

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

RETTENBACH
CHAM
OBERPFALZ



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

Planverfasser:

Entwurf vom 18.07.2024
Satzungsfassung vom ____.

 **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
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Deckblatt

O.Nr. 21.05.III Langau Nord - Ost Erweiterung

Satzung

(Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil Langau Nord - Ost) zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Langau

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, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), 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 1:1000). Dieser Lageplan vom ____ ist Bestandteil der Satzung. Die gekennzeichnete Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 462 der Gemarkung Rettenbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Langau 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 ____ unter Punkt „8. 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 _____.____.

Gemeinde Rettenbach

(Siegel)

Alois Hamperl., 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.05.2024 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Langau (O.Nr.21.05.III) beschlossen. Der Beschluss wurde am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

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

3. Behördenbeteiligung

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

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____._____ die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Langau in der Fassung vom _____._____ als Satzung (Einbeziehungssatzung) beschlossen.

5. Ausfertigung

Die Satzung in der Fassung vom _____._____ wurde am _____._____ ausgefertigt.

6. Inkrafttreten

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) für den Ortsteil Langau Nord-Ost wurde am _____._____ 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.

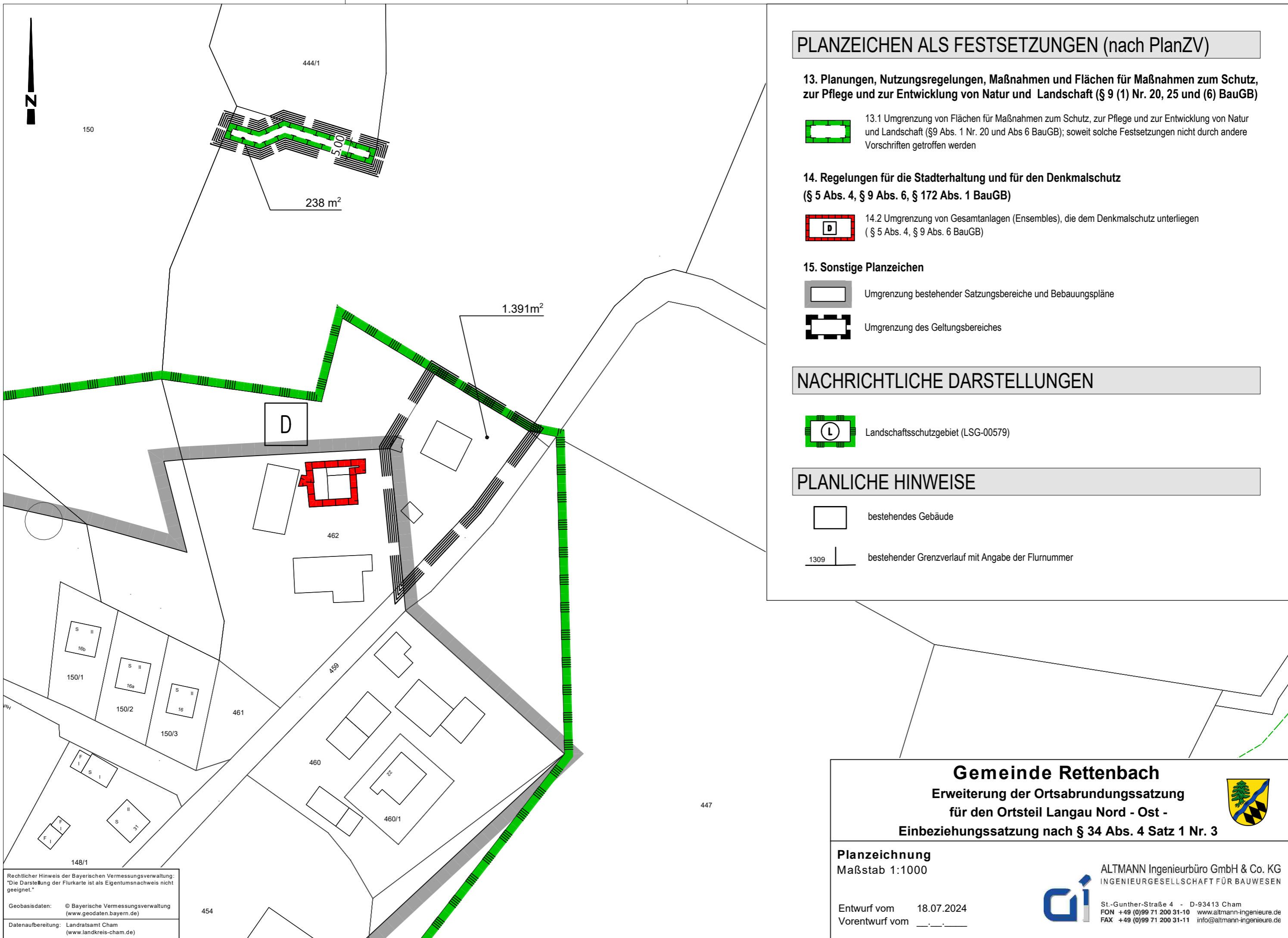
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Rettenbach, den _____._____

Gemeinde Rettenbach


(Siegel)

Alois Hamperl., 1. Bürgermeister

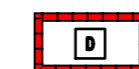


PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)



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

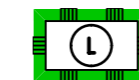
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

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

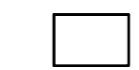
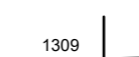
15. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung bestehender Satzungsgebiete und Bebauungspläne
 Umgrenzung des Geltungsbereiches

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

PLANLICHE HINWEISE


 bestehendes Gebäude
 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

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)

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

Planzeichnung
 Maßstab 1:1000

Entwurf vom 18.07.2024
 Vorentwurf vom

 **ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG**
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
 St.-Gunther-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

Begründung

1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Langau befindet sich rund 1 km südöstlich vom Hauptort Rettenbach entfernt gelegen.

Der Ortsteil Langau ist durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 2 BauGB aus dem Jahr 1985 definiert, zuletzt geändert am 02.10.1998, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Der Geltungsbereich im Ortsteil Langau ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Im direkten Erweiterungsbereich befinden sich keine Biotop. Die nächst gelegenen Biotop befinden sich etwa 300 m östlich (Biotop-Nr. 6940-0034-002) der Erweiterung. Diese werden aber durch die Einbeziehung des Geltungsbereiches in den Ortsteil von Langau nicht weiter beeinträchtigt.

Die geplante Erweiterungsfläche der Ortsabrundungssatzung Langau umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 462, Gemarkung 5137 Rettenbach, Gemeinde Rettenbach. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 1.391 m².

Der dafür zu erbringende Ausgleich findet auf der Fl.-Nr. 444, Gemarkung Rettenbach platz und benötigt hier eine Fläche von 238 m².

Südöstlich des Geltungsbereiches grenzt die Gemeindestraße von Langau, welche asphaltiert ist. Im Norden setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Im Süden ist die bestehende Bebauung, die in den Ortskern von Langau übergeht. Im Westen befindet sich ein aus dem 19 Jahrhundert unter Denkmalschutz stehendes Wohnstallhaus.

Die nächstgelegenen Staatstraßen „St2146“ befinden sich westlich etwa 1,3 km entfernt.

2. Ziel und Zweck

Ziel dieser Satzung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung Langau 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. 462, Gemarkung Rettenbach dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet und soll durch die vorliegende Erweiterung die Ortsgrenzen sinnvoll erweitern.

Durch die Erweiterung soll der Abbruch der in die Jahre gekommenen Scheunen mit einem anschließenden Neubau eines Einfamilienhauses ermöglicht werden.

Neue Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung von `Langau` einfügen. Da im Umfeld des Erweiterungsbereiches bereits eine Bebauung besteht sowie eine Versiegelung durch vorhandene Scheunen bereits vorliegt, liegt eine städtebauliche Vertretbarkeit zweifelsfrei vor.

3. Begründung zur Erweiterung der Innenbereichssatzung Langau

Anlass der vorliegenden Erweiterung ist der geplante Abriss der Scheunen im Geltungsbereich und eine im Anschluss geplante Bebauung des Grundstückseigentümers im Erweiterungsbereich.

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:

Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
<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 Langau dar. Der Geltungsbereich wird um eine Fläche erweitert, auf welcher bereits eine Bebauung durch Scheunen vorhanden ist.</p> <p>Durch diese Satzung soll der Rückbau dieser in die Jahre gekommenen Scheunen und ein anschließender Ersatzneubau in Form eines Einfamilienhauses ermöglicht werden.</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"> ▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung und deren Gebäudebestand erkennbar und fügt sich in die Landschaft ein, da in diesem Umfang bereits eine Bebauung vorhanden ist, welche beseitigt und durch ein Einfamilienwohnhaus ersetzt werden soll. Eine direkte Einsicht von anderen Ortschaften/Hauptverkehrsstrassen ist durch vorhandene Gehölzstrukturen im weiteren Umfeld nicht gegeben → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. ▪ Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt die östlich gelegene Erschließungsstraße Fl.-Nr. 459, Gemarkung Rettenbach → Ver- und Entsorgung gesichert über vorhandene Sparten ▪ nächstgelegene Biotop: befindet sich ca. 300 m östlich des Geltungsbereiches (Biotopnr. 6940-0034-002), Biotop werden nicht berührt → keine negative Auswirkung ▪ Grenze des Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579 befindet sich direkt an der Geltungsbereichsgrenze → keine negativen Folgen ▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten. ▪ im oder am Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer → Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb des wassersensiblen Bereiches

	<ul style="list-style-type: none">▪ Schaffung von neuen Anpflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.▪ Teilversiegelung des Bodens hält sich in Grenzen, da bereits eine Versiegelung durch die vorhandenen Gebäude vorliegt.▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.▪ Ein Baudenkmal ist im direkten Umfeld vorhanden (D-3-72-150-24 Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude, eingeschossiger Satteldachbau mit Blockbau-Kniestock und verbrettertem Giebelschrot, 1. Viertel 19. Jh. -> Sicht auf das Baudenkmal wird nicht verdeckt Bodendenkmäler befinden sich nicht im näheren Umfeld → keine negative Auswirkung
--	---

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 geplante Bebauung eines Bauwilligen begründet.

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

Durch die Satzungserweiterung sollen die Grenzen, der noch bebaubaren Bereiche, in der Ortschaft Langau erweitert werden. Dadurch soll eine Bebauung am Standort der derzeitigen Scheune ermöglicht werden.

5. Erschließungs- und Auswirkungssituation

Die verkehrliche Erschließung ist über das Flurstücks 459, Gemarkung Rettenbach, gesichert.

Der Anschluss an die Erschließung mit einer Wasserversorgungs- 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.

Die Schmutzwasserentsorgung im Ortsteil Langau erfolgt über private Kleinkläranlagen. Dies ist für den Geltungsbereich ebenso geplant.

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 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.

6. Denkmalschutz

Veränderungen am Baudenkmal (Aktennr.: D-3-72-150-24) sind nicht geplant und nicht zu erwarten.



Abb. 1: Baudenkmal „Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude, eingeschossiger Satteldachbau mit Blockbau-Kniestock und verbrettertem Giebelschrot, 1. Viertel 19. Jh.



Abb. 2: Sichtbezug Baudenkmal zu bestehender Scheune

7. 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 2003).

8. 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: Versiegelung durch bestehende Bebauung vorhanden. Die vorhandene Gehölzanpflanzungen müssen gerodet und im Anschluss durch Ersatzpflanzungen wieder ausgeglichen werden.

Zur Ausgleichsbilanzierung wird der unter Punkt 7 genannte Leitfaden herangezogen. Die Bilanzierung erfolgt über das Verfahren der Kompensationsverordnung.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Erweiterungsbereich befinden sich bereits mehrere Gebäude, welche als Scheunen aus Holz, eingedeckt mit Dachziegeln, beschrieben werden können. Umliegend befindet sich Bewuchs, wie ein Kastanienbaum, Kirschbaum und standortheimische Sträucher junger Ausprägung.

Für die Baumaßnahmen müssen die Bäume und Sträucher gerodet werden. Vorhandene Bäume wurden bereits durch ein vergangenes Unwetter in Mitleidenschaft gezogen. Durch die Vorhabensträger hat es bereit eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Cham geben. Hierbei wurde vereinbart, dass die zum Teil ohnehin beschädigten Bäume gerodet werden dürfen und ein Ersatz dafür im Anschluss gepflanzt werden muss.



Abb. 3: Blick von Nord-Ost auf die Einbeziehungsfläche



Abb. 4: Blick vom Planungsgebiet in Richtung Nord-Ost



Abb. 5: Blick von Osten auf die Einbeziehungsfläche

Durch die ohnehin vorhandene Versiegelung durch die bestehenden Gebäude wird hier der 1:1 Flächenausgleich der vorhandenen und rodungsbedürftigen Bäume und Sträucher ausgeführt. Die künftige Versiegelung ist durch die derzeitige Versiegelung bereits abgedeckt.

Die ermittelte Fläche, der zu rodenden Bäume und Sträucher, beträgt 210 m^2 . Somit bedarf es für die Ausgleichsfläche eine ebenso gleiche oder größere Fläche als 210 m^2 .



Abb. 6: Luftbild mit Kennzeichnung der Gehölze, welche gerodet werden müssen.

Als Ausgleich erfolgt die Pflanzung einer Hecke auf einer Fläche von 238 m², welche als Waldübergang des bestehenden Waldes auf Fl.-Nr. 444/1 in Richtung freier Feldflur im Süden dient.

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: Lineare mesophile Heckenpflanzung

Maßnahmentyp: Unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände erfolgt die Anpflanzung einer mesophilen Hecke auf Fl.-Nr. 444 (Gemarkung Rettenbach) entlang des bereits nördlich bestehenden Waldes, an der südlichen Flurstücksgrenze Fl.-Nr. 444/1 (Gemarkung Rettenbach). Die Pflanzung ist als 5 m breite, zweireihige naturnahe Hecke aus standortheimischen, gebietseigenen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 1,50 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander muss mind. 1,00 m betragen. Zu verwenden sind standorttypische, mesophilen Arten wie z.B. verschiedene Weidenarten, Schwarzerle und Esche sowie Schlehe, Eiche, Ahorn, Traubenkirche und Holunder (siehe Anlage 1: „Artenliste Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“). Dieser Maßnahmentyp dient als Übergang zwischen dem bestehenden Wald in die freie Feldflur.

Ziel der Maßnahme: Naturschutzfachlicher Ausgleich

Begründung: Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung ist ein Ausgleich notwendig. 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:

- Verwendung von Arten aus der Artenliste Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ (siehe Anlage 1), Qualität: 2xv
- bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz
- eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall
- Abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen nur des Strauchanteils alle 10-15 Jahre

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

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.

Anlage 1:

Artenliste: Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“

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