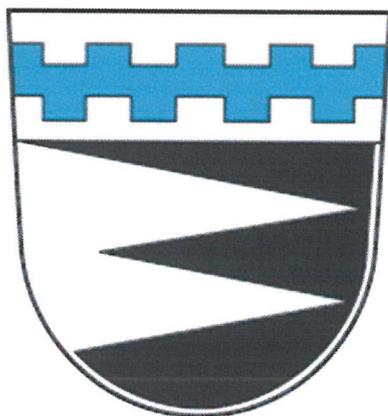


---

## GEMEINDE GLEISSENBERG

LANDKREIS CHAM – REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ  
RATHAUSPLATZ 2 – 93477 GLEISSENBERG

---



## GEMEINDE GLEISSENBERG

### EINBEZIEHUNGSSATZUNG OT RIED, WIESENWEG

(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Entwurfssfassung: 30.10.2024  
Satzungssfassung: 03.02.2025

Furth im Wald, 03.02.2025

ENTWURFSVERFASSER:

**RIEDLINGENIEURBÜRO** GmbH  
Ahornweg 6 93437 Furth im Wald  
09973-803455 info@ib-riedl.com

## Einbeziehungssatzung Ortsteil Ried, Wiesenweg

vom 03.02.2025 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Gleißenberg, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung:

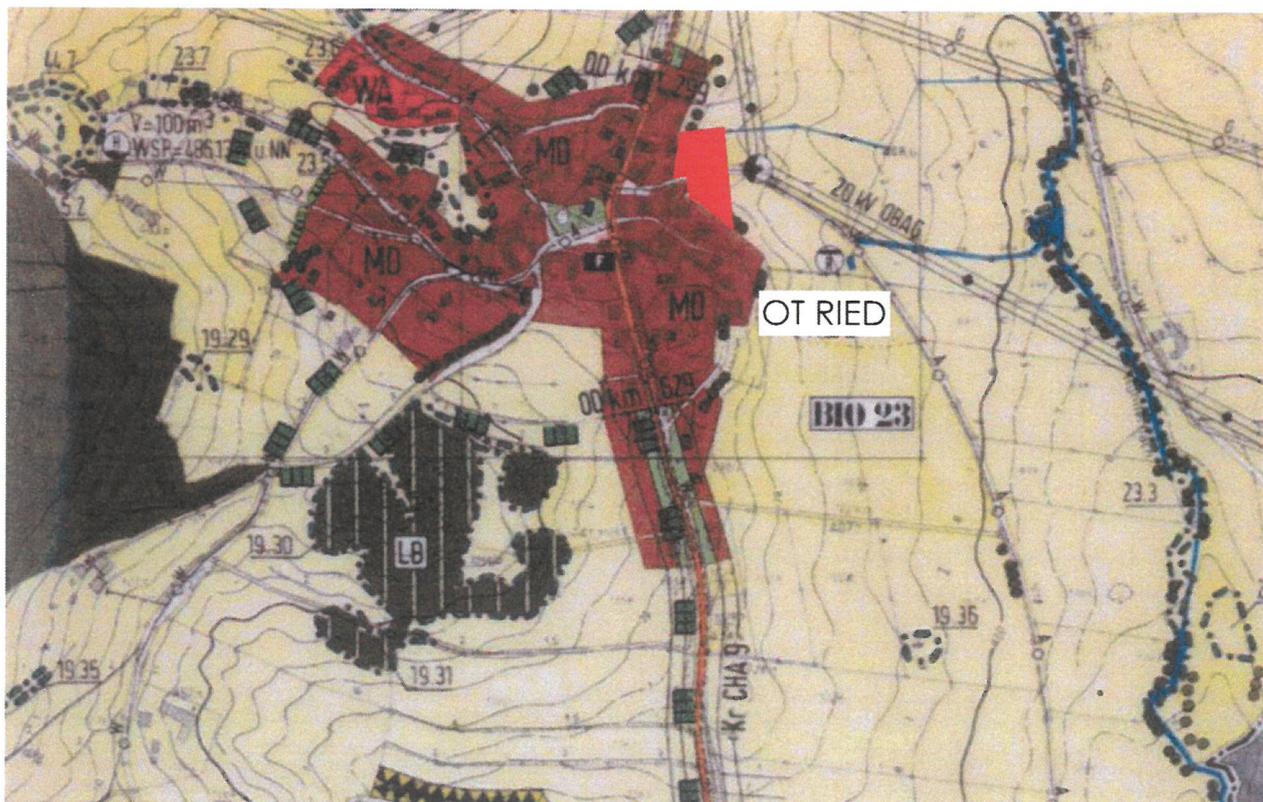
### Einbeziehungssatzung Ortsteil Ried, Wiesenweg

#### § 1 - Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan – M 1:1.000.
2. Die Größe des überplanten Geltungsbereiches beträgt ca. 3.250 m<sup>2</sup>

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gleißenberg ist der Geltungsbereich des Satzungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche gewidmet, teilweise mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

Die Einbeziehung beinhaltet die Teilbereiche der Flur-Nrn. 966, 1018, 1039, 1040 und 1041 der Gemarkung Gleißenberg:



→ Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gleißenberg, ohne Maßstab.

## § 2 – Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung besteht aus einem Übersichtslageplan, dem Lageplan M 1:1.000 und den nachfolgenden Bestimmungen.

Der Satzung ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie eine Begründung beigelegt.

## § 3

Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB sowie Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden keine entsprechenden Festsetzungen in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung OT Ried, Wiesenweg getroffen. Die geplanten Bauvorhaben sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

**Für die bereits bebaute Fläche der Teilfläche Flur-Nr. 1041 ist keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den überplanten Teilflächen der Flur-Nrn. 966 und 1039 und 1040 umzusetzen. Die Flächen sind durch Pflanzung von Hochstammobstbäumen oder heimischen Laubbäumen (60 m<sup>2</sup> je Hochstamm) umzusetzen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind auf den Flächen festgesetzt:

- **die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen**
- **Gestaltung sockelloser und für Kleintiere durchlässige Zäune**
- **die Begrünung der privaten Bereiche muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen**
- **Schottergärten sind nicht zulässig.**
- **Erhalt bestehender Baumstrukturen, ggf. Ersatzpflanzungen**

Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb des Geltungsbereiches eine entsprechende Eingrünung anzulegen bzw. den naturschutzfachlichen Maßnahmen in Form von Pflanzungen heimischer Hochstammobst- bzw. Laubbäumen auszugleichen. Diese auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten und bei Bedarf Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu ist in den Unterlagen eines Bauantrages ein entsprechender Eingrünungsplan mit aufzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Verwirklichung der noch zu genehmigenden Bauvorhaben vorzunehmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzungen und Eingrünungen sind die auf der Seite 11 genannten Bäume und Gehölze der Artenauswahlliste heimischer Laubgehölze zu verwenden. Für die Bepflanzung der Gärten ist ein Anteil von 30 % an Ziergehölzen zulässig.

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

#### § 4 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Gleißenberg, 20. MRZ. 2024



Gemeinde Gleißenberg

Wolfgang Daschner - Erster Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Gleißenberg hat in seiner Sitzung vom 31.10.2024 für den Ortsteil Ried, Wiesenweg eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Ried, Wiesenweg i. d. F. vom 30.10.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2024 bis 21.01.2025 öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Ried, Wiesenweg i. d. F. vom 30.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2024 unter Fristsetzung bis zum 21.01.2025 beteiligt.
4. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Ried, Wiesenweg i. d. F. vom 30.10.2024 vom Gemeinderat Gleißenberg gebilligt.
5. Mit Beschluss des Gemeinderates Gleißenberg ist die Einbeziehungssatzung Ortsteil Ried, Wiesenweg i. d. F. vom 03.02.2025 analog zu § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Ausgefertigt:

Gleißenberg, 20. MRZ. 2024



Gemeinde Gleißenberg

Wolfgang Daschner - Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung – Ortsteil Ried, Wiesenweg wurde am 20. MRZ. 2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung – Ortsteil Ried, Wiesenweg ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen. Die Einbeziehungssatzung – Ortsteil Ried, Wiesenweg mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Gleißenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gleißenberg, 20. MRZ. 2024



Gemeinde Gleißenberg

Wolfgang Daschner - Erster Bürgermeister

## Begründung zur Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Ried, Wiesenweg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beizufügen.

### **Anlass, Ziel und Zweck**

Die Gemeinde Gleißenberg beabsichtigt den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Ried, Wiesenweg.

Die Gemeinde will im Rahmen Ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Satzung den Bestand und die Entwicklung der Gemeinde nachhaltig sichern und Abwanderungen frühzeitig entgegentreten. Es soll der örtliche Baulandbedarf der Gemeinde gesichert werden.

Die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung, sowie die maßvolle Entwicklung des Dorfes sind durch den begrenzten Geltungsbereich gegeben.

### **Wesentliche Auswirkungen**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, 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 genannter Schutzgüter bestehen.

zu Pkt. 1 Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Ried, Wiesenweg ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

zu Pkt. 2 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).

zu Pkt. 3 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 Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert. Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Versorgungsnetze der Gemeinde Gleißenberg ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen.

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

Biotope sowie sonstige ökologisch wertvolle Flächen werden durch die vorliegende Satzung nicht tangiert, dennoch sind bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

### **Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Die Flächen sollen einer städtebaulichen geordneten Entwicklung zugeführt werden und sind naturschutzrechtlich auszugleichen.

Ausgangszustand: G212 = mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

## Berechnung des Ausgleichsbedarfs

### Teilfläche Flur-Nr. 966

#### Kompensationsbedarf - überbaubare Fläche = 800 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand **6 WP** G212 = mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland  
 Beeinträchtigungsfaktor **0,4** max. versiegelte Fläche / Gebäude - 40%

#### Berechnung Ausgangszustand in WP

Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	WP	Beeinträchtigungs- faktor	Planungs- faktor	Ausgleichsbedarf WP
800	6	0,4	-10%	<b>1728</b>
<b>Ausgangszustand - WP</b>				<b>1728</b>

**Entwicklungsziel** **12 WP** Einzelbäume (Hochstammobstbäume) mit Überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung

	WP
Einzelbäume	<b>12</b>
Entwicklungszeit	<b>-1</b>
Ausgangszustand	<b>-6</b>
<b>Aufwertung</b>	<b>5</b>

#### Kompensationsumfang = Ausgangszustand / Aufwertung

Ausgangszustand WP	Aufwertung WP	m <sup>2</sup>
1728	5	<b>346</b>

#### Hochstammobstbaum = 60 m<sup>2</sup>

m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Stück
346	60	<b>6</b>

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft auf Flur-Nr. 966 werden gemäß § 1a BauGB die Pflanzung von 6 Hochstammobstbäumen festgesetzt. Verwendung regionaler und lokaler Sorten. Alternativ kann eine 2-reihige Heckenpflanzung, B=4,50 m plus 50 cm Krautsaum als Ausgleichsmaßnahme erfolgen – siehe Artenauswahlliste. Ein Hochstammobstbaum entspricht 60 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung.

### Teilflächen Flur-Nrn. 1039, 1040

#### Kompensationsbedarf - überbaubare Fläche = 575 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand **6 WP** G212 = mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland  
 Beeinträchtigungsfaktor **0,4** max. versiegelte Fläche / Gebäude - 40%

#### Berechnung Ausgangszustand in WP

Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	WP	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
575	6	0,4	-10%	<b>1242</b>
<b>Ausgangszustand - WP</b>				<b>1242</b>

**Entwicklungsziel** **12 WP** Einzelbäume (Hochstammobstbäume) mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung

	WP
Einzelbäume	<b>12</b>
Entwicklungszeit	<b>-1</b>
Ausgangszustand	<b>-6</b>
<b>Aufwertung</b>	<b>5</b>

Kompensationsumfang = Ausgangszustand / Aufwertung

Ausgangszustand WP	Aufwertung WP	m <sup>2</sup>
1242	5	<b>248</b>

#### Hochstammobstbaum = 60 m<sup>2</sup>

m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Stück
248	60	<b>4</b>

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft auf den Teilflächen der Flur-Nrn. 1039 und 1040 werden gemäß § 1a BauGB die Pflanzung von 4 Hochstammobstbäumen festgesetzt. Verwendung regionaler und lokaler Sorten. Alternativ kann eine 2-reihige Heckenpflanzung, B=4,50 m plus 50 cm Krautsaum als Ausgleichsmaßnahme erfolgen – siehe Artenauswahlliste. Ein Hochstammobstbaum entspricht 60 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den vom Eingriff betroffenen Flur-Nrn. der Gemarkung Gleißenberg vorzunehmen. Die Gemeinde Gleißenberg prüft Bauvorhaben zwei Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen erbracht wurden.

#### **Landwirtschaftliche Belange / Immissionsschutz**

Im Anschluss an das Satzungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können zeitweise Geruch-, Lärm- und Staubemissionen entstehen. Dies ist bei geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es ist auch die Einhaltung der notwendigen Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Ein ausreichender Abstand zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist einzuhalten.

Bei der Anpflanzung und der Pflege einer Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

### **Wasserrechtliche Belange**

Im Satzungsgebiet gibt es einen ermittelten wassersensiblen Bereich.

Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Ein Schutz vor eindringendem Grundwasser liegt im Verantwortungsbereich der Bauherren.

Das Planungsgebiet liegt unterhalb von Hangflächen. Infolge von Starkregenereignissen kann es bedingt durch die Hanglage und unter ungünstigen Witterungsverhältnissen zu Erdabschwemmungen und wild abfließendem Hangwasser kommen. Um Schäden zu vermeiden, wird empfohlen bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, z.B. wasserdichte Kellerfenster und Kellereingangstüren, Sockelhöhen von mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke (z.B. Unterlieger) bestehen (§37 WHG).

Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen ist auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig zu versickern bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

### **Denkmalpflege**

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Ried, Wiesenweg der Gemarkung Gleißenberg.

Gleißenberg, 20. MRZ. 2024



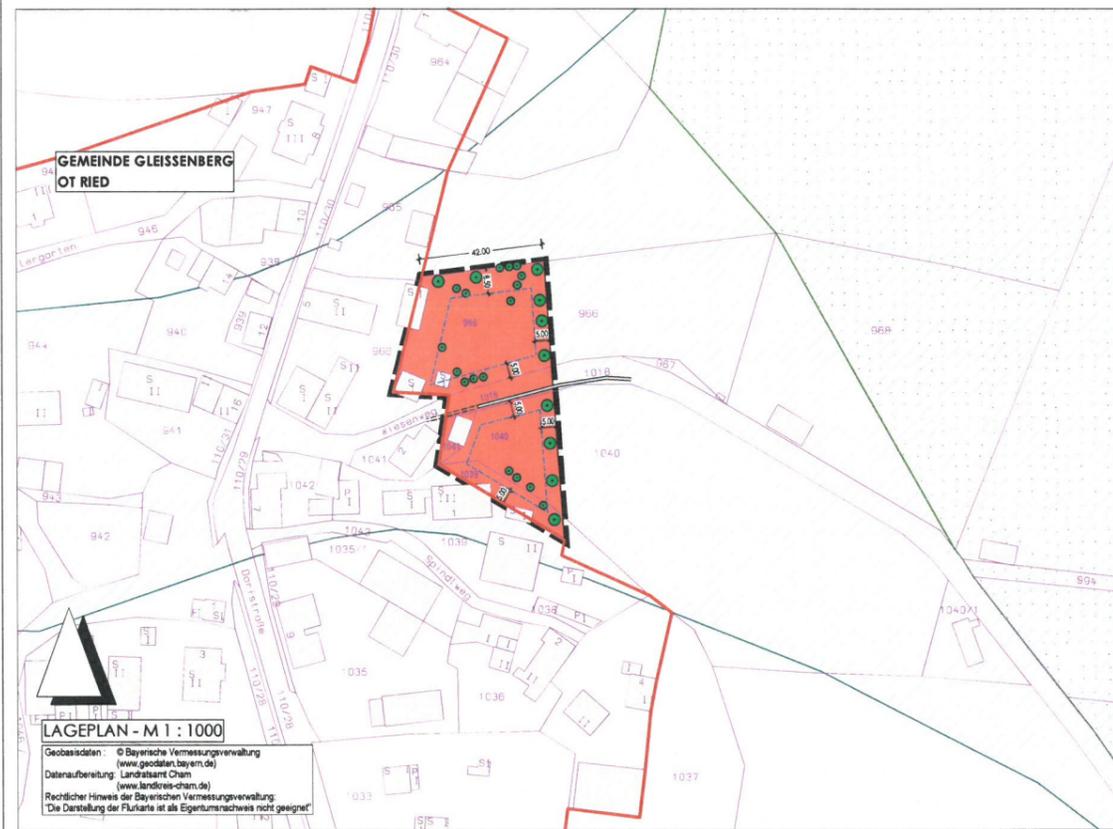
Gemeinde Gleißenberg

Wolfgang Daschner - Erster Bürgermeister

## ARTENAUSWAHLLISTE

Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (401)  
 (Rötz, Stamsried, Waldmünchen)

Laubgehölze	Standort		
	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
Acer platanoides (Spitzahorn)			X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)			X
Alnus glutinosa (Schwarzerle)		X	
Betula pendula (Sandbirke)		X	
Betula pubescens (Moorbirke)	X		
Carpinus betulus (Hainbuche)			X
Corylus avellana (Haselnuss)			X
Crataegus leavigata agg. (Zweiggriffeliger Weißdorn)		X	
Crataegus monogyna agg. (Eingriffeliger Weißdorn)		X	
Fagus sylvatica (Rotbuche)			X
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	X		
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze			X
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)			X
Populus tremula (Zitterpappel)			X
Prunus avium (Vogelkirsche)		X	
Prunus padus (Traubenkirsche)			X
Prunus spinosa (Schlehe)		X	
Pyrus communis (Holzbirne)		X	
Quercus robur (Stieleiche)		X	X
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)		X	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	X		
Rosa canina (Heckenrose)		X	
Rubus caesius (Kratzbeere)	X		
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)		X	
Rubus idaeus (Himbeere)			X
Salix aurita (Ohrchenweide)	X		
Salix caprea (Salweide)		X	
Salix cinerea (Grauweide)	X		
Salix fragilis (Bruchweide)	X		
Salix purpurea (Purpurweide)	X		
Salix triandra (Mandelweide)	X		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)		X	
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		X	
Tilia cordata (Winterlinde)			X
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)			X
Ulmus glabra (Bergulme)			X
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)	X		



**A - FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**  
 Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

I. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

----- Baugrenze

II. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)

- Pflanzung heimischer Obst- / Laubbäume (Ausgleichsmaßnahme gemäß §3 des Satzungstextes)
- zu erhaltene Obst- / Laubbäume - ggf. Ersatzpflanzung

III. Sonstige Planzeichen als Festsetzungen

- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Einbeziehung unbebauter Flächen
- Grenze Innenbereichssatzung - OT Ried
- ⊙ Landschaftsschutzgebiet
- Wassersensibler Bereich
- Grenze Landschaftsschutzgebiet

**B - HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- ▭ Wohngebäude mit Nebengebäude - bestehend
- ▭ Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern - bestehend
- namenloses Gewässer III. Ordnung - offener Graben
- namenloses Gewässer III. Ordnung - verrohrt



GEMEINDE GLEISSENBERG - LANDKREIS CHAM  
 RATHAUSPLATZ 2 - 93447 GLEISSENBERG



**GEMEINDE GLEISSENBERG**  
**EINBEZIEHUNGSSATZUNG OT RIED, WIESENWEG**

GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

LAGEPLAN - M 1:1.000

ENTWURFSFASSUNG - 30.10.2024  
 SATZUNGSFASSUNG - 03.02.2025



GLEISSENBERG, 20. MRZ. 2024

WOLFGANG DASCHNER - ERSTER BÜRGERMEISTER

**RIEDLINGENIEURBÜRO**  
 CmbH  
 Altmühlweg 6 93447 Furch im Wald  
 09773 933455 info@riedl.com

FURTH IM WALD, 03.02.2025

SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.

H/B = 297 / 970 [0,297m²]

Allplan 2024