitung und eine Hochspannungsfreileitung. Diese prägen das Landschaftsbild bereits in negativer Weise, weshalb ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild und das Landschaftsschutzgebiet durch das Bauvorhaben nicht gesehen wird. Im Gegenteil, die Niederspannungsfreileitung wird aufgrund des vorliegenden Baugesuchs zurückgebaut und das Landschaftsbild könnte durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und Ortsrandeingrünung sogar positiver gestaltet werden.

Die vorliegende Satzung soll die deswegen Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Wohngebäudes begründen. Dazu werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zimmering für den bereits bebauten Bereich klargestellt sowie das oben genannte einzelnen Außenbereichsgrundstück 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 unmittelbar an die vorhandene Bebauung und somit auch an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zimmering 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 Nr. 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 (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) Zimmering 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).

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 Zimmering bestehen für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung keine bzw. kaum Möglichkeiten; Baulücken sind nicht vorhanden. Bauland soll für einheimische Ansiedlungswillige aus dem Ortsteil geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen ländlichen Misch- und Dorfstruktur wird eine Bodenversiegelung über das notwendige und zulässige Maß hinaus nicht erwartet. Landwirtschaftliche Flächen gehen durch die geplante Bebauung auf dem einbezogenen Außenbereichsgrundstück Flur-Nr. 121 (Teilfläche) mit insgesamt 3.332 m<sup>2</sup> (inkl. Ausgleichsflächen) verloren. Dieser Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche ist jedoch gegenüber der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche auf dem Restgrundstück mit insgesamt noch 12.563 m<sup>2</sup> als vertretbar anzusehen.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Auf den Grundstücken Flur-Nrn. 20 und 568, jeweils Gemarkung Zimmering ist ein Flachland-Biotop „Hecken und Altgrasbestände um Zimmering“ (Biotop-ID 6840-0158-024) kartiert.

Die einbezogene Teilfläche des Außenbereichsgrundstückes Flur-Nr. 121 liegt mit einer Fläche von 3.332 m<sup>2</sup> noch im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“, ebenso das Grundstück Flur-Nr. 64 (öffentliche Verkehrsfläche, Ortsstraße Zimmering II) mit einer Fläche von 553 m<sup>2</sup>. Daher wird die Herausnahme für die Gesamtfläche von 3.885 m<sup>2</sup> bzw. die Änderung der LSG-VO beim Kreistag beantragt. Zur Begründung der Herausnahme siehe „Anlass, Ziel und Zweck“.

Die angedachte Herausnahme ist im beigefügten Lageplan in der Fassung vom 25.11.2021 (M 1 : 2.500) dargestellt.

Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung als Anlage Nr. 2.

### **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 dem bisherigen Außenbereichsgrundstück Flur-Nr. 121 der Gemarkung Zimmering (Teilfläche) 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. 3 dieser Satzung - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Darlegung der Ausgleichsmaßnahmen - in der Fassung vom 25.11.2021 abgearbeitet und dargestellt.

### **Denkmalschutz**

Die auf dem Grundstück Flur-Nr. 19/5 bestehende Kirche „Maria Königin“ (Denkmal-Schlüssel 502041) und der auf den Grundstücken Flur-Nrn. 19/2 und 19/6 bestehende „Doppelbackofen“ (Denkmal-Schlüssel 502042) sind als Baudenkmäler eingetragen.

### **Erschließung**

#### Straßenmäßige Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt grundsätzlich über die bestehende Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen.

Die Zufahrt zu dem einbezogenen Außenbereichsgrundstück Flur-Nr. 121 (Teilfläche) erfolgt aufgrund der örtlichen Geländesituation über den öffentlichen Feld- und Waldweg (nicht ausgebaut) „Leitenweg I“, Flur-Nr. 122 der Gemarkung Zimmering.

#### Wasserversorgung

Der Ortsteil Zimmering wird durch die Städtischen Betriebe Roding mit Trinkwasser versorgt.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Durch die Grundstücke Flur-Nrn. 10, 64, 121 und 122 verläuft eine 20 kV-Freileitung. Diese Freileitung ist im beigefügten Lageplan (Anlage Nr. 1 dieser Satzung) entsprechend dargestellt.

Eine 0,4 kV-Freileitung, welche durch das Grundstück Flur-Nr. 121 verläuft, wird zurückgebaut.

#### Post- und Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt, soweit die entsprechenden Kanalleitungen vorhanden sind, im Trennsystem:

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird sichergestellt durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz (Schmutzwasserkanal) der BR Betriebsgesellschaft mbH Roding. Anfallendes Niederschlagswasser kann in die bestehenden Niederschlagswasserkanäle eingeleitet werden. Ist kein Niederschlagswasserkanal vorhanden, ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück über entsprechende bauliche Anlagen schadlos zurückzuhalten und zu versickern; die hierfür erforderlichen Nachweise (Entwässerungsplan) sind zu erbringen. Auf Nachbargrundstücke darf kein Niederschlagswasser abgeleitet werden.

## Festsetzungen

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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. der vorherrschenden Nutzungen bestehend aus Wohngebäuden und aktiven landwirtschaftlichen Betrieben und des gemäß Flächen-nutzungsplan bereits vorhandenen Dorfgebietes in Zimmering wird auch für den Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, mit Ausnahme der Grundstücke Flur-Nrn. 568 (Grünfläche) und 156/5 (Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr), jeweils Gemarkung Zimmering, festgelegt.

Die private Grünfläche im Norden und Westen der einbezogenen Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 121, Gemarkung Zimmering im Geltungsbereich wird zur Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen (siehe oben „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“). Der erforderliche Ausgleich wird bei dem bisher im Außenbereich gelegenen Grundstück Flur-Nr. 121 (Teilfläche) auf dieser privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Bepflanzung wird gemäß der beigefügten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Darlegung der Ausgleichsmaßnahmen (Anlage Nr. 3 dieser Satzung) auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

## Landwirtschaftliche Emissionen

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen gehen zeitweise Geruch-, Staub- und Lärmemissionen aus. Unmittelbar schädliche Einwirkungen sind deswegen aber nicht zu befürchten.

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 (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) Zimmering.

STADT RODING  
03.12.2021



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) Zimmering gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 27.09.2021 am 28.09.2021 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 (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) i. d. Fassung vom 25.03.2021 hat in der Zeit vom 06.10.2021 bis 05.11.2021 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht am 28.09.2021, 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 (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) i. d. Fassung vom 25.03.2021 mit E-Mail vom 30.09.2021 übersandt und eine angemessene Frist bis 05.11.2021 zur Äußerung gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.11.2021 die Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) mit Begründung und Anlagen i. d. Fassung vom 25.11.2021 als Satzung beschlossen.

### 5. Ausfertigung

Die Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) wird hiermit i. d. Fassung vom 25.11.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

STADT RODING  
03.12.2021



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



### 6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) durch den Stadtrat wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 06.12.2021 am 08.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) i. d. Fassung vom 25.11.2021 gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

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

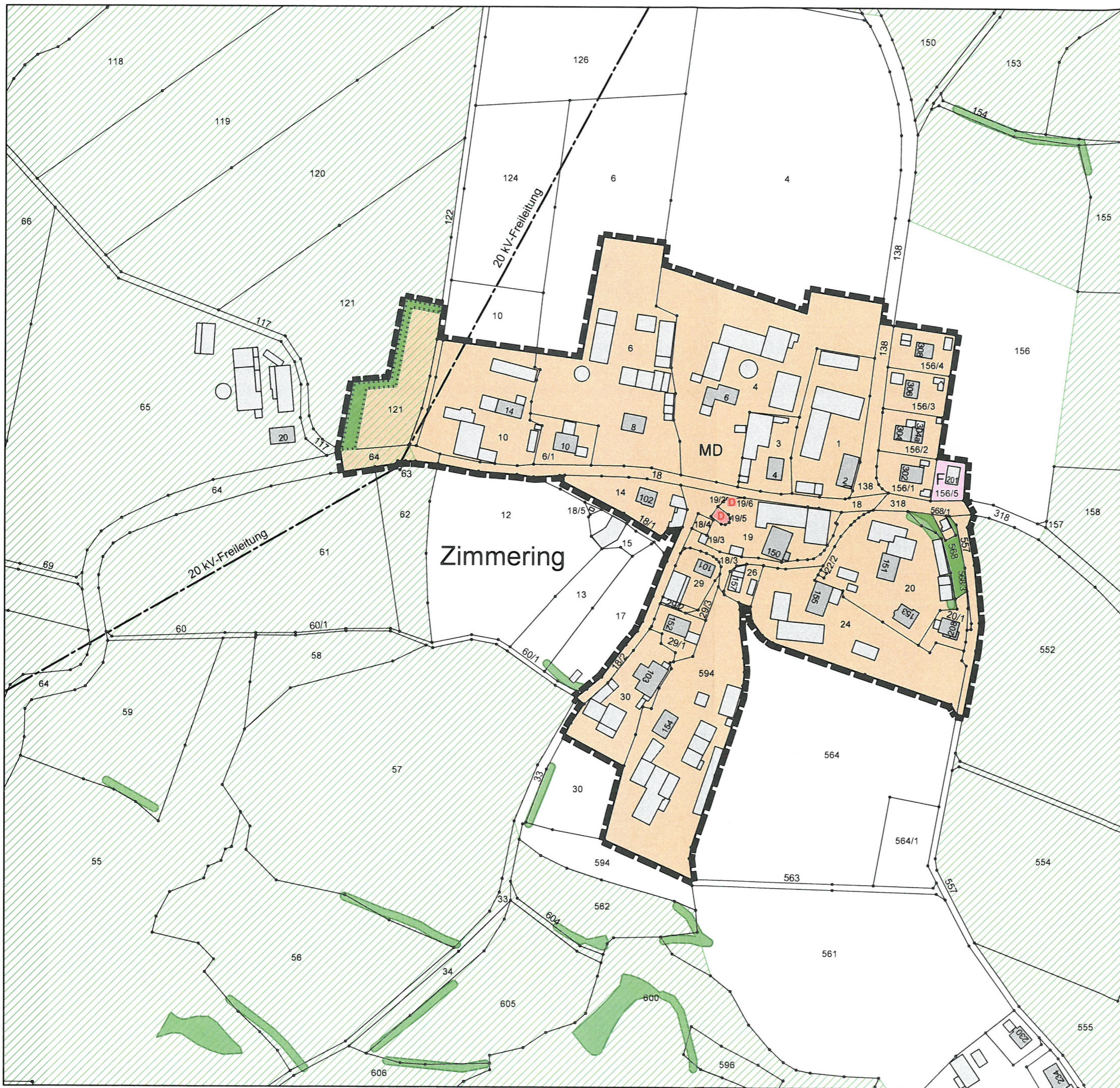
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

STADT RODING  
08.12.2021



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin





**Zeichenerklärung der Festsetzungen:**

- Grenze der Ortsabrundung
- MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- F Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr
- Grünfläche zur Durchgrünung oder Ortsrandeingrünung
- Ökologische Ausgleichsfläche

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:**

- Biotop gemäß Biotopkartierung
- Landschaftsschutzgebiet
- Baudenkmal Kirche "Maria Königin"  
Denkmal-Schlüssel: 502041
- Baudenkmal Doppelbackofen  
Denkmal-Schlüssel: 502042
- 20 kV-Freileitung des Bayernwerks

**Anlage 1**  
**Lageplan M. 1 : 2500**  
 zur  
**Ortsabrundungssatzung**  
**Zimmering**  
 in der Fassung vom **25.11.2021**

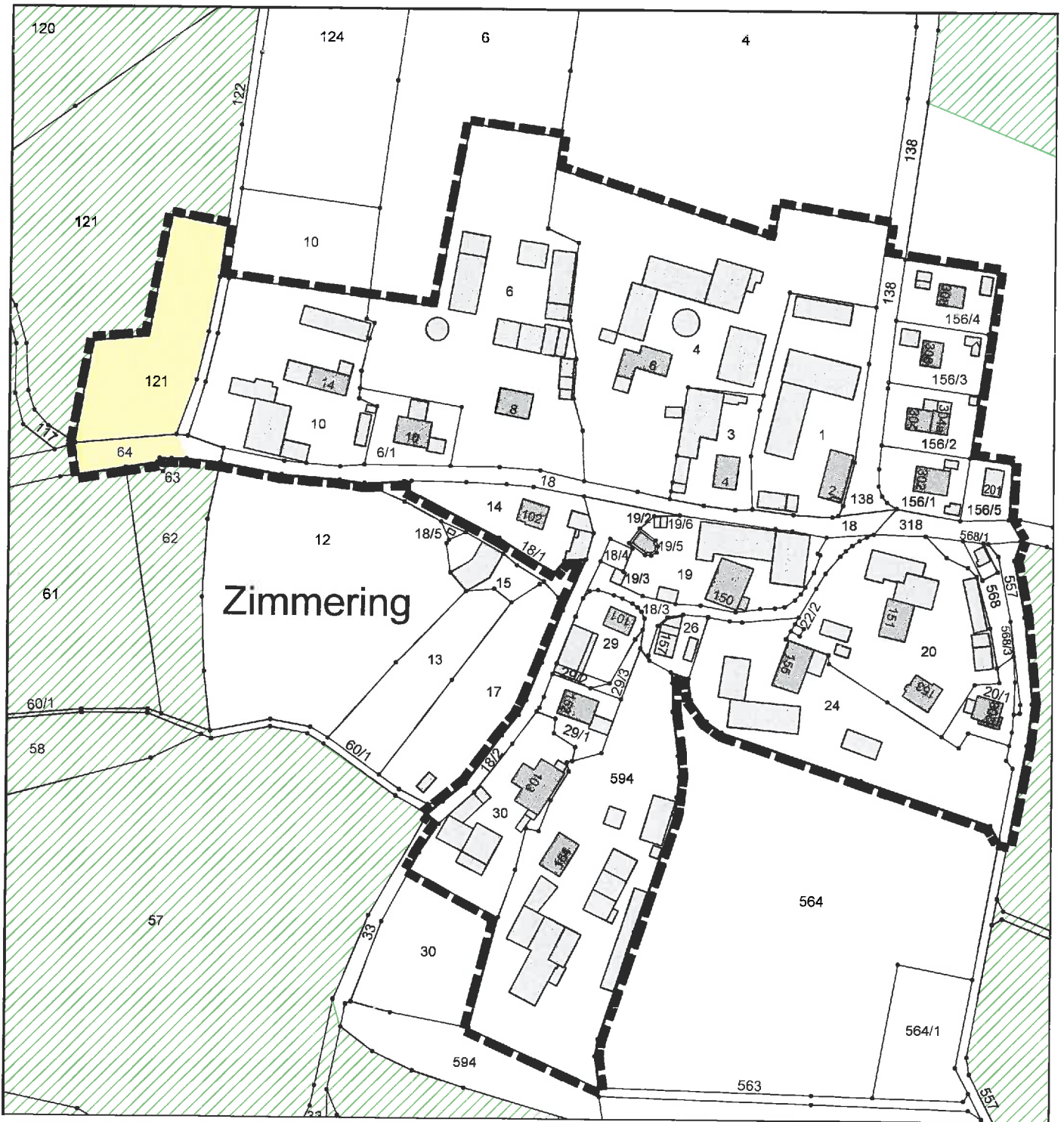


Stadt Roding, 03.12.2021




*Riedl*  
 Alexandra Riedl  
 Erste Bürgermeisterin



Kartengrundlage:  
 Digitale Katasterkarte des Amtes für  
 Digitalisierung, Breitband und  
 Vermessung Cham vom 16.11.2020



**Zeichenerklärung:**

-  Grenze der Ortsabrundung
-  verbleibende Fläche des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayerischer Wald
-  Fläche der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald

Kartengrundlage:  
 Digitale Katasterkarte des Amtes für  
 Digitalisierung, Breitband und  
 Vermessung Cham vom 16.11.2020

**Anlage 2**  
**Lageplan M. 1 : 2500**  
 zur  
**Ortsabrundungssatzung**  
**Zimmering**  
 in der Fassung vom **25.11.2021**



Stadt Roding, 03.12.2021

*Riedl*  
 Alexandra Riedl  
 Erste Bürgermeisterin





STADT RODING  
Schulstraße 15  
93426 RODING



## **ANLAGE 3**

# **NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS- REGELUNG MIT DARLEGUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

zur

## **O R T S A B R U N D U N G S S A T Z U N G (KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG) ZIMMERING**

**NR. 6105-17/0**

in der Fassung vom 25.11.2021

<b>GEMEINDE</b>	<b>: STADT RODING</b>
<b>LANDKREIS</b>	<b>: CHAM</b>
<b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>: OBERPFALZ</b>

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>1</b>
<b>1. ERMITTLUNG DES UMFANGES DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ERMITTLUNG DER GESAMTFLÄCHE DES EINGRIFFS .....</b>	<b>2</b>
<b>3. BESTANDSSITUATION .....</b>	<b>3</b>
<b>4. FESTLEGUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT .....</b>	<b>3</b>
<b>5. FESTLEGUNG DES KOMPENSATIONSFAKTORS .....</b>	<b>4</b>
<b>6. UMFANG DER ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN .....</b>	<b>5</b>
<b>7. BEREITSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN .....</b>	<b>5</b>
<b>8. AUSSAGEN ZUR UMSETZUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN .....</b>	<b>6</b>
<b>9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>10. PLANUNG .....</b>	<b>6</b>

## 1. ERMITTLUNG DES UMFANGES DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN

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

## 2. ERMITTLUNG DER GESAMTFLÄCHE DES EINGRIFFS

Die Eingriffsfläche entspricht in diesem Fall der einbezogenen Teilfläche des Außenbereichsgrundstückes Flur-Nr. 121 der Gemarkung Zimmering ohne Ausgleichsfläche. Die übrigen einbezogenen, aber bereits bebauten Grundstücke im Innenbereich sowie die in der Satzung festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen stellen keinen Eingriff dar. In nachfolgender Abbildung ist die Teilfläche rot schraffiert aufgezeigt:



Orthofoto mit Darstellung des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung (gelb gestrichelt)



In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung der Gesamteingriffsfläche dargestellt:

ART DER NUTZUNG (MD-FLÄCHE)	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
Eingriffsfläche Flur-Nr. 121, Teilfläche	2.449
<b>Gesamteingriffsfläche</b>	<b>2.449</b>

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **2.449 m<sup>2</sup>**.

### 3. BESTANDSSITUATION



Blickrichtung Norden

### 4. 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	- intensiv genutztes arten- armes Dauergrünland - keine Gehölze	I (oberer Wert)

Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden</li> <li>- keine kulturhistorische Bedeutung</li> <li>- keine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotoptypen</li> </ul>	II (unterer Wert)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Oberflächengewässer</li> <li>- kein wassersensibler Bereich</li> <li>- kein Wasserschutzgebiet</li> <li>- kein amtliches Überschwemmungsgebiet</li> </ul>	I (oberer Wert)
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine übergeordneten klein-klimatischen Funktionen</li> </ul>	I (oberer Wert)
Landschaftsbild/ Erholungseignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strukturarme Agrarlandschaft</li> <li>- kleinteiliger Gehölzbestand auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Böschung, Straßengraben)</li> <li>- 0,4 kV-Freileitung</li> <li>- 20 kV-Freileitung</li> </ul>	I (unterer Wert)
<b>Kategorie (gemittelt)</b>		<b>I (oberer Wert)</b>

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:  
 Kategorie I = gering, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch

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

**B I** 2.449 m<sup>2</sup> werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet

## 5. FESTLEGUNG DES KOMPENSATIONSFAKTORS

Der Kompensationsfaktor wird für die Eingriffsfläche mit **0,35** (Spanne 0,2 – 0,5) für das Feld B I im unteren Bereich gewählt, da Vermeidungsmaßnahmen möglich sind. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung auf der privaten Grundstücksfläche
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung
- Kein Eingriff in Biotopstrukturen und Bodendenkmäler
- Positionierung der Bauflächen und der Baukörper im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortsstraße und Bebauung zwischen bereits bestehender Bebauung
- Bereits bestehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Nieder- und Hochspannungsfreileitungen. Verbesserung des Landschaftsbildes durch Rückbau der Niederspannungsfreileitung aufgrund des Bauvorhabens sowie Ausgleichsmaßnahmen und Ortsrandeingrünung.

## 6. UMFANG DER ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M <sup>2</sup> )
B I	2.449	x	0,35	=	857
<b>Gesamtausgleichsfläche</b>	<b>2.449</b>	<b>x</b>	<b>0,35</b>	<b>=</b>	<b>857</b>

Die erforderliche Gesamtausgleichsfläche beträgt damit **857 m<sup>2</sup>**.

## 7. BEREITSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf der privaten Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung bereitgestellt.

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsfläche von 857 m<sup>2</sup> erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung auf dem privaten Baugrundstück Flur-Nr. 121 (Teilfläche), Gemarkung Zimmering.

Die Ausgleichsfläche entspricht hier der in der Satzung festgesetzten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin.

### Bestand:

Die Teilfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Dauergrünland).

### Entwicklungsziel:

Der Ausgleich auf der 883 m<sup>2</sup> großen Fläche hat durch die Pflanzung einer zweireihigen Hecke sowie von Obstbaumhochstämmen zu erfolgen.

Die zweireihige Hecke ist als Laubstrauchhecke aus standortheimischen Gehölzen auf einer Fläche von 506 m<sup>2</sup> vorzunehmen. Der Abstand zwischen den Pflanzreihen und nach außen muss jeweils 1,5 m und zwischen den einzelnen Sträuchern 1 m betragen, damit sich die einzelnen Sträucher gut entwickeln können. Ein Pflanzschema liegt als Anlage bei.

Für einen Obstbaumhochstamm mit einem Kronenansatz von min. 1,8 m ist eine Fläche von 60 m<sup>2</sup> zu veranschlagen. Bei der vorliegenden Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 377 m<sup>2</sup> entspricht dies der Pflanzung von 6 Bäumen.

Eine Artenliste mit standortheimischen Laubgehölzen für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ (Gemeinden Walderbach, Michelsneukirchen, Falkenstein, Zell) liegt als Anlage bei.

Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterisch veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

Die Lage, der Umgriff und die Bepflanzung der Ausgleichsfläche werden in der Anlage „Ausgleichsflächenplan“ zu dieser Eingriffsregelung dargestellt.

## 8. AUSSAGEN ZUR UMSETZUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Insgesamt gelten für die Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen unter Ziffer 7., nachfolgende Anmerkungen:

- Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude (Wohnhaus, Heizhaus) herzustellen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.
- Bei der Pflanzung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
- Ausgefallene Bäume oder Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Änderungen dürfen nur in Abstimmung mit der Stadt Roding und dem Landratsamt Cham, Untere Naturschutzbehörde vorgenommen werden.
- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
  - o Errichtung baulicher Anlagen
  - o Einbringen standortfremder Pflanzen
  - o Aussetzen nicht heimischer Tierarten
  - o Flächenaufforstungen
  - o Flächenauffüllungen
  - o Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
  - o Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof online zu erfolgen (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

## 9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

Im Zuge des vorliegenden Satzungsverfahrens fanden keine faunistischen Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

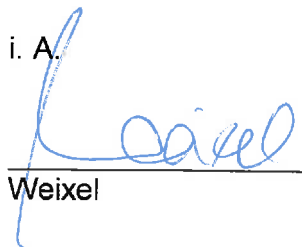
Der Stadt Roding liegen jedoch auch keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders- oder streng geschützter Arten vor. Aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung und des derzeitigen Kenntnisstandes ist von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

## 10. PLANUNG

Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding  
Tel. 09461/9418-0

**STADT RODING**  
Roding, 03.12.2021

i. A.

  
Weixel





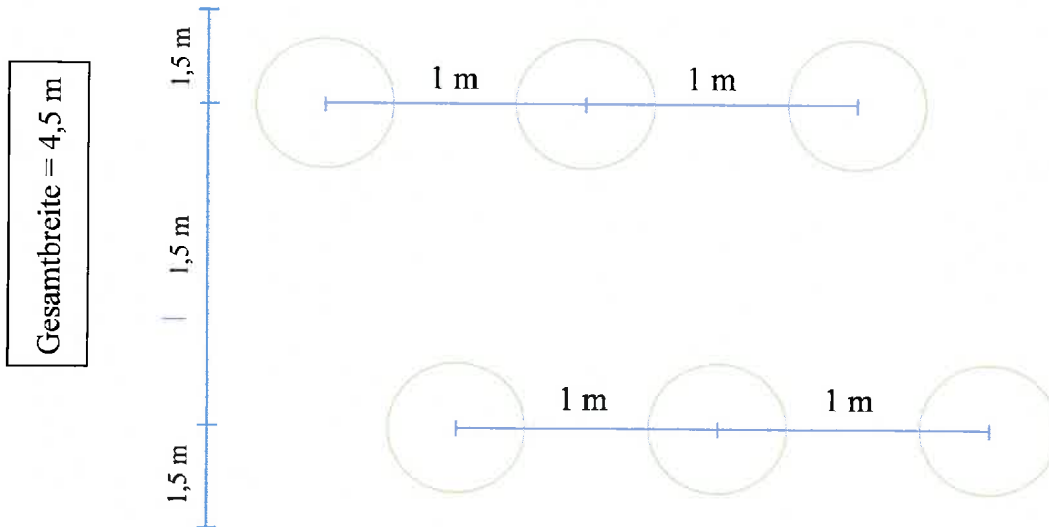
Riedl  
Erste Bürgermeisterin

## Größen Ausgleich BayKompV

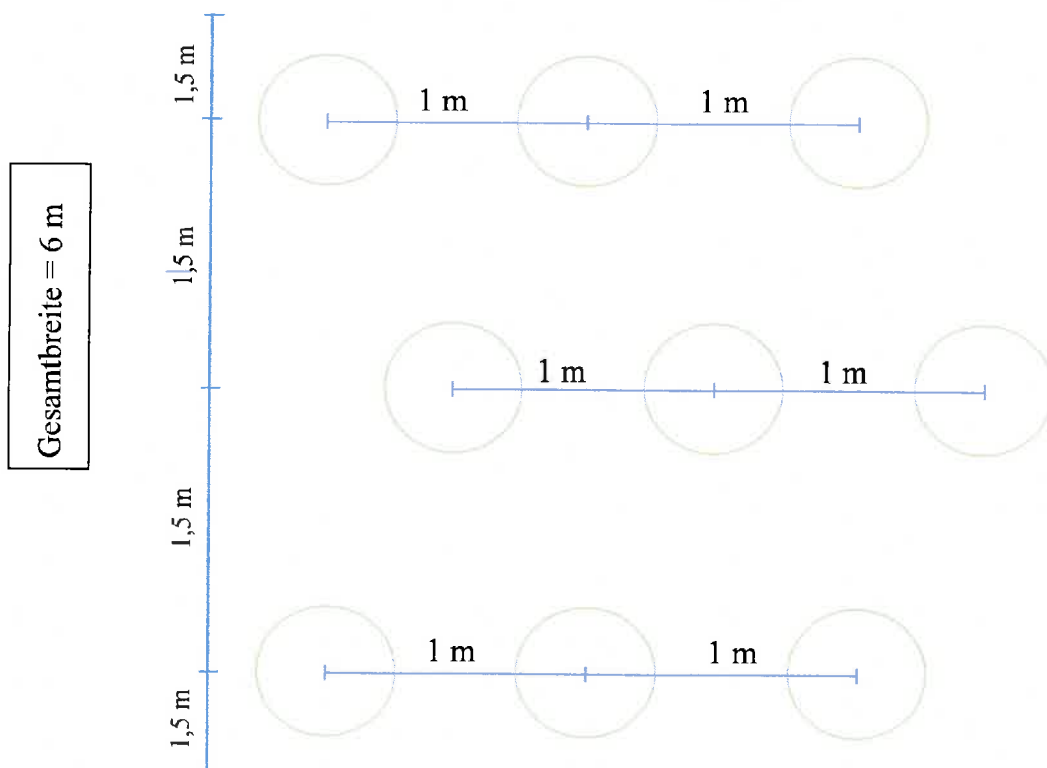
Hecke 2-reihig 4,5 – 5 m (Pflanzenabstand 1 x 1,5 m + Außenrand + Saum 2 x 1,5 m)

Hecke 3-reihig 6 m (Pflanzenabstand 2 x 1,5 m + Außenrand + Saum 2 x 1,5 m)

Hecke 2-reihig:



Hecke 3-reihig:



# Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 406

## „Falkensteiner Vorwald“

(Gemeinden Walderbach, Michelsneukirchen, Falkenstein, Zell)

### Artenliste für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn			x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x		
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crateagus leavigata</i> agg.	Zweigrieffeliger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingrieffeliger Weißdorn		x	
<i>Daphne mezereum</i>	Seidelbast			x
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen			x
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche		x	x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe, Aspe			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	x		x
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		x	
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne		x	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche		x	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Hose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere (Artengruppe)		x	x
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x		
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	x
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder			x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		x	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

Erläuterung der Tabelle:

mesophil: Bezeichnung für Pflanzen, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugen

## Ausgleichsflächenplan M. 1 : 500

Gemarkung Zimmering, Flur-Nr. 121: Bereitstellung Ökologischer Ausgleichsflächen  
zur Ortsabrundungssatzung Zimmering, Teilfläche aus Flur-Nr. 121 (883 m<sup>2</sup>)



Plangrundlage: Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

### Zeichenerklärung

-  Ökologische Ausgleichsfläche
-  Obstbäume
-  2-reihige Hecke

### Hinweis:

Die Darstellung der Maßnahmen ist nur schematisch. Nähere Details sind den Ausführungen in der Anlage 3 "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" der Begründung zur Ortsabrundungssatzung zu entnehmen.