

# **Deckblatt**

**O.Nr. 21.02.I Haag 1. Änderung/Neuerlass**

## S a t z u n g

zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 27.5.1978

Gemäß § 34 Abs. 2 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) i.V.m. Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der derzeit gültigen Fassung erläßt die Gemeinde Rettenbach folgende Satzung zur Änderung der seit 5.7.1978 verbindlichen Ortsabrundungssatzung:


### § 1

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BBauG im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Haag werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:5000 durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

### § 2

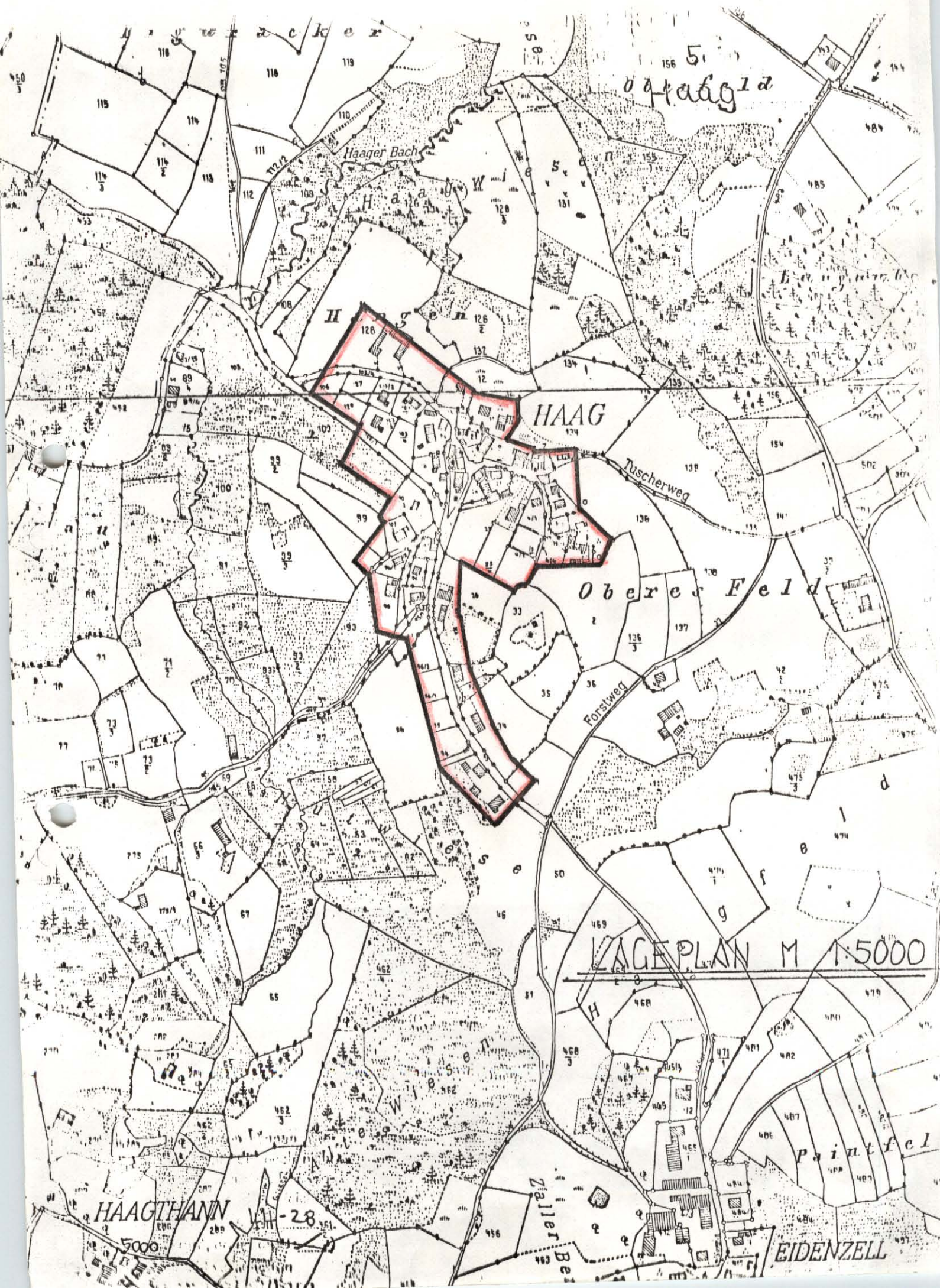
Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 2 letzter Satz i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 2 und § 12 BBauG mit der Bekanntmachung der Genehmigung dieser Satzung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsabrundungssatzung vom 27.5.1978, verbindlich seit 5.7.1978, soweit sie den Ortsteil Haag betrifft, außer Kraft.

Rettenbach, den 12. Nov. 1980  
Gemeinde Rettenbach

  
1. Bürgermeister







5. 11  
094691 d

Haager Bach

H a a g

HAAG

Tuscherweg

Oberes Feld

Forstweg

KAGEPLAN M 1:5000

Wiese

Zaller Bach

HAAGTHANN

Paintfeld

EIDENZELL

28

5000



Anlage Nr. 1....

zur Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 2 BBauG

für ~~die Gemeinde den Ortsteil Haag~~ .....

der Gemeinde Rettenbach .....

vom 12.11.1980 .....

Genehmigt durch ~~das Land-~~ Cham, den 13.3.1981.....

ratsamt Cham

am: 13.3.1981.....



*Girmindl*  
Girmindl, Landrat  
Unterschrift

Bekanntmachung der ge-  
nehmigten Satzung:

am: 29. April 1981....

Rettenbach den 29. April 1981

Gemeinde 8411 Rettenbach....



*[Signature]*  
.....  
Unterschrift

1. Bürgermeister

# **Deckblatt**

**O.Nr. 21.02.II Haag 2. Änderung**



# **Ortsabrundungssatzung „Haag“**

## **S a t z u n g**

**zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 12.11.1980**

**für den Ortsteil Haag**

**(Gestaltungs- und Einbeziehungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 erlässt die Gemeinde Rettenbach folgende Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 12.11.1980:

### **§ 1**

#### **Gegenstand**

Für den Ortsteil „Haag“ werden die Grenzen des bebauten und noch bebaubaren Bereichs festgelegt.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die vorgenommene Gebietsabgrenzung ist farblich im beigefügten Lageplan Maßstab M = 1:2.500 in der Fassung vom 03.02.2022 dargestellt und mit dem amtlichen Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umrandet. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach sieht für den Bereich bereits landwirtschaftliche Flächen vor. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 1, 2/2, 2/3, 3, 4, 4/1, 4/2, 4/3, 9, 8, 7, 11/2, 13, 13/1, 14, 16, 18, 19, 20, 20/1, 21, 23, 24, 25, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 26, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 29, 30, 31/1, 33/1, 34/1, 35, 35/1, 36/1, 36/2, 36/4, 37/1, 47, 54, 55, 56/1, 56/2, 56/3, 96, 96/1, 96/2, 97/2, 97/3, 98, 102/2, 102/3, 103/2, 103/3, 103/4, 103/5, 103/6, 103/16, 103/17, 103/18, 104/2, 106 und Teilflächen der Flurnummern 2, 2/4, 11, 11/3, 12, 31, 34, 36/3, 37, 37/2, 38, 39, 45, 46, 46/1, 46/2, 103/1, 105, 128 und 129 alle Gemarkung Haag mit einer Gesamtfläche von 95.307 m<sup>2</sup>.

### § 3

## Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

### § 4

## Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch die Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen. Die entsprechenden Festlegungen sind in der beiliegenden Begründung enthalten und in dem dazugehörigen Lageplan vom 03.02.2022 im Maßstab 1:2.500 dargestellt. Diese Unterlagen sind Bestandteil der Satzung.

### § 5

## Hinweise

Die bebaubaren Flächen sollen zur offenen Landschaft hin durch eine gelockerte Bepflanzung abgegrenzt werden.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Hauszugängen usw. sollen aus ökologischen Gründen zur Förderung der Grundwasserbildung nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Geeignet sind hierfür unter anderem Schotterrassen, Wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Porenpflaster.

Schutzwürdige Gehölze, Baumgruppen und Waldränder sind zu erhalten. Die Gestaltung privater Grünflächen ist naturnah auszuführen, zur Auswahl stehen standortheimische Sträucher und Laubbäume (Gehölzliste 406 „Falkensteiner Vorwald“) oder alle Obstbaumsorten in der Qualität Hochstamm. Fremdländische Gehölze, Nadelgehölze oder Steinwüsten in den Vorgärten sind nicht zulässig.

Grundwasseranschnitte sind zu vermeiden.

Die Bebaubarkeit der Fl.-Nr. 36/3 Tfl. wird dahingehend eingeschränkt, dass zu den hohen Bäumen auf Fl.Nr. 36 ein Abstand von 35 m (= Endbaumhöhe) einzuhalten ist. Dazu muss auf dem Waldgrundstück Fl.Nr. 36 ein stufig aufgebauter Waldrand aus heimischen Sträuchern und Bäumen II. und III. Ordnung aufgebaut und erhalten werden.

### § 6

## In-Kraft-Treten

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

Gleichzeitig tritt die Ortsabrundungssatzung vom 12.11.1980 außer Kraft.

Rettenbach, den 03.02.2022  
Gemeinde Rettenbach

  
Hamperl  
Erster Bürgermeister



## **Begründung zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Haag, Gemeinde Rettenbach**

### **Bedarf:**

In der Ortschaft Haag ist ein Bedarf an Bauflächen vorhanden. Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Haag baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Haag festgelegt werden. Die Abgrenzung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach angepasst. Dadurch wird innerhalb dieser Grenzen eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücksflächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### **Erschließung:**

Die Erschließung der in die Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen entweder an öffentliche Verkehrsflächen, oder an bereits bebaute Flächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Abwasseranlage im Trennsystem. Die Ortschaft Haag ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

An der Flurnummer 36/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.277 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 255 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich sollen auf der Fl.-Nr. 36/1 im Nordosten und Südosten eine 2-reihige Hecke und im Südwesten entlang der Grenze auf der Fl.-Nr. 36/1 eine 1-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden und einzelne Pflanzen (50 m<sup>2</sup>) zur Verbesserung des Biotops im Nordwesten (s. Planteil). Bei einer Länge von 38,5 m und 3,5 m breiten 2-reihige Hecke und 35 m langen und 2 m breiten 1-reihigen Hecke bzw. 50 m<sup>2</sup> Biotopverbesserung ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 255 m<sup>2</sup>.

Bei der Flurnummer 36/2 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.033 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 207 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 36/2 im Südwesten eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 38 m und 3,5 m breiten 2-reihigen Hecke und von einzelnen Pflanzen zur Verbesserung des Biotops im Nordwesten (70 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 203 m<sup>2</sup>.

Bei der Teilfläche der Flurnummer 36/3 weist die überplante Fläche eine Größe von 676 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 135 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 36/3 im Nordwesten (Verbindung zum Waldgrundstück) und Nordosten eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s.



Planteil). Bei einer Länge von 45 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 135 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 36/4 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.277 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 255 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 36/4 im Nordwesten (Verlängerung Biotopbereich) 4 Obstbaumhochstämme in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 25,5 m und 10 m breiten Pflanzung ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 255 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 36/1: 1 und 2-reihige Hecke u. Einzelpflanzen:	38,5 m x 3,5 m + 35 m x 2+50 =	255 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 36/2: 2-reihige Hecke u. Einzelpflanzen:	38 m x 3,5 m + 70 m <sup>2</sup>	= 203 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 36/3: 2-reihige Hecke:	45 m x 3,0 m	= 135 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 36/4: 4 Obstbaumhochstämme:	25,5 m x 10,0 m	= 255 m <sup>2</sup>

**Gesamtausgleichsfläche: 848 m<sup>2</sup>**

Es sind folgende standortheimische Laubbäume lt. der Gehölzliste 406 "Falkensteiner Vorwald" zu pflanzen: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Sand-Birke, Hainbuche, Haselnuss, Ein- und Zweigriffliger-Weißdorn, Seidelbast, Pfaffenhütchen, Rot-Buche, Esche, Rote Heckenkirsche, Espe, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, Holzbirne, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Kreuzdorn, Faulbaum, Heckenrose, Kratzbeere, Brombeere, Himbeere, Weide, Schwarzer- und Traubenholunder, Vogelbeere, Winter- und Sommerlinde, Gewöhnlicher Schneeball sowie alle regionalen Obstbaumsorten in der Qualität Hochstamm.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchmäßig abzusichern.

Das Pflegen, Schneiden bzw. Entfernen von Gehölzen darf aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar des Folgejahres erfolgen.

Falls zu erhaltende Gehölze entlang der Straße entfernt werden, dann ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem betroffenen Baugrundstück zu schaffen.

An der Flur-Nr. 36 ist der aufstockende Baum-Bestand zugunsten eines stufig aufgebauten Waldrandes aus heimischen Sträuchern und Bäumen II. und III. Ordnung zurückzunehmen, damit ein Abstand von etwa 35 m zwischen Wald und Bebauung auf der Flur-Nr. 36/3 eingehalten werden kann. Dieser Sachverhalt ist ebenfalls grundbuchmäßig abzusichern.

### Auswirkungen auf die Umwelt:

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Abwasseranlage im Trennsystem. In der Ortschaft Haag ist eine Bebauung für Gewerbe, Wohnzwecke und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und der Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Rettenbach, den 03.02.2022  
Gemeinde Rettenbach

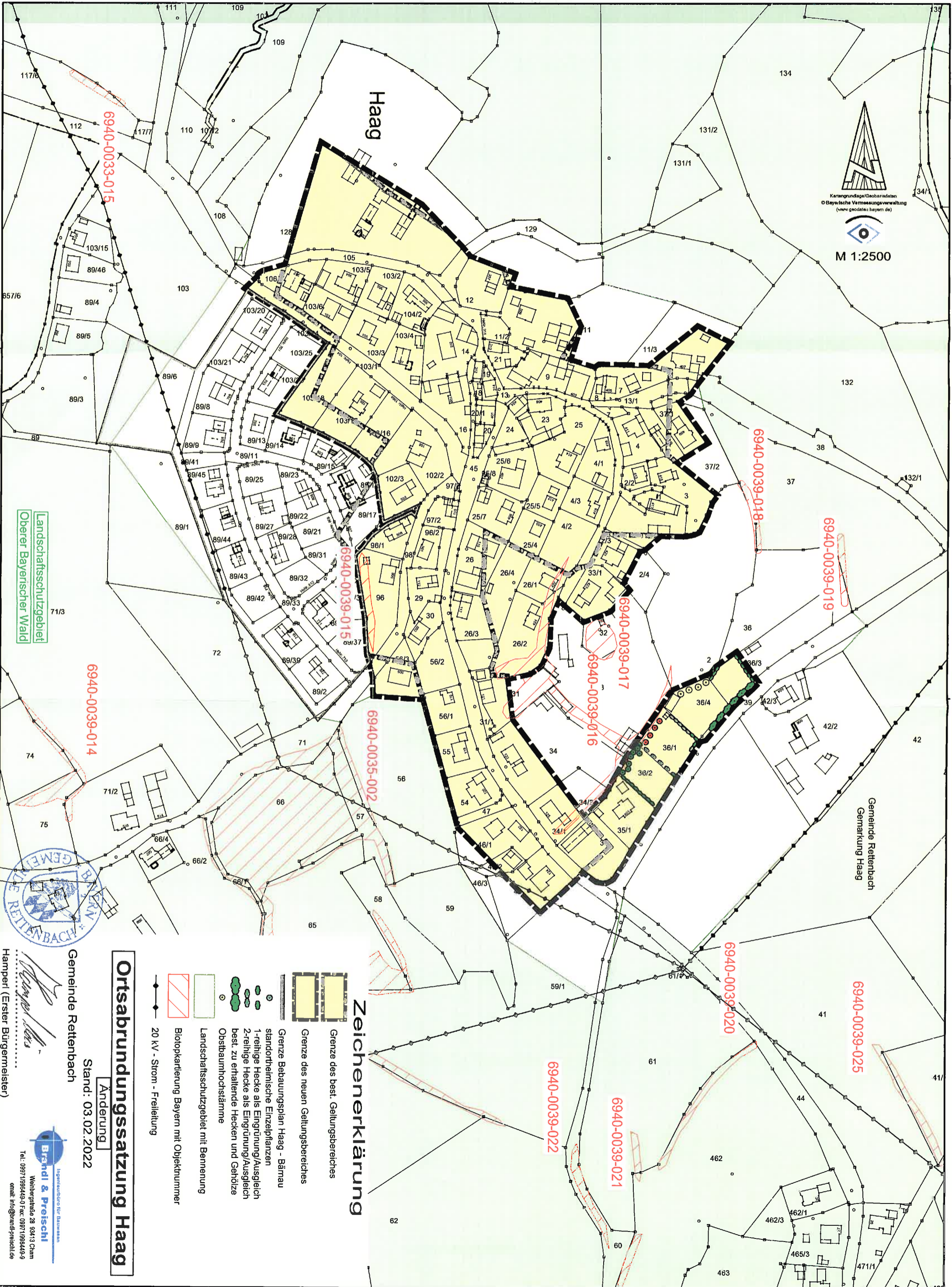
  
Hamperl  
Erster Bürgermeister







M 1:2500



Haag

Landschaftsschutzgebiet  
Oberer Bayerischer Wald

Gemeinde Rettenbach  
Gemarkung Haag



Gemeinde Rettenbach  
Hamperl (Erster Bürgermeister)

Brandl & Preitschl  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel.: 0937/199444-0 Fax: 0937/199444-9  
email: info@brandl-preitschl.de

**Ortsabrundungssatzung Haag**  
Anderung

Stand: 03.02.2022

- Zeichenerklärung**
- Grenze des best. Geltungsbereiches
  - Grenze des neuen Geltungsbereiches
  - standortheimische Einzelplantzen
  - 1-reihige Hecke als Eingrünung/Ausgleich
  - 2-reihige Hecke als Eingrünung/Ausgleich
  - best. zu erhaltende Hecken und Gehölze
  - Obstbaumhochstämme
  - Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
  - Biotopkartierung Bayern mit Objektnummer
  - 20 kV - Strom - Freileitung

6940-0033-015

6940-0039-018

6940-0039-019

6940-0039-015

6940-0039-017

6940-0039-016

6940-0035-002

6940-0039-014

6940-0039-020

6940-0039-025

6940-0039-022

6940-0039-021

# **Deckblatt**

**O.Nr. 21.02.III Haag 3. Änderung/Erweiterung**



GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

RETTENBACH  
CHAM  
OBERPFALZ



**Erweiterung der Ortsabrundung  
für den Ortsteil Haag - Einbeziehungssatzung  
nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Planverfasser:



**ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO

GmbH & Co. KG

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther -Straße 4  
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Entwurf vom 22.11.2023  
Satzungsfassung vom 07.03.2024





# **Deckblatt**

## **O.Nr. 21.02.III Haag Erweiterung**

## **Satzung**

### **(Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil Haag)**

### **zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Haag**

#### **Einbeziehungssatzung**

Aufgrund der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) erlässt die Gemeinde Rettenbach folgende Satzung:

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:2000). Dieser Lageplan vom 07.03.2024 ist Bestandteil der Satzung. Die gekennzeichnete Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2 der Gemarkung Haag wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Haag einbezogen.

#### **§ 2**

##### **Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung gelten die Festsetzungen dieser Satzung und darüber hinaus richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

#### **§ 3**

##### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist, gemäß der Begründung in der Fassung vom 07.03.2024 unter Punkt „7. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ beschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu erbringen.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

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

Ausgefertigt:

Rettenbach, den 27.05.2024

Gemeinde Rettenbach



Alois Hamperl., 1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach hat in seiner Sitzung vom 11.05.2023 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Haag (O.Nr.21.02.III) beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Haag in der Fassung vom 22.11.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2023 bis 24.01.2024 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 18.12.2023.

### 3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Haag in der Fassung vom 22.11.2023 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2023 bis zum 24.01.2024.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach hat in der Sitzung vom 07.03.2024 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Haag in der Fassung vom 07.03.2024 als Satzung (Einbeziehungssatzung) beschlossen.

### 5. Ausfertigung

Die Satzung in der Fassung vom 07.03.2024 wurde am 27.05.2024 ausgefertigt.

### 6. Inkrafttreten

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) für den Ortsteil Haag wurde am 03.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

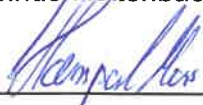
Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft in Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Rettenbach, den 03.06.2024

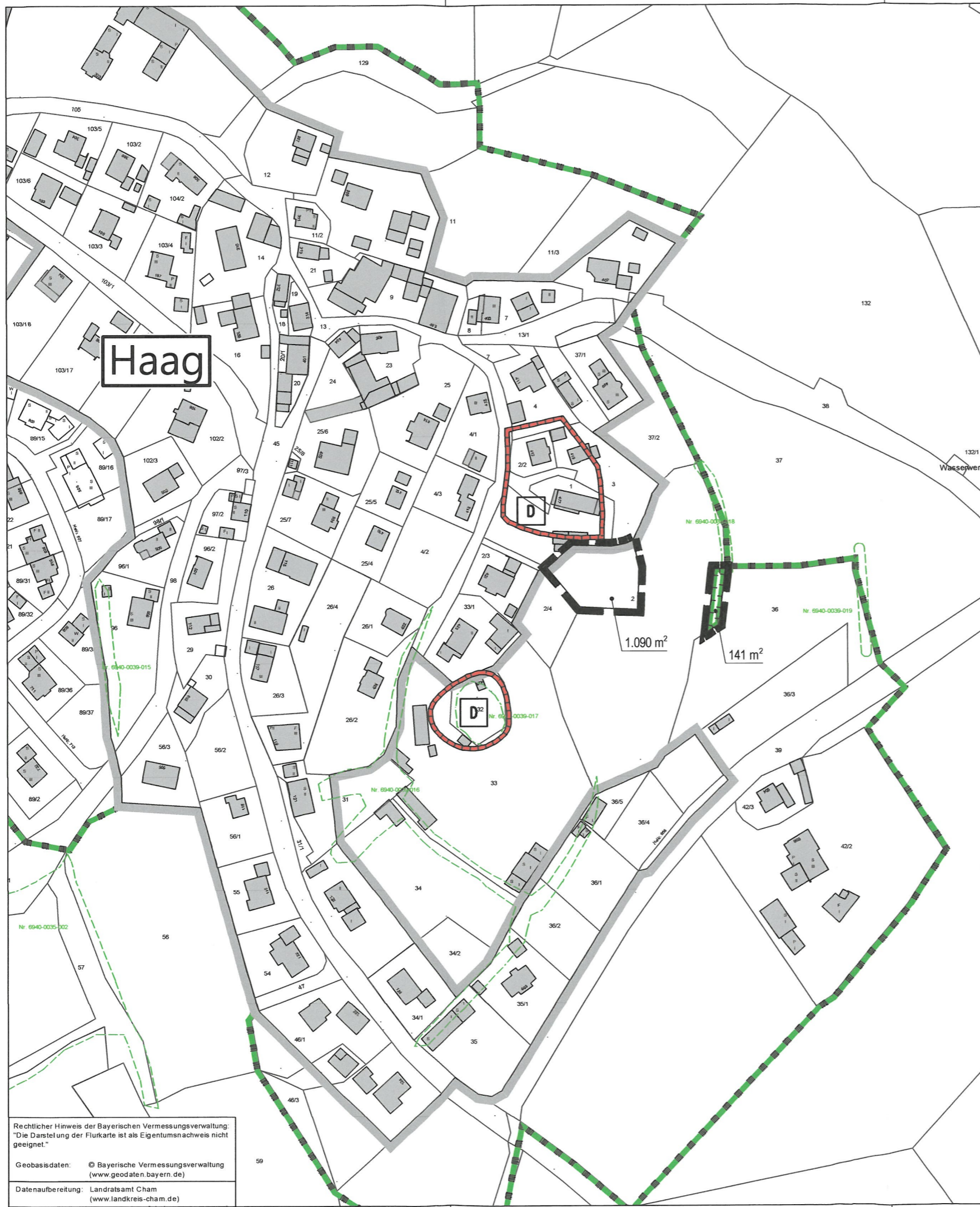
Gemeinde Rettenbach



Alois Hamperl., 1. Bürgermeister








Haag

1.090 m<sup>2</sup>

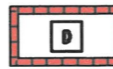
141 m<sup>2</sup>

**PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)**

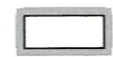
**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**


 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

**14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**

 14.2 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

**15. Sonstige Planzeichen**

 Umgrenzung bestehender Satzungsgebiete und Bebauungspläne


 Umgrenzung des Geltungsbereiches


**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

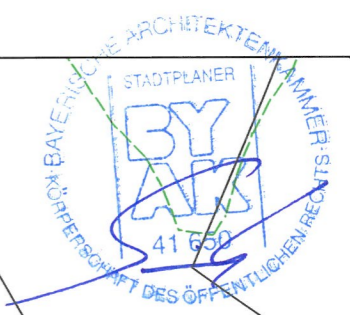
 6940-0017-014 amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

**PLANLICHE HINWEISE**

 bestehendes Gebäude

 1309 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



**Gemeinde Rettenbach**  
 Erweiterung der Ortsabrundungssatzung  
 für den Ortsteil Haag -  
 Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3



**Planzeichnung**  
 Maßstab 1:2000

Entwurf vom 22.11.2023  
 Satzungsfassung vom 07.03.2024

**ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG**  
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

 St.-Günther-Straße 4 - D-93413 Cham  
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."  
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

## Begründung

### 1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Haag befindet sich rund 1 km südlich vom Hauptort Rettenbach entfernt gelegen.

Der Ortsteil Haag ist durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 2 BauGB aus dem Jahr 1981 definiert, zuletzt geändert am 03.02.2022, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Der Geltungsbereich im Ortsteil Haag ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1972 als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt ist der Umgriff des Mischgebiet MD geringer, als der Umfang zum aktuellen Stand vorhanden ist.

Im direkten Erweiterungsbereich befinden sich keine Biotope. Die nächst gelegenen Biotope befinden sich etwa 70 m östlich (Biotop-Nr. 6940-0039-018) oder 70 m südwestlich (Biotop-Nr. 6940-0039-017) der Erweiterung. Diese werden aber durch die Einbeziehung des Geltungsbereiches in den Ortsteil von Haag nicht weiter beeinträchtigt.

Die geplante Erweiterungsfläche der Ortsabrundungssatzung Haag umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr.2 (TF), Gemarkung 5139 Haag, Gemeinde Rettenbach. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 1.090 m<sup>2</sup>.

Südlich und Östlich des Geltungsbereichs setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Nördlich und westlich grenzt die bestehende Bebauung von Haag an.

Die nächstgelegenen Staatstraßen befinden sich 1 km westlich „St2146“ entfernt.

### 2. Ziel und Zweck

Ziel dieser Satzung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung Haag an städtebaulich sinnvoller Stelle. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils von Rettenbach soll somit gesichert und eine Bebauung ermöglicht werden.

Bislang ist dies Teilfläche der Fl.Nr. 2, Gemarkung Haag dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet und soll durch die vorliegende Erweiterung die Ortsgrenzen sinnvoll erweitern.

Neue Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung von `Haag` einfügen. Da im Umfeld des Erweiterungsbereiches bereits eine Bebauung besteht, liegt eine städtebauliche Vertretbarkeit zweifelsfrei vor.

### 3. Begründung zur Erweiterung der Innenbereichssatzung Haag

Anlass der vorliegenden Erweiterung liegt in der Bauvoranfrage eines Grundstückseigentümers.

Dies ist nach aktueller Rechtslage nicht möglich, da sich diese Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Diese sind von den Grundstücksbesitzern zu tragen und nach der Beschreibung unter Punkt 7 abzugelten.

Der § 34 Abs. 5 BauGB nennt Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:



<b>Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB</b>	<b>Anwendung auf die Planungsfläche</b>
<p>Nr. 1: Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.</p>	<p>Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Haag dar. Der Geltungsbereich befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage und schließt direkt im östlichen Bereich vom Ortsteil Haag, an die bereits über Jahre bestehende Bebauung, an.</p>
<p>Nr. 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.</p>	<p>zutreffend</p>
<p>Nr. 3: 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 beachten sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung und deren Gebäudebestand erkennbar und fügt sich in die Landschaft ein, durch die westliche Bebauung und den östlichen Baumbestand ist dieser Geltungsbereich auch von außen nicht einsehbar → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.</li> <li>▪ Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt die westlich gelegene Erschließungsstraße Fl.Nr. 13, Gemarkung Haag → Ver- und Entsorgung gesichert über Vorhandene Sparten</li> <li>▪ nächstgelegene Biotop: befindet sich ca. 70 m östlich sowie 70 m südwestlich des Geltungsbereiches (Biotopnr. 6940-0039-018 &amp; 6940-0039-017, Hecken und Böschungen um Haag und Eitenzell), Biotop werden nicht berührt → keine negative Auswirkung</li> <li>▪ Grenze des Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579 befindet sich etwa 60m östlich entfernt → keine negativen Folgen</li> <li>▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten.</li> <li>▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer: „Binkelbach“ 270m südöstlich. Das Gewässer liegt nicht im Erweiterungsbereich. → Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb des wassersensiblen Bereiches</li> <li>▪ Schaffung von neuen Anpflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.</li> <li>▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten.</li> <li>▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.</li> <li>▪ Bodendenkmäler sind im näheren Umfeld vorhanden (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des abgegangenen Hofmarkschlosses von Haag D-3-6940-0040, Entfernung etwa 5m nördlich; Mittelalterlicher Burgstall D-3-6940-0066, Entfernung etwa 50m südwestlich; Baudenkmäler befinden sich nicht im näheren Umfeld → keine negative Auswirkung</li> </ul>

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB, eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, erfüllt sind.

#### **4. Bedarf**

Der Bedarf ist nachweislich durch eine Bauvoranfrage eines Bauwilligen begründet.

Durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen des bauwilligen Grundstückseigentümers Rechnung getragen und die Ortschaft Haag sinnvoll weiterentwickelt und abgerundet werden.

Durch die Satzungserweiterung sollen die Grenzen, der noch bebaubaren Bereiche, in der Ortschaft Haag festgelegt werden. Dadurch wird eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

#### **5. Erschließungs- und Auswirkungssituation**

Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche des Flurstücks 2, Gemarkung Haag ist über die bestehende Zufahrt gesichert.

Der Anschluss an die Erschließung mit einer Wasserversorgungs-, Abwasser- und Stromleitung ist über die vorhandenen Sparten gegeben. Die Stromversorgung erfolgt über „Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG“, die Wasserversorgung wiederum über die Kreiswerke Cham in Neubäu.

Aufgrund der geringen Wasserdruckverhältnisse hat der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage einzubauen, wenn der vorhandene Druck für seine Zwecke nicht ausreichend ist.

Die Kosten für die Erschließung sind vom Vorhabensträger zu tragen.

Sollte eine Anbindung über benachbarte Grundstücke nötig sein, ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern. In der Dienstbarkeit ist zu vereinbaren, dass eine Löschung nur mit Zustimmung der Gemeinde Rettenbach zulässig ist.

Die Ortschaft Haag ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in Rettenbach angeschlossen.

Die Behandlung und Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger ordnungsgemäß zu gewährleisten.

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten, (wenn möglich) zu versickern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) unterliegt.

Die Bodenbeschaffenheit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind vorab zu untersuchen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen. Im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinträge, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen sowohl für die bestehenden Nutzungen im Umfeld als auch für die Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht zu erwarten, da eine bedarfsgerechte Entwicklung erfolgt.



### Hinweise durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege:

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung kostenfrei durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf)

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in die Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021).

## **7. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Der Ausgangszustand kann wie folgt beschrieben werden: Derzeit wird die im Geltungsbereich befindliche Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Zur Ausgleichsbilanzierung wird der unter Punkt 6 genannte Leitfaden herangezogen. Die Bilanzierung erfolgt über das Verfahren der Kompensationsverordnung.

### Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

<i>Bezeichnung</i>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Bewertung (WP)</i>	<i>GRZ/ Eingriffsfaktor</i>	<i>Ausgleichsbedarf (WP)</i>
Intensivgrünland	1.090	3	0,30	981

Summe		981
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		981

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	K131	Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standort (Blühstreifen)	11	141	8	1.128
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									1.128
<b>Bilanzierung</b>									
Summe Ausgleichsumfang									1.128
Summe Ausgleichsbedarf									981
Differenz									147

Ziel der Kompensation hier ist es einen guten, landschaftlichen Ausgleich für die Eingriffsmaßnahmen zu gewährleisten und Flächen die ökologisch niedriger zu bewerten sind, durch für die Natur wertvoller Flächen auszugleichen.

Maßnahme: Saumstruktur am Waldrand bestehend aus Krautschicht und Gräsern, als Übergang zwischen Wald/Gehölz und Feldflur (Blühstreifen)

**Maßnahmentyp:** Artenreiches Extensivgrünland – Blühstreifen als dauerhafte lineare Randstruktur im Übergang zum süd- westexponierten Waldrand

**Ziel der Maßnahme:** Naturschutzfachlicher Ausgleich

**Begründung:** Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung ist ein Ausgleich notwendig, der als Blühstreifen verwirklicht wird. Vorteil hiervon ist, dass die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege durch die räumliche Konzentration für Naturhaushalt und Landschaftsbild wirksamer verwirklicht werden kann.

**Beschreibung der Maßnahme:**

- es ist heimisches Saatgut zu verwenden

- Blühstreifen mit einer Breite von 5 m auf einer Länge von ca. 28m
- Pflege- bzw. Mahdrhythmus einmal jährliche Mahd, die nicht vor dem 01. Juli zu erfolgen hat
- zur besseren Ausmagerung erfolgt in den ersten 5 Jahren eine zweite Mahd im Herbst
- jeweils Entfernung des Mahdgutes

**Ausführung Herstellung:** Grundstückseigentümer

**Träger der Umsetzung:** Grundstückseigentümer

**Dauerhafte Erhaltung und Pflege:** Die Ausgleichsfläche ist 1-2-mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist grundsätzlich verboten.

**Ausführung Pflege:** Die Pflege obliegt dem Grundstückseigentümer

**Träger der Erhaltung und Pflege:** Grundstückseigentümer

**Rechtliche Sicherung der Maßnahme:** Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer dinglich zu Gunsten der Gemeinde Rettenbach zu sichern.

Fazit:

Der erforderliche Ausgleich ist von dem Grundstückseigentümer zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, trägt der Eigentümer. Die Flächen und Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde Rettenbach gesichert.

Die Kompensationsflächen sind mit in Kraft treten der Satzung von der Gemeinde Rettenbach an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsmaßnahme müssen bis zur darauffolgenden Pflanzperiode der Nutzung der Bebauung erfolgt sein.