

Deckblatt

O.Nr. 21.03.IV Ebersroith 4. Änderung/Neuerlass

Satzung

zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 09.04.2015

für den Ortsteil Ebersroith

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 09.04.2015:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten **Ortsteiles Ebersroith** werden festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung sind im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:3.000 durch Rotumrandung dargestellt.
Dieser Lageplan vom 10.10.2019 ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch die Ausgleichsmaßnahme Rechnung getragen. Die entsprechenden Festlegungen sind in der beiliegenden Begründung enthalten und in dem dazugehörigen Lageplan vom 03.09.2020 im Maßstab 1:5.000 grün gekennzeichnet. Diese Unterlagen sind Bestandteil der Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

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 09.04.2015 außer Kraft.

Rettenbach, den 07.10.2021

Gemeinde Rettenbach



Hamperl
1. Bürgermeister



Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 09.04.2015 für den Ortsteil Ebersroith

Begründung

Von den Eigentümern des Grundstückes Fl.Nr. 488 der Gemarkung Ebersroith wurde beantragt, nahezu das komplette Grundstück in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung einzubeziehen. Diese Fläche liegt im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung und grenzt an die bestehende Ortsabrundung des Ortsteiles Ebersroith.

Der Gemeinderat Rettenbach hat sich bereits in seiner Sitzung am 07.07.2016 grundsätzlich damit einverstanden erklärt, unter bestimmten Voraussetzungen den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Ebersroith entsprechend zu erweitern und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Bauvorhaben zu schaffen.

Des Weiteren soll auch die Restfläche des bebauten Grundstückes Fl.Nr. 488/2 sowie die Wegfläche Fl.Nr. 488/3 vollständig in die Ortsabrundung mit aufgenommen werden.

Die entsprechenden Grundstücksflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Mit der Erweiterung der Ortsabrundung soll Baurecht geschaffen werden.

Die neu auszuweisenden Bauflächen fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein, eine Beeinträchtigung dessen ist nicht zu befürchten. Die neu entstehenden Ortsränder sind entsprechend einzugrünen.

Die Erschließung ist durch die Antragsteller sicherzustellen. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung der Kreiswerke Cham anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung hat über die gemeindliche Kanalisation zu erfolgen.

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung haben laut Beschluss des Gemeinderates Rettenbach die Veranlasser und Nutznießer, die den Vorteil haben und durch die Erweiterung der Ortsabrundung bauen können, für die Ausgleichsflächen aufzukommen.

Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf wurde ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Cham abgestimmt.

Flächen, die bereits bebaut sind bzw. bebaubar waren sowie bestehende Straßen- und Wegflächen bleiben unberücksichtigt.

Die zusätzliche bebaubare Grundstücksteilfläche der Fl.Nr. 488 beträgt etwa 2.750 qm (Eingriffsfläche). Für die Ackerfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kompensationsfaktor auf 0,2 festgelegt. Daraus errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 550 qm.

Den Antragstellern wurde mit Schreiben der Gemeinde Rettenbach vom 20.11.2017 alternativ die Möglichkeit gegeben, statt der Schaffung einer Ausgleichsfläche durch eine einmalige Ersatzzahlung in den Bayerischen Naturschutzfonds den Ausgleichsbedarf abzulösen. Mit Schreiben vom 11.02.2019 erklärten die Antragsteller, dass sie die entsprechende Ausgleichszahlung in Höhe von 2.200 € leisten möchten.

Nach Behandlung der im Änderungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde die Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 09.04.2015 für den Ortsteil Ebersroith vom Gemeinderat in der Sitzung am 10.10.2019 beschlossen. Anschließend wurden die Antragsteller zur Ersatzzahlung in den Naturschutzfonds aufgefordert.

Nach Zahlungseingang wurde vom Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz am 19.12.2019 mitgeteilt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Änderung von Ortsabrundungssatzungen zu erwarten sind, durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Die Gemeinde durfte also hier kein Ersatzgeld festsetzen. Aufgrund der Unzulässigkeit der Ersatzzahlung wurde der an den Naturschutzfonds überwiesene Betrag wieder zurückerstattet.

Daraufhin wurde vom Gemeinderat Rettenbach in der Sitzung am 03.09.2020 beschlossen, den Satzungsbeschluss vom 10.10.2019 zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 09.04.2015 für den Ortsteil Ebersroith aufzuheben und die Satzungsunterlagen zu überarbeiten.

Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf dem Grundstück Fl.Nr. 143 der Gemarkung Ebersroith zu schaffen. Dieses Grundstück liegt südöstlich des Ortsteiles Ebersroith. Es ist vorgesehen, im nördlichen „Dreiecksbereich“ dieses Grundstückes eine entsprechende Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen. Es können folgende standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ verwendet werden: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Sand-Birke, Hainbuche, Haselnuss, Ein- und Zweigriffeliger-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 entsprechende Grundstücksteilfläche ist auf dem beiliegenden Lageplan M 1:5.000 grün gekennzeichnet.

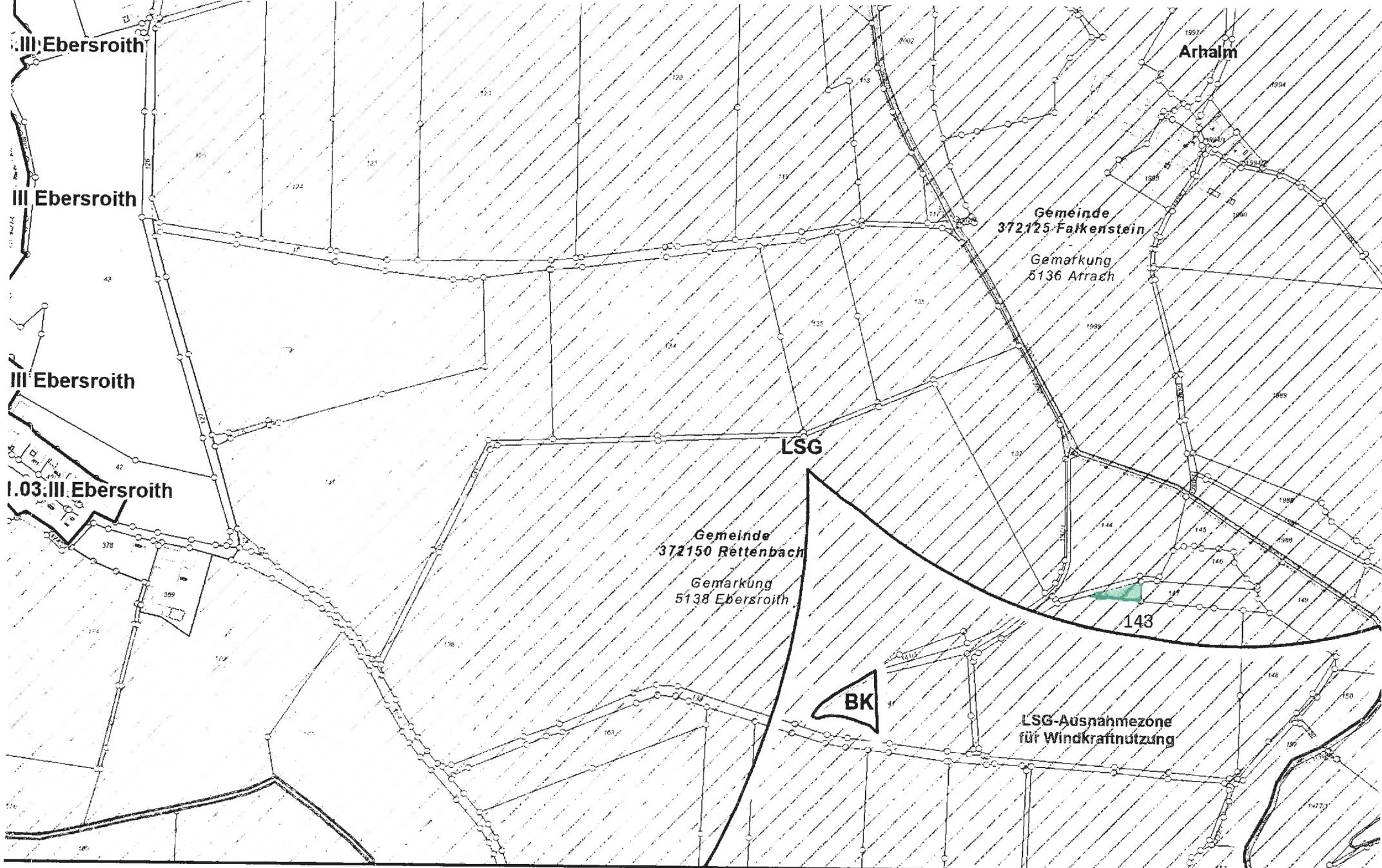
Die Ausgleichsfläche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken muss gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterhaltungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit).

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch die Ausgleichsmaßnahme Rechnung getragen.

Die Bestellung der entsprechenden Grunddienstbarkeit erfolgte mit Notariatsurkunde vom 20.04.2022.

Die Änderungssatzung für den Ortsteil Ebersroith wird am 27.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.



Stand: 03.09.2020

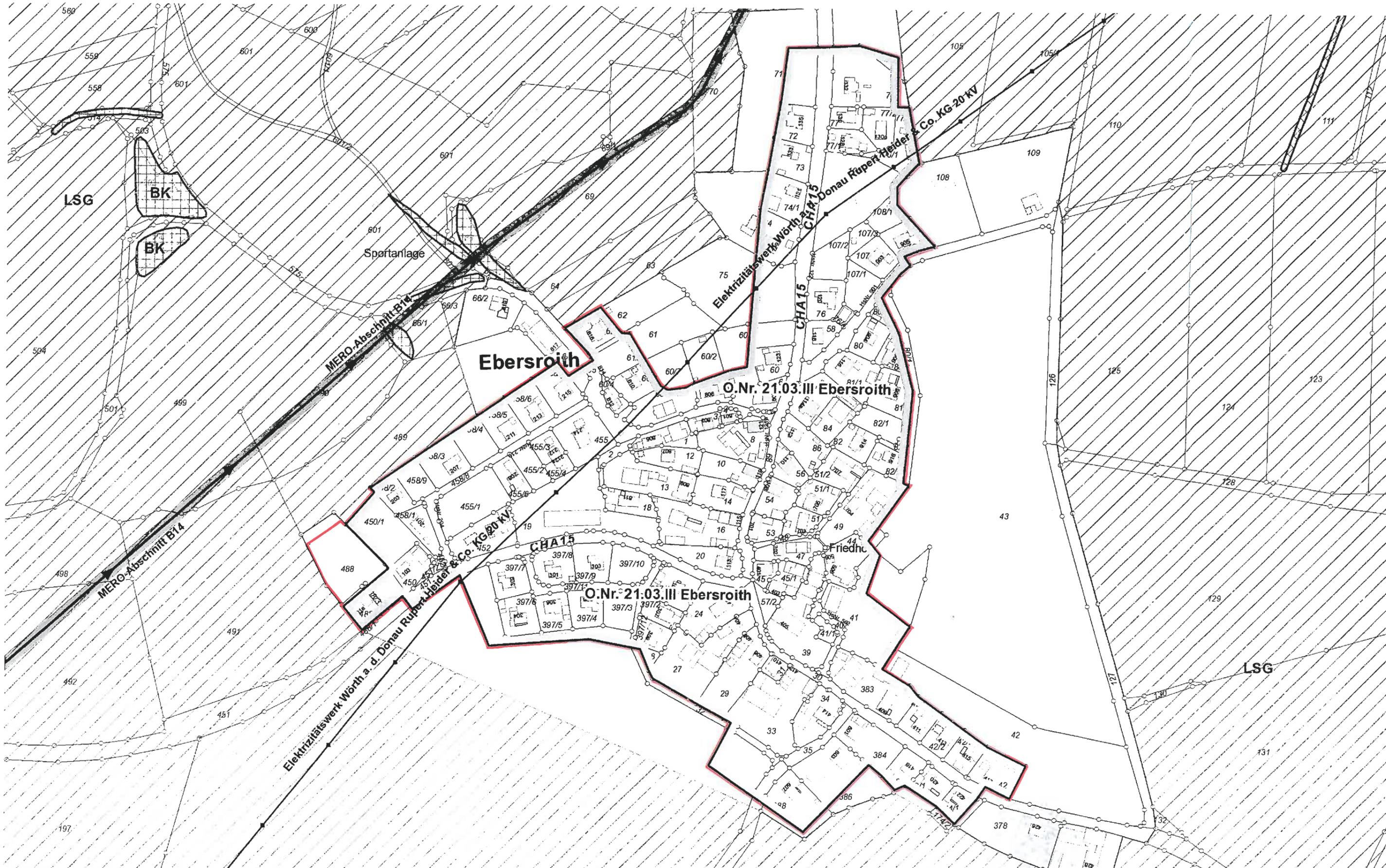
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geobasis.bayern.de

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
www.landkreis-cham.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 „Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.“

Ausgleichsfläche

1:5.000



Stand: 10.10.2019

Ortsabrundungssatzung Ebersroith

1:3.000

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
www.landkreis-cham.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 „Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.“

Deckblatt

O.Nr. 21.03.V Ebersroith 5. Änderung

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

RETTENBACH
CHAM
OBERPFALZ



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

Planverfasser:

Vorentwurf vom 05.09.2022
Entwurf vom 09.03.2023
Satzungsfassung vom 09.11.2023

 **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



Satzung

(Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil Ebersroith)

Zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ebersroith

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. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), 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 09.11.2023 ist Bestandteil der Satzung. Die gekennzeichnete Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 105/2 der Gemarkung Ebersroith wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ebersroith 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 09.11.2023 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 15.12.2023

Gemeinde Rettenbach



Alois Hamperl., 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach hat in seiner Sitzung vom 04.08.2022 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ebersroith (O.Nr.21.03.V) beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Erste Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ebersroith in der Fassung vom 05.09.2022 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2022 bis 20.10.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 12.09.2022.

3. Erste Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ebersroith in der Fassung vom 05.09.2022 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.09.2022 bis zum 20.10.2022.

4. Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ebersroith in der Fassung vom 09.03.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2023 bis 21.09.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 14.08.2023.

5. Zweite Behördenbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ebersroith in der Fassung vom 09.03.2023 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2023 bis zum 21.09.2023.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Rettenbach hat in der Sitzung vom 09.11.2023 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Ebersroith in der Fassung vom 09.11.2023 als Satzung beschlossen (Einbeziehungssatzung).

7. Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.11.2023 wurde am 15.12.2023 ausgefertigt.

8. Inkrafttreten

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) für den Ortsteil Ebersroith wurde am 20.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

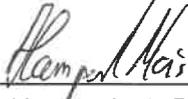
Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft in Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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 20.12.2023

Gemeinde Rettenbach



Alois Hamperl., 1. Bürgermeister





PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

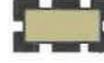
6. Verkehrsflächen

-  6.4 Einfahrtsbereich; Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)
-  6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten; Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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)

-  13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buschstabe b) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

-  15.13 Umgrenzung der Erweiterung (Geltungsbereich 3.632 m²)
-  15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besonderen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB), (Baumfallzone)
-  Umgrenzung bestehender Satzungsgebiet

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

-  amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)
-  20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

PLANLICHE HINWEISE

-  bestehendes Gebäude
-  1309 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
-  Bauverbotszone (10 m ab Straßenrand)



Ebersroith

Gemeinde Rettenbach
Erweiterung der Ortsabrundung für
den Ortsteil Ebersroith - Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3



Planzeichnung
 Maßstab 1:2000

Vorentwurf vom 05.09.2022
 Entwurf vom 09.03.2023
 Satzungsfassung vom 09.11.2023



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
 St.-Gunter-Str. 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 Ebersroith befindet sich rund 2 km östlich vom Hauptort Rettenbach entfernt gelegen.

Der Ortsteil Ebersroith ist durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB aus dem Jahr 1999 definiert, zuletzt geändert am 07.10.2021, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Der Ortsteil Ebersroith ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt, der sich vorrangig aus landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen in offener Bauweise auszeichnet.

Er ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579.

Im direkten Erweiterungsbereich befinden sich keine Biotope. Die nächst gelegenen beiden Biotope mit der Nummer 6940-0030-005 & 6940-0030-003 befinden sich ca. 200 m nördlich bzw. 350m westlich der Erweiterung, diese aber nicht betroffen sind.

Die geplante Erweiterungsfläche der Ortsabrundungssatzung Ebersroith umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr.105/2 (TF), Gemarkung 5138 Ebersroith, Gemeinde Rettenbach. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 3.632 m².

An den Geltungsbereich setzt sich im Norden eine Waldfläche fort. Westlich davon befindet sich die Kreisstraße „CHA15“ östlich landwirtschaftliche Flächen. Im Süden grenzt die bestehende Bebauung des Ortsteiles Ebersroith an.

Die nächstgelegenen Staatstraßen befinden sich 2,4 km westlich „St2146“ bzw. 1,9 km östlich „St2148“ des Erweiterungsbereiches entfernt.

2. Ziel und Zweck

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

Die Fläche der Fl.Nr.105/2, Gemarkung 5138 Ebersroith, liegt angrenzend an die bereits über Jahre bestehende Bebauung. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Bislang ist diese Fläche dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet und soll durch die vorliegende Erweiterung die bebauten Grundstücke sichern und die Ortsgrenzen sinnvoll erweitern.

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

3. Begründung zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ebersroith

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:

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 Ebersroith dar. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im direkten Anschluss an bestehende Bebauung.</p> <p>Der Geltungsbereich ergänzt den Ort Ebersroith am nördlichen Ortsrand und rundet den Ort hin zur freien Landschaft neu ab.</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 diesen ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. ▪ Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt durch eine Zufahrt auf die Kreisstraße CHA15 Fl.Nr. 89 → Ver- und Entsorgung gesichert über Vorhandene Sparten auf dem Flurstück 89, Gemarkung Ebersroith ▪ nächstgelegene Biotop: befindet sich ca. 200m nördlich des Geltungsbereiches (Biotopnr. 6940-0030-005), Biotop werden nicht berührt → keine negative Auswirkung ▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, eine Teilfläche des Geltungsbereiches (650 m²) befindet sich im LSG; Eine Herausnahme aus dem LSG ist nicht erforderlich, da in diesem Bereich die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. → dies hat keine negativen Folgen ▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten. ▪ Artenschutz: Aufgrund des derzeitigen Kenntnisstands wird nicht davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ff. eintreten. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen im Umfeld vorhanden sind und der Geltungsbereich hiervon landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Nutzung bereits geprägt ist. Die Belange des Artenschutzes sind jedoch zu beachten, da sich auf dem Grundstück Gehölzbestände befinden. Hinweis: Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Die Bestandsgehölze sind ohnehin zu erhalten. ▪ Schaffung von neuen Eingrünungen / Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten. ▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten. ▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten. ▪ Keine Boden- und Baudenkmäler im Umfeld vorhanden → 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 an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Ebersroith ist nachweislich durch den Antrag des Bauwilligen gegeben.

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

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

Innerhalb der geltenden Ortsgrenzen von Ebersroith stehen derzeit keine geeigneten freien Flächen für eine Bebauung zur Verfügung. Die aktuell wenig unbebauten Flächen liegen in Privateigentum, deren Grundeigentümer nicht abgabebereit sind.

Der gegenständlich überplante Bereich kann über das Flurstück Nr. 89 (Kreisstraße CHA15) erschlossen werden.

Eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung, die u.a. eine Nachverdichtung von bereits bebauten Grundstücken vorsieht, ist ebenfalls nicht möglich. Die bereits bebauten Grundstücke sind soweit verdichtet, dass eine weitere Verdichtung auszuschließen ist.

Die Fläche der Erweiterung der Ortsabrundung soll der bestehenden Bebauung als mögliche Erweiterungsfläche angefügt werden.

Es entsteht somit ein Planungserfordernis zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung, die der Gemeinderat am 04.08.2022 einstimmig beschlossen hat.

5. Erschließungs- und Auswirkungssituation

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 105/2, Gemarkung Ebersroith soll über eine Zufahrt gesichert werden (siehe Planzeichnung).

Aufgrund der Anbauverbotszone (Art. 23 und 24 BayStrWG) der Kreisstraße sind bauliche Anlagen grundsätzlich 15 m vom Fahrbahnrand abzurücken. Bei diesem Vorhaben wird sich an den benachbarten Bebauungen orientiert, weshalb die zukünftige Bebauung in Flucht der bestehenden Gebäude angeordnet ist. Dies entspricht einem Abstand von 10m zum Fahrbahnrand.

Der Anschluss an die Erschließung mit einer Wasserversorgungs-, Abwasser- und Stromleitung ist über die vorhandenen Sparten in der Kreisstraße CHA 15, Fl.Nr. 89, Gemarkung Ebersroith, gegeben. Die Stromversorgung erfolgt über „Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG“, die Wasserversorgung wiederum über die Kreiswerke Cham in Roding. Für die Wasserversorgung ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und mit den Kreiswerken Cham – Wasserversorgung – zu schließen.

Die Kosten für die Erschließung sind vom Vorhabensträger zu tragen.

Das Verlegen von Leitungen der öffentlichen Versorgung ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Alle Sparten sind in einem gemeinsamen Graben zu verlegen. Das Verlegen von Privatleitungen ist auf öffentlichem Grund nicht gestattet. Sollten für die Oberflächenentwässerung Leitungen oder Gräben des Landkreises in Anspruch genommen werden, so ist deren Leistungsfähigkeit durch den Bauherren nachzuweisen.

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 Ebersroith ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in Rettenbach angeschlossen. Die Behandlung bzw. Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger ordnungsgemäß zu gewährleisten. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann als Grauwasser genutzt werden.

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorräte (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 ist vorab zu untersuchen.

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. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser, sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen ist und daher 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.

Aufgrund des angrenzenden Waldbestandes sind bei Gebäuden, die innerhalb eines Abstandes von 30 m zum Waldrand errichtet werden und dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume zu treffen. Ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Die sogenannte Baumfallzone ist mit dem Planzeichen 15.11 im beiliegenden Lageplan festgesetzt.

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.

Im Süden des Geltungsbereiches ist im Bestand eine Waldfläche vorhanden die zum erhalten festgesetzt ist.

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 (m²)</i>	<i>Bewertung (WP)</i>	<i>GRZ/ Eingriffsfaktor</i>	<i>Ausgleichsbedarf (WP)</i>
Intensivgrünland	2.864	3	0,45	3.867
<i>Summe</i>				3.867
<i>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</i>				3.867

Hinweis: Die Waldfläche von 200 m² wird in die Bilanzierung nicht mitaufgenommen, da diese zum erhalten festgesetzt ist (siehe Abbildung 1). Auch der Bereich innerhalb des LSG wird nicht miteinkalkuliert.



Abbildung 1: Bestandserfassung, o.M.; Quelle: BayernAtlas

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 ²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B313	Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung (Obstbaum 60m ²)	10 (12-2 Timelag)	480	7	3.360
2	G11	Intensivgrünland	3	B313	Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung (Laubbaum 90 m ²)	10 (12-2 Timelag)	90	7	630
<i>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</i>									3.990
Bilanzierung									
<i>Summe Ausgleichsumfang</i>									3.990
<i>Summe Ausgleichsbedarf</i>									3.867
<i>Differenz</i>									123

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 1: Pflanzen von Obstbäumen

Maßnahmentyp: Pflanzen von 8 Hochstamm Obstbäumen (á 60 m²) innerhalb des Geltungsbereiches. Dies soll in der Art einer Streuobstwiese gleichen.

Teilfläche: Nach Abstimmung mit der UNB ist die Lage der Pflanzungen vom Vorhabensträger innerhalb des Geltungsbereiches frei zu wählen.

Ziel der Maßnahme: Naturschutzfachlicher Ausgleich der zusätzlich als Abgrenzung zur freien Landschaft bzw. Landschaftsschutzgebiet fungiert. Schaffung neuer Lebensraum für Lebewesen.

Begründung: Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung ist ein Ausgleich notwendig, der als Streuobstwiese und mit Neupflanzungen von Hochstamm Obstbäumen 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: Punktuelle Anpflanzung einzelner Obstbäume in herzustellender Pflanzgrube. Verwendung von streuobsttypischen Arten, diese vom Grundstückseigentümer frei wählbar sind. Bäume sind aus dem Sortiment „Streuobstbaum“ zu wählen. Qualitätsmäßig sollten die Setzlinge mindestens 2-mal verpflanzt sein mit einem Stammumfang von 10-12 cm

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume 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.

Maßnahme 2: Pflanzen von Laubbäumen (Hofstrukturbaum)

Maßnahmentyp: Anpflanzen von einem Hochstamm Laubbäume (á 90 m²) nördlich der Zufahrt.

Teilfläche: Örtlichkeit ist vom Vorhabensträger frei wählbar.

Ziel der Maßnahme: Naturschutzfachlicher Ausgleich

Begründung: Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung ist ein Ausgleich notwendig, durch Laubbaumpflanzungen realisiert werden. 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: Pflanzen von Hochstammlaubbäumen, diese als Eingrünung hin zur Straße und als Durchgrünung des Hofes dienen.

Die Sorte ist vom Grundstückseigentümer frei wählbar, es muss sich aber um standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 406 „Falkeinsteiner Vorwald“ (siehe Anlage 1) handeln.

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume 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 Gebäudenutzung erfolgt sein.

Anlage 1:

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

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