



# Stadt Roding

Außenbereichssatzung  
**Eilberg**  
Nr. 6105-22/0  
in der Fassung vom 30.01.2025

---

Stadtratsbeschluss:	30.01.2025
Bekanntmachung:	06.02.2025
Art der Bekanntmachung:	Niederlegung und Bekanntgabe der Niederlegung an den Amtstafeln der Stadt Roding

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 1 Gegenstand .....</b>	<b>3</b>
<b>§ 2 Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit .....</b>	<b>4</b>
<b>§ 4 Inkrafttreten .....</b>	<b>4</b>
<b>Hinweise.....</b>	<b>4</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>6</b>

## Außenbereichssatzung Eilberg Nr. 6102-22/0

**in der Fassung vom 30.01.2025**

Die STADT RODING erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 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

Im Geltungsbereich kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung für den nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, in welchem bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, enthält folgende Außenbereichs-Grundstücke in der Gemarkung Zimmering:

Flur-Nr.	Lage/ Bezeichnung	Umfang	Fläche in m <sup>2</sup>
616	Eilberg 1 und 3	Teilfläche	1.519
616/3	In Eilberg	Gesamte Fläche	1
617	Eilberg 7	Gesamte Fläche	1.448
617/2	In Eilberg	Gesamte Fläche	313
618/2	In Eilberg	Teilfläche	252
622/4	Eilberg 10	Teilfläche	2.247
622/5	Eilberg 11	Teilfläche	1.169
622/6	In Eilberg	Teilfläche	1.002
623/2	Nähe Eilberg	Teilfläche	1.440
623/5	Eilberg 5	Gesamte Fläche	1.101
631	Steinriegel	Teilfläche	938
631/1	Gemeindeverbindungsstraße (GVS) „Eilberg-Trasching-Wolletsthal“	Teilfläche	896

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt somit 12.326 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan in der Fassung vom 30.01.2025 (M 1 : 1.000) dargestellt.

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

### § 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in §§ 1 bis 2 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Eilberg werden keine näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

Soweit nach Inkrafttreten dieser Satzung für das in § 2 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).

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß §§ 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

### Hinweise

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Eingriff bzw. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag abzuarbeiten. Ein entsprechender Eingrünungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist vorzulegen.

#### Abwasserbeseitigung

Im Ortsteil Eilberg erfolgt die Beseitigung des Schmutzwassers über Kleinkläranlagen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist über entsprechende bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück schadlos zurückzuhalten und zu versickern; die hierfür erforderlichen Nachweise (Entwässerungsplan) sind zu erbringen. Auf Nachbargrundstücke darf kein Niederschlagswasser abgeleitet werden.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Städtischen Betriebe Roding.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen.

#### *Kabel*

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im Merkblatt „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können online über ein Planauskunftsportal (<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>) einholt werden.

STADT RODING  
04.02.2025



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Eilberg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 14.10.2024 am 15.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 25.07.2024 hat in der Zeit vom 21.10.2024 bis 20.11.2024 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 14.10.2024, ortsüblich bekannt gemacht am 15.10.2024, hingewiesen.

### 3. Behördenbeteiligung

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach §§ 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 25.07.2024 mit E-Mail vom 15.10.2024 übersandt und eine angemessene Frist bis 20.11.2024 zur Äußerung gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.01.2025 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 30.01.2025 als Satzung beschlossen.

### 5. Ausfertigung

Die Außenbereichssatzung wird hiermit in der Fassung vom 30.01.2025 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

STADT RODING  
04.02.2025



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



### 6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung durch den Stadtrat wurde gemäß §§ 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 05.02.2025 am 06.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 30.01.2025 gemäß §§ 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Die Außenbereichssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus gemäß §§ 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB 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  
06.02.2025



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin





## VERFAHRENSÜBERSICHT

ZUM ERLASS DER

### AUSSENBEREICHSSATZUNG

#### Eilberg

in der Fassung vom 30.01.2025

nach § 35 Abs. 6 BauGB

NR.	VERFAHRENSSCHRITT		DATUM
A	Allgemeines		s. Vorgang
1	Aufstellungs- und Billigungsbeschluss zur ABS gefasst in der SR-Sitzung, TOP Ö 2.1, Beschluss-Nr. 1033	am	25.07.2024
2	ABS-Entwurf mit Anlage i. d. F.	vom	25.07.2024
3	Verfahren nach §§ 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) durch öffentliche Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abgenommen Öffentliche Auslegung der ABS (Entwurf) i. d. F. erfolgte in der Zeit	vom am am vom vom bis	14.10.2024 15.10.2024 28.11.2024 25.07.2024 21.10.2024 20.11.2024
4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB  Benachrichtigung der Behörden und TÖB mit E-Mail Stellungnahme erbeten	vom bis	15.10.2024 20.11.2024
5	Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB		s. Vorgang
6	Beschlüsse zu den Stellungnahmen nach §§ 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss, TOP Ö 3.1, Beschluss-Nrn. 1138 - 1140 gefasst in der SR-Sitzung	am	30.01.2025
7	OAS mit Anlage gemäß Satzungsbeschluss i. d. F.	vom	30.01.2025
8	Mitteilung der Beschlüsse zu den Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	vom	03.02.2025
9	Bekanntmachung über den Erlass gemäß §§ 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abzunehmen <b>Inkrafttreten der ABS</b>  Vorlage der rechtsverbindlichen Satzung an Fachstellen und an den Grundstückseigentümer Flur-Nr. 622/6 mit Schreiben/ E-Mail	vom am am am vom	05.02.2025 06.02.2025 05.03.2025 <b>06.02.2025</b> 10.02.2025

10	Rechtsverbindliche Satzung mit Bekanntmachungsvermerk i. d. F.	vom	30.01.2025
----	--	-----	------------

STADTBAUAMT RODING

Roding, 10.02.2025

i. A.



Demel



### **Inkrafttreten**

Dieser Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß §§ 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung Eilberg in der Fassung vom 30.01.2025 gemäß §§ 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

### **Einsichtnahme**

Jedermann kann die Außenbereichssatzung nebst Anlage 1 in der Fassung vom 30.01.2025 ab dem Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung

**im Rathaus der Stadt Roding, Schulstraße 15, 93426 Roding, Zi.-Nr. 2.02**

**während der allgemeinen Dienststunden (siehe unten) einsehen.**

Außerhalb der allgemeinen Dienststunden können Termine zur Einsichtnahme vereinbart werden (Tel.: 09461/9418-936).

Auf Verlangen wird über den Inhalt der Außenbereichssatzung Auskunft gegeben.

### **Digitales Planarchiv**

Zusätzlich können die wirksamen und rechtsverbindlichen Satzungen der Stadt Roding auch auf der Homepage unter <https://www.rodning.de/buergerservice-politik/stadtverwaltung/satzungen-a-z> eingesehen werden.

### **Hinweis gemäß § 44 BauGB**

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

### **Hinweis gemäß § 215 BauGB**

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der vorstehenden Außenbereichssatzung schriftlich gegenüber der Stadt Roding unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

*Ortsüblich bekannt gemacht durch  
Anschlag an den Amtstafeln  
angeschlagen am: 06.02.2025  
abzunehmen am: 05.03.2025  
tatsächlich abgenommen am: .....*

R o d i n g //.....//  
Ort, Datum, Unterschrift des Amtsboten



STADT RODING  
Roding, 05.02.2025

Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin

### **Allgemeine Dienststunden:**

Mo., Di., Do.: 7:30 – 12:00 Uhr/ Mi., Fr.: 7:30 – 12:30 Uhr/ Mo., Di.: 13:00 – 16:00 Uhr/ Do.: 13:00 – 18:00 Uhr