

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE **RETTENBACH**
LANDKREIS **CHAM**

5. Änderung im Bereich „Haag - West“ im Ortsteil Haag

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangssituation

Der Ortsteil Haag der Gemeinde Rettenbach liegt ca. 1 km südlich des Hauptortes Rettenbach und ist gekennzeichnet durch einen noch ablesbaren ländlichen Ortskern aber auch durch einen relativ hohen Anteil von Wohnbebauung, was insbesondere durch die reizvolle landschaftliche Lage auf einen hohen Wohnwert dieses Ortsteils schließen lässt.

Im gültigen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet von Rettenbach, wirksam seit dem 26. Januar 1973 ist der Ortsteil Haag in seinen damaligen Grenzen als Dorfgebiet (MD-Gebiet) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen, während die nunmehr als Änderung vorgesehenen Flächen noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind.

Die betreffende Änderungsfläche liegt im Westen von Haag im Anschluss an die bestehende Dorfgebietsbebauung und wird im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden von der Gemeindeverbindungsstraße Haag - Brieberg begrenzt.

Das Gelände der Änderungsfläche steigt von Westen nach Osten zur bestehenden Ortsbebauung hin an und ist im nördlichen und südlichen Bereich bereits mit freistehenden Wohngebäuden bebaut, während der zentrale Bereich zwischen den Gemeindeverbindungsstraßen Haag - Rettenbach im Norden und Haag - Brieberg im Süden mit Ausnahme eines bestehenden Wohnhauses und des bestehenden Bolzplatzes noch als Grünland landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Gemeinde Rettenbach beabsichtigt zwar die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes; für eine möglichst rasche Beurteilung der Bebaubarkeit der betreffenden Fläche beschloss der Gemeinderat zunächst jedoch, den alten Flächennutzungsplan nochmals zu ändern.

Planungskonzeption

Die Gemeinde Rettenbach gehört zum ländlichen Raum, dessen Struktur zur Erhaltung und Verbesserung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist.

Hierbei soll zwar weiterhin neben einer überwiegenden Konzentrierung von Bauflächen auf den Hauptort, insbesondere auch auf eine wohnbauliche Entwicklung im sonstigen Gemeindegebiet hingewirkt werden, die in besonderem Maße auch zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beitragen soll.

Nachdem die Baulandreserven im zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Röhrberg“ in Rettenbach erschöpft sind, beabsichtigt die Gemeinde Rettenbach, um weiterhin Wohnbauparzellen für Bauwillige anbieten zu können, ein neues Baugebiet auszuweisen.

Dieses zukünftige Baugebiet soll, nachdem sich entgegen der o.a. Zielsetzung in Rettenbach selbst wegen fehlender Abgabebereitschaft derzeit ein weiteres Baugebiet nicht realisieren lässt, in dem in unmittelbarer Nähe südlich des Hauptortes befindlichen Ortsteil Haag entstehen.

Das Wohnbaugebiet, für das im Übrigen bereits in den Jahren 1992/1993 erste Planungsüberlegungen angestellt wurden, soll zwischen der bestehenden Ortsbebauung im Osten, der Gemeindeverbindungsstraße Haag - Rettenbach im Norden und der Gemeindeverbindungsstraße Haag - Brieberg im Süden entwickelt werden und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Anfragen von Seiten Bauwilliger nach Wohnbauparzellen im Ortsteil Haag sind bei der Gemeinde Rettenbach bereits eingegangen, so dass eine zügige Realisierung dieses Gebietes angestrebt wird; ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung wurde vom Gemeinderat bereits gefasst.

Dieser Bebauungsplan wie auch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung sollen zweckmäßigerweise in der Gesamtheit erstellt werden; die Realisierung des Baugebietes kann jedoch in mehreren, z.B. 2-3 Bauabschnitten erfolgen.

Dies wird auch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Um die ortsbauliche Entwicklung in Haag auf einen aktuellen Stand zu bringen, wird im Rahmen der o.a. Neuausweisung neben der nachrichtlichen Übernahme des bestehenden Bolzplatzes auch das landwirtschaftliche Anwesen im Norden, der neue bauliche Bestand im Nordwesten und Südwesten von Haag entsprechend dem Altbestand als Dorfgebiet (MD-Gebiet) mit in die vorliegende Änderung aufgenommen, so dass der Flächennutzungsplan in diesem Bereich von Haag nunmehr an die tatsächliche bauliche Situation angepasst ist.

Die Durchgrünung und die westliche Eingrünung der neuen Wohnbaufläche soll durch öffentliche Grünflächen (G) gewährleistet werden; der in der Biotopkartierung Bayern (Flachland) erfasste Ranken mit der bestehenden Hecke (Objektnummer 6940-0039/Teilfläche 15) im südöstlichen Bereich der Planungsfläche entlang der Flur Nr. 96 soll erhalten bleiben und in die zukünftige Grüngestaltung des Baugebietes integriert werden.

Im Westen an die Planungsfläche anschließend wird auf der verbleibenden Restfläche der Flur Nr. 89/3 bis zur Gemeindeverbindungsstraße Haag - Staatsstraße 2146 (Flur Nr. 90) hin eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. In dieser Fläche sollen entsprechend den folgenden Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einerseits die zur Entwässerung des Baugebietes erforderliche Regenrückhaltemaßnahme in Form von Regenrückhalteteichen entstehen, andererseits aber auch die notwendigen Ausgleichsflächen für das Baugebiet realisiert werden.

Die Planungsfläche liegt derzeit noch annähernd in ihrer Gesamtheit im Geltungsbereich der Schutzzone des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“.

Derzeit wird im Landkreisbereich die Abgrenzung dieser Schutzzone neu überarbeitet, der betreffende Bereich der baulichen Erweiterung bis Haag wurde in diese Überarbeitung mit einbezogen bzw. ausgegrenzt. Eine entsprechende Planung aus dem Jahre 2002 liegt bereits vor.

Sofern zur Realisierung des Baugebietes erforderlich, wird die Gemeinde Rettenbach versuchen, vorab eine Herausnahme des Gebietes aus der o.a. Schutzzone z.B. durch eine Befreiung zu erreichen.

Unabhängig davon soll jedoch das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren bis zum Inkrafttreten der neuen Schutzzoneabgrenzung soweit wie möglich weiterbearbeitet werden.

Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Behandlung der seit dem 01. Januar 2001 geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die betreffende Neubaufäche wird detailliert im Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.

Eine bereits durchgeführte vorläufige Flächenbilanzierung ergibt für das Baugebiet einen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 7.850 m², der als interner Ausgleich auf öffentlichen Grünflächen zum einen wie o.a. als Baugebietsdurchgrünung und als Ortsrandgestaltung (ca. 6.800 m²) zum anderen als naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken incl. Bepflanzung (ca. 1.500 m², jedoch nur zu 70 % anrechenbar) erfolgen kann.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanung wurde diese Fläche wie bereits o.a. auf einer Teilfläche der Flur Nr. 89/3 dargestellt; der nicht für das Baugebiet bzw. für das Regenrückhaltebecken benötigte westliche Teil dieser Flur Nr. mit einer Fläche von ca. 5.000 m² wird als Ausgleichsfläche für zukünftige eingriffsrelevante Maßnahmen bereits jetzt in die vorliegende Änderung aufgenommen.

Diese Fläche kann als Ausgleichsfläche jedoch nur dann anerkannt werden, wenn darauf eine Streuobstwiese und an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze je ein dreireihige Hecke angelegt werden.

Wird diese Ausgleichsmaßnahme bereits jetzt zusammen mit dem Ausgleich für das Baugebiet realisiert, kann diese bei den zukünftigen Maßnahmen verrechnet werden (Ökokonto mit Verzinsung bis zu 3 % / pro Jahr, max. 30 %).

Für die auch in die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung übernommenen bestehenden Dorfgebietsflächen sowie für den dargestellten bestehenden Bolzplatz ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da es sich hier lediglich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die bestehende Situation handelt.

Hinweise zum Umweltbericht bzw. zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Das zuletzt durch Art. 1 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 geänderte Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 sieht sowohl für Bebauungsplanungen wie auch für Flächennutzungsplanungen einen sogen. „Umweltbericht“ vor.

Da die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung jedoch vor dem 20. Juli 2004 mit der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 16. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde und mit dem Abschluss des Verfahrens vor dem 20. Juli 2006 zu rechnen ist, wird das Verfahren gemäß den Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau in der o.a. Gesetzesfassung (§ 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB) nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 23. Juli 2002 und nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)“ vom 05. September 2001 durchgeführt.

Dieses Gesetz sah auch für Bebauungspläne -jedoch noch nicht für Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan- eine im Rahmen eines Umweltberichtes durchzuführende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vor. Dabei hatte der Gesetzgeber für die Aufstellung von Bebauungsplänen Schwellenwerte festgelegt.

So war für ein städtebauliches Vorhaben von über 100.000 m² Grundfläche (GF) generell eine UVP erforderlich, während für Vorhaben zwischen 20.000 m² und 100.000 m² Grundfläche (GF) in der Regel lediglich eine sogenannte „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Einzelfallprüfung)“ erforderlich war.

Im vorliegenden Fall kann bereits jetzt festgestellt werden, dass im Bebauungsplan-Verfahren auf Grund der deutlichen Unterschreitungen des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche keine Prüfung erforderlich sein wird, zumal auch hier die förmliche Einleitung des Verfahrens vor dem 20. Juli 2004 erfolgte und mit einem Abschluss des Verfahrens vor dem 20. Juli 2006 zu rechnen ist.

Umfang und Größe der Planungsfläche

Die Planungsfläche der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung umfasst die Flurstücksnummern bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücksnummern 56/3, 89/1 (TF), 89/2, 89/3, 71 (TF), 98 (TF), 98/1 (TF), 103 (TF), 103/1 (TF), 103/2, 103/3, 103/4, 103/5, 103/6, 103/16, 103/17, 103/18, 104/2, 105 (TF), 106 und 128 (TF) der Gemarkung Haag und hat folgenden Umfang:

- | | |
|---|--------------|
| - Allgemeines Wohngebiet
(einschl. Baugebietsstraßen, Flur Nm. 103/17
und 103/18) | ca. 3,0 ha |
| - Dorfgebiete (bestehende Wohnbebauung und
landwirtschaftliche Hofstelle) | ca. 1,30 ha |
| - Öffentliche Eingrünungs- und
Durchgrünungsflächen (G) | ca. 0,330 ha |
| - Bolzplatz (Bestand) | ca. 0,110 ha |
| - Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung
von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
(einschl. Fläche für Regenrückhalteteiche) | ca. 0,925 ha |

Erschließung

Straßenerschließung

Die Straßenerschließung der Planungsfläche des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt sowohl von der im Norden gelegenen Gemeindeverbindungsstraße Haag - Rettenbach bzw. Haag - Staatsstraße ST 2146 wie auch von der im Süden befindlichen Gemeindeverbindungsstraße Haag - Brieburg aus.

Wasserversorgung

Die Versorgung der Änderungsfläche mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an die Kreiswasserversorgung des Landkreises Cham (Kreiswerke Cham) aus dem Hochbehälter Kastel Windsor (Wasserspiegelhöhe: 672,3 m ü.NN.) gewährleistet.

Die Druckverhältnisse für die Erweiterungsflächen liegen zwischen ca. 4,0 - 7,5 bar.

Die bestehende Wasserleitungen sind nachrichtlich im Änderungsgebiet dargestellt.

Die Kreiswerke Cham weisen darauf hin, dass Bäume, Sträucher und Bauwerke irgendwelcher Art nicht auf den Leitungen und beiderseits nur mit 3,0 m Abstand von der Rohrgrabenmitte angepflanzt bzw. errichtet werden dürfen (Schutzstreifen).

Laut Auskunft der Kreiswerke Cham kann die Wasserleitung im südlichen Bereich der Planungsfläche auf der Flur Nr. 89/2 umgebaut werden.

Eine Verlegung dieser Leitung ist u.a. auf Grund der beabsichtigten Bepflanzungsmaßnahmen auf der öffentlichen gliedernden Grünfläche sicher vorteilhaft.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Heider, Wörth a.d. Donau über Erdkabel von der bestehenden Trafostation beim Feuerwehrgerätehaus von Haag aus.

Das das Planungsgebiet in West-Ost-Richtung durchquerende, nachrichtlich dargestellte 20 kV-Stromerkabel, ausgehend von der 20 kV-Freileitung zur o.a. Trafostation hin, soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in die zukünftige Straßenfläche und in die südliche öffentliche baugiebetsgliedernde Grünfläche verlegt werden.

Die das Baugebiet im Westen tangierende 20 kV-Freileitung einschl. der beidseitigen Schutzstreifen von je 8 m wurde nachrichtlich im Änderungsplan dargestellt.

Telekommunikationsversorgung

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG von bestehenden Leitungen aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Unterbringung der Telekommunikationslinien in den zukünftigen Verkehrsflächen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen sind.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Gemeindegebietes von Rettenbach mit Gas ist derzeit noch nicht möglich.

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Haag wird im Trennsystem entwässert, wobei der Schmutzwasseranteil über eine Druckleitung an die eigene Kläranlage nördlich von Haag angeschlossen ist.

Die geplanten Bauflächen können an diesen Kanal angeschlossen werden.

Im östlichen Randbereich der Planungsfläche verläuft eine Kanaldruckleitung, ausgehend von der Gemeindeverbindungsstraße nach Brieburg zur Kanaldruckleitung in der Gemeindeverbindungsstraße nach Rettenbach.

Die Kanalleitung ist nachrichtlich im Änderungsplan dargestellt, eine Verlegung ist nicht erforderlich.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll durch eigene Kanalleitungen über naturnah gestaltete Regenrückhalteteiche z.T. mit offenen Gräben und z.T. verrohrt in den Haager Bach als Vorfluter abgeleitet werden.

In der Planungsfläche befinden sich verschiedene Drainageleitungen zur Entwässerung des Gebietes von oberflächennahen Schichtwässern.

Diese Entwässerungsfunktion ist durch Verlegung der Drainagerohre im Zuge der Erschließung des Baugebietes auch weiterhin aufrechtzuerhalten.

Die vorhandene Oberflächenentwässerung des bestehenden Bolzplatzes ist gleichfalls an diese Leitung bzw. an die Oberflächenentwässerung des Baugebietes anzuschließen.

Die geplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird von einem verrohrten Bachlauf, ausgehend von dem offenen Bachlauf südlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Brieburg zum Haager Bach nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Rettenbach hin, durchquert. Die Rohrtrasse ist nachrichtlich im Änderungsplan dargestellt; eine Einleitung des Baugiebetsoberflächenwassers in diese Rohrleitung ist nicht beabsichtigt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung in der Änderungsfläche erfolgt auf Landkreisebene.

Bodenordnende Maßnahmen

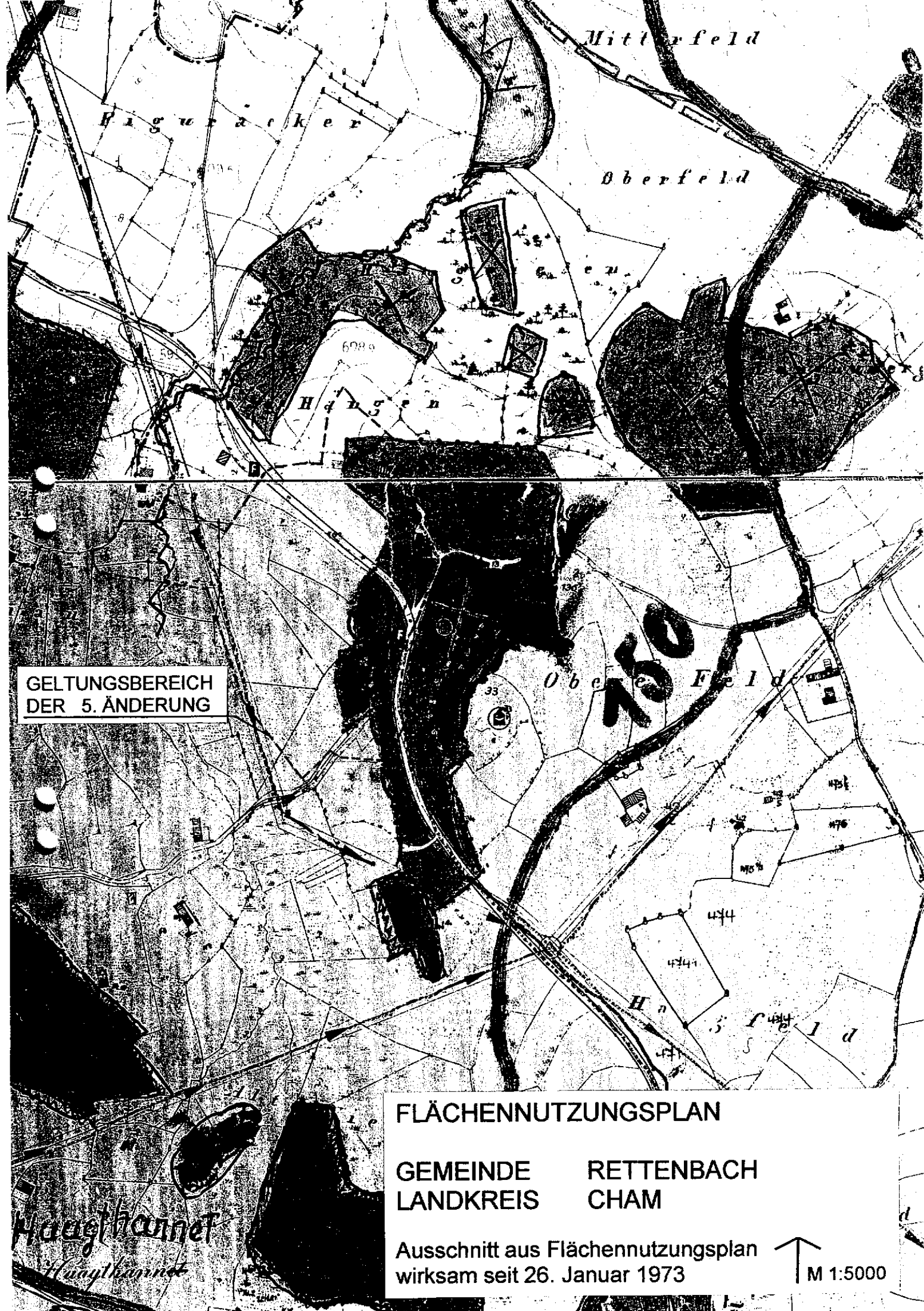
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da die Gemeinde Rettenbach die den Bebauungsplan betreffenden Bauflächen erwerben wird.

Immissionseinflüsse und Vorkehrungen

Unzulässige Immissionseinflüsse auf das zukünftige Baugebiet sind nicht zu erwarten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bewirtschaftung der an die Planungsfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in Haag ortsüblich Geruchs-, Lärm- und Staubbelastigungen auftreten können, die der Bauwerber im ländlichen Raum jedoch zu tolerieren hat.

Planunterlagen

Amtliche digitale Katasterkarte M 1 : 5.000 mit Höhenschichtlinien des Vermessungsamtes Cham. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus der o.a. Karte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden.



Figuracker

Mittelfeld

Oberfeld

Hänggen

GELTUNGSBEREICH
DER 5. ÄNDERUNG

Oberfeld

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

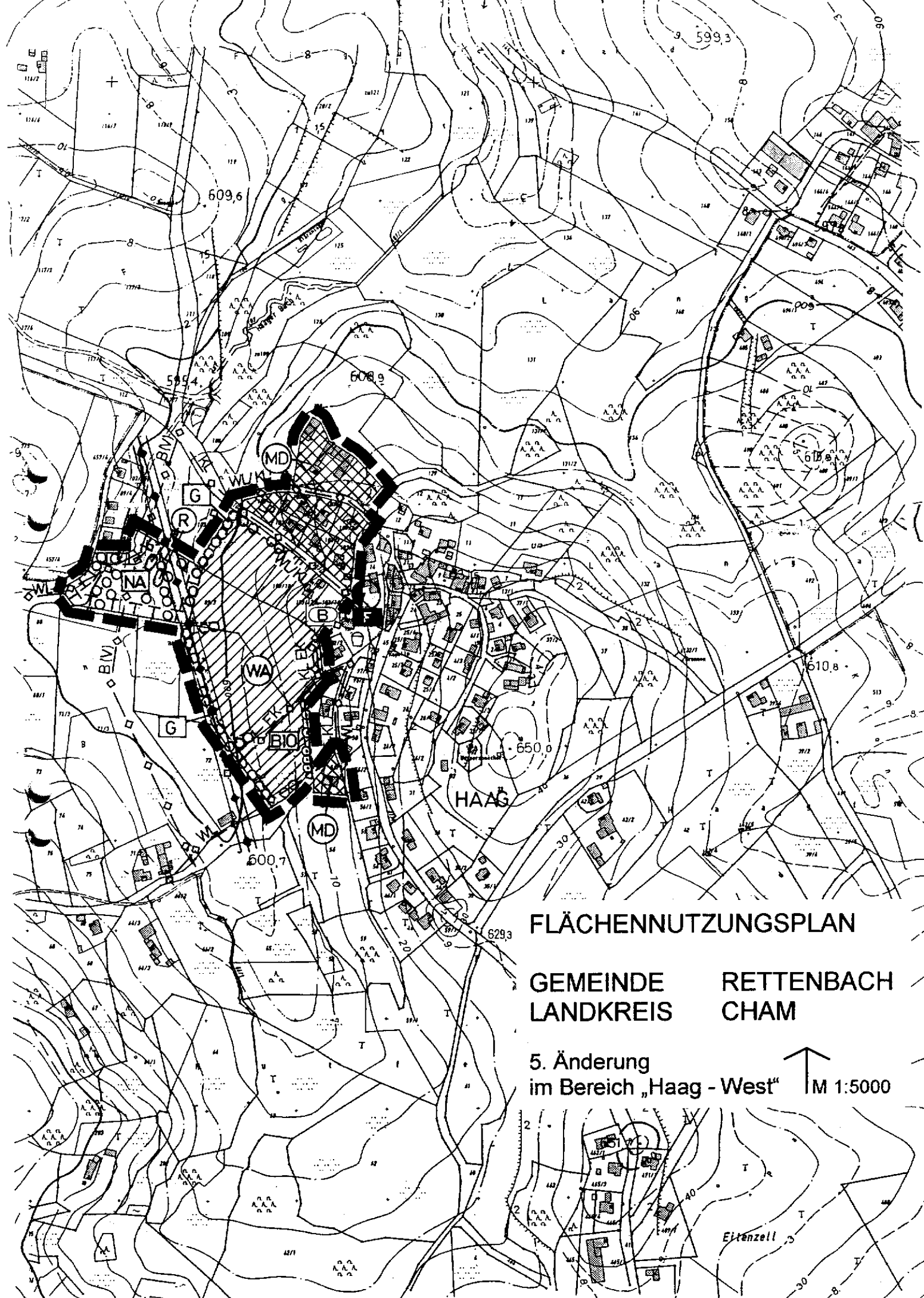
**GEMEINDE
LANDKREIS**

**RETTENBACH
CHAM**

Ausschnitt aus Flächennutzungsplan
wirksam seit 26. Januar 1973

↑
M 1:5000

Hänggen
Hänggen

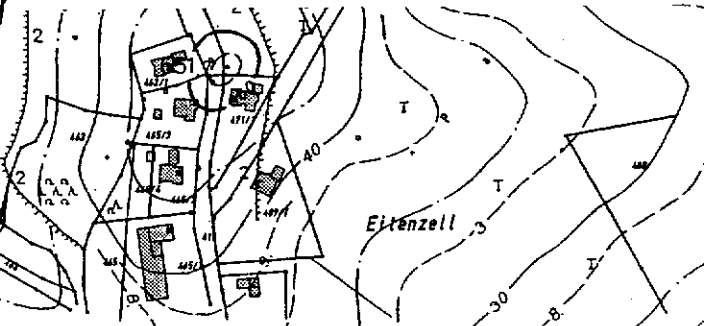


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**GEMEINDE RETTENBACH
LANDKREIS CHAM**

**5. Änderung
im Bereich „Haag - West“**

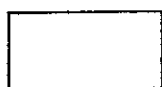
↑
M 1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG

VORHANDEN

GEPLANT



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
(bestehende Bebauung / Anpassungsfläche)

EINRICHTUNGEN DES GEMEINBEDARFS



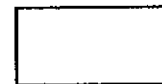
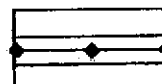
Feuerwehrgerätehaus
(außerhalb der Planungsfläche)



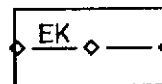
Trafostation
(außerhalb der Planungsfläche)

VERSORGUNGSANLAGEN

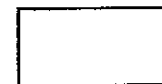
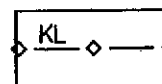
VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (nachrichtlich)



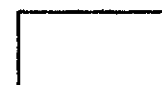
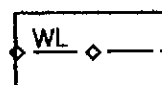
20 KV-Stromfreileitung
mit beidseitigem Schutzstreifen



20 KV-Stromerkabel



Kanalleitung



Wasserleitung

VORHANDEN

GEPLANT

GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



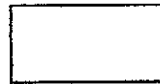
Gliedernde öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung und als baugebietsgliedernde Grünfläche



Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)



Biotop (Objektnummer 6940-0039-15)

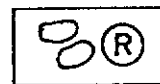


Bolzplatz

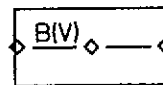


Kinderspielplatz (außerhalb der Planungsfläche)

FLÄCHEN UND LEITUNGEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Regenrückhalteteich (naturnah zu gestalten)

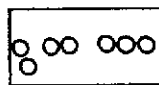
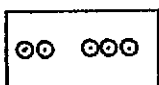


Verrohrter Bachlauf (nachrichtlich)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung



Bäume, Gehölze und Sträucher (schematische Darstellung)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE **RETTENBACH**
LANDKREIS **CHAM**

5. Änderung im Bereich „Haag - West“
im Ortsteil Haag

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	15.07.2004
ortsüblich bekanntgemacht	16.07.2004
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10.01.2005 - 21.01.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	20.12.2004 - 28.01.2005
Billigungsbeschluss über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	17.03.2005
ortsüblich bekanntgemacht	01.04.2005
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.04.2005 - 11.05.2005
Feststellungsbeschluss über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	10.11.2005

GEMEINDE RETTENBACH



Griesbeck
1. Bürgermeister

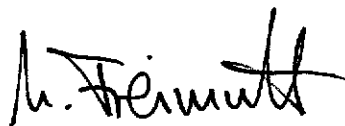


Das Landratsamt Cham hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom **07.04.2006** Nr. **50-610/F.Nr. 21.6** gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Tag der öffentlichen Bekanntmachung
(des Wirksamwerdens) der 5. Änderung
des Flächennutzungsplanes

12.05.2006

Aufgestellt:
Regensburg, den 25. November 2004



Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Rettenbach, den 25. November 2004



Griesbeck
1. Bürgermeister



Geändert:
Regensburg, den 21. Februar 2005

Rettenbach, den 21. Februar 2005

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE RETTENBACH
LANDKREIS CHAM

**5. Änderung im Bereich „Haag - West“
im Ortsteil Haag**

Fertigungsdatum: 25. November 2004

Geändert: 21. Februar 2005

Planfertiger:
Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt
Chamer Str. 12a

93057 Regensburg

Tel.: 0941/66884
Fax: 0941/68494
Email: architekt.freimueller@t-online.de

Bekannt gemacht: 12. Mai 2006