

Deckblatt

O.Nr. 22.04 Lichteneck

O R T S A B R U N D U N G S S A T Z U N G

für die Ortsteile

R I M B A C H, L I C H T E N E C K U N D T H E N R I E D

der Gemeinde Rimbach

Nach § 34 Abs. 2 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit Art 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung vom 5.12.1973, geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610) beschließt der Gemeinderat Rimbach folgende

S A T Z U N G

§ 1

Die Grenzen der im Sinne des § 34 Abs. 1 BBauG im Zusammenhang bebauten Ortsteile Rimbach, Lichteneck und Thenried der Gemeinde Rimbach werden, wie in den als Anlagen Nr. 1, 2 und 3 dieser Satzung beigefügten Lageplänen M 1:5000 durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt gem. § 34 Abs. 2 letzter Satz i.V.m. § 16 Abs. 2 S. 2 und § 12 BBauG mit der Bekanntmachung der Genehmigung dieser Satzung in Kraft.

Rimbach, 29. März 1979

Gemeinde Rimbach

Bachl
1. Bürgermeister



Landratsamt Cham
5.10.1979
Nr. _____

Genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Cham vom 29.08.1979
Nr. 51 - 610 - R.

Grafenwiesen, 10.09.1979

Verwaltungsgemeinschaft Grafenwiesen
8491 Grafenwiesen

Im Auftrag
Kieslinger, Verw.-Angest.

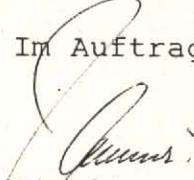
b.w.

Öffentlich bekanntgemacht am 28. September 1979 durch
Aushang an den Amtstafeln in Grafenwiesen, Rimbach und
Thenried sowie durch Hinweis im Amtsblatt des Landkreises
Cham.

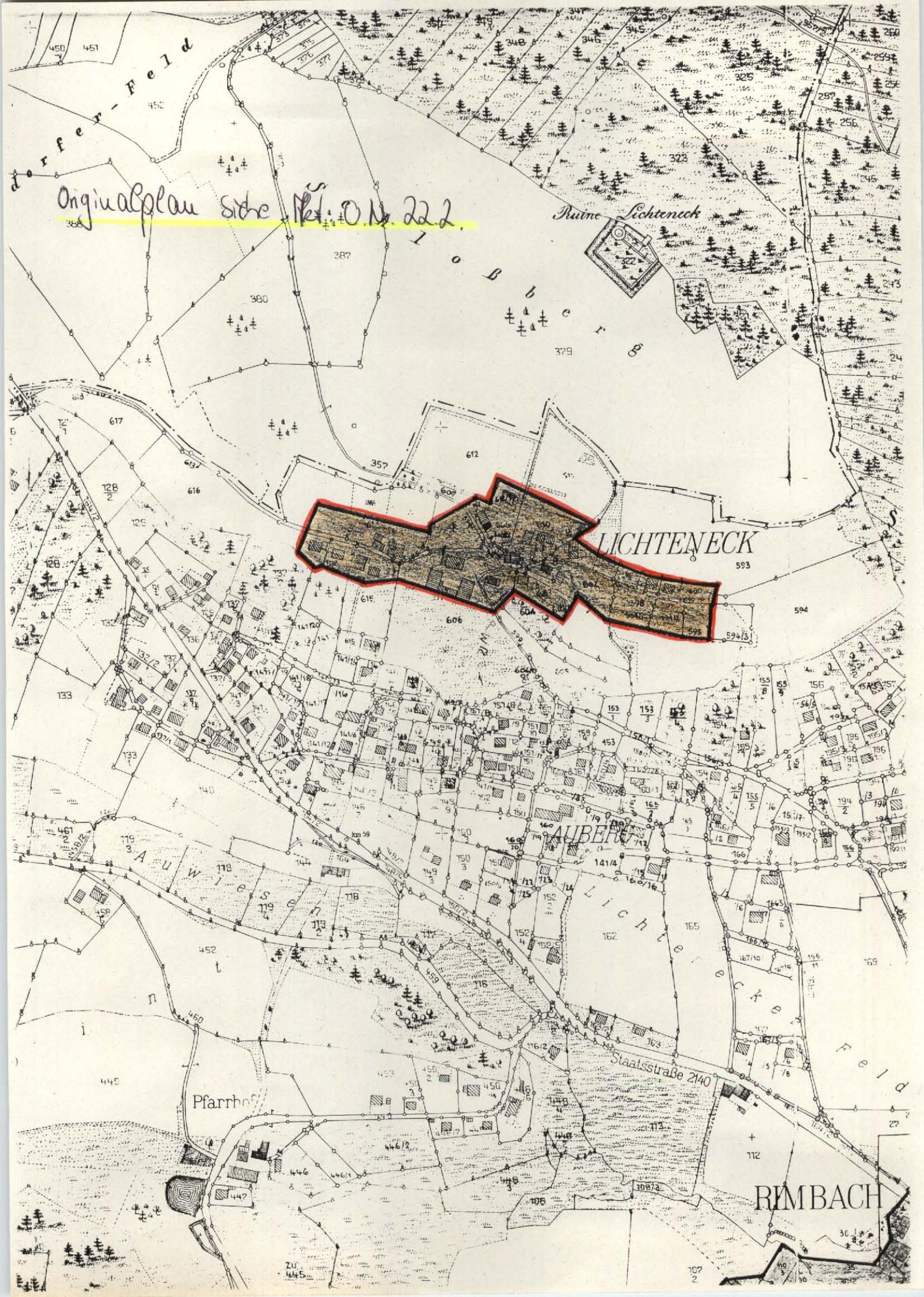
Grafenwiesen, 29. Oktober 1979

Verwaltungsgemeinschaft Grafenwiesen
8491 Grafenwiesen

Im Auftrag


Kieslinger
Verw.-Angest.

Originalplan Seite Nr. 222



Ruine Lichteneck

LICHTENECK

AUBER

Pfarrhof

Staatsstraße 2140

RIMBACH

Deckblatt

O.Nr. 22.04.I Lichteneck 1. Änderung

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

RIMBACH
CHAM
OBERPFALZ



1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lichteneck (O.Nr. 22.04.I)

1. Entwurf vom 22.11.2021
 2. Entwurf vom 17.03.2022
- Satzungsfassung vom 18.05.2022

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
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Deckblatt

O.Nr. 22.04.I Lichteneck 1. Änderung

Satzung

zur 1. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Lichteneck (Erweiterung), Gemeinde Rimbach

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Rimbach per Satzungsbeschluss vom 03.06.2022 die folgende Satzung zur 1. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Rimbach für den Ortsteil Lichteneck in der Fassung vom 18.05.2022.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Erweiterungsbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten **Ortsteil Lichteneck**, Gemeinde Rimbach, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2000 durch beige hinterlegte Flächen gekennzeichnet, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert.

Der Geltungsbereich der bisher bestehenden Satzung ist grau hinterlegt umrandet.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist durch Maßnahmen, wie in der Begründung ausführlich unter Punkt 8 „Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ beschrieben, herzustellen. Der beigefügt Lageplan M 1:2000, Fassung vom 18.05.2022, gilt in Verbindung mit der Begründung.

§ 3 Inkrafttreten

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

Rimbach, den 28.12.2022

Gemeinde Rimbach



Karl-Heinz Niedermayer jun., 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rimbach hat in seiner Sitzung vom 12.08.2021 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lichteneck (O.Nr.22.04.I) beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Erste Öffentlichkeitsbeteiligung

Der erste Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lichteneck in der Fassung vom 22.11.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2021 bis 10.01.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 30.11.2021.

3. Erste Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum ersten Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lichteneck in der Fassung vom 22.11.2021 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2021 bis zum 10.01.2022.

4. Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung

Der zweite Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lichteneck in der Fassung vom 17.03.2022 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2022 bis 13.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 05.04.2022.

5. Zweite Behördenbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum zweiten Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lichteneck in der Fassung vom 17.03.2022 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.04.2022 bis zum 13.05.2022.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rimbach hat in der Sitzung vom 03.06.2022 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lichteneck in der Fassung vom 18.05.2022 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

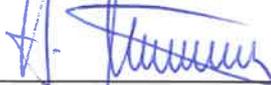
Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lichteneck (Erweiterung) (O.Nr.22.04.I) in der Fassung vom 18.05.2022 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am ~~28.12.2022~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lichteneck (O.Nr.22.04.I) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Rimbach, Hohenbogenstraße 10, 93485 Rimbach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Rimbach, den 28.12.2022

Gemeinde Rimbach



Karl-Heinz Niedermayer jun., 1. Bürgermeister



Begründung

1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Lichteneck befindet sich rund 1 km nördlich vom Hauptort Rimbach entfernt gelegen.

Der Ortsteil Lichteneck ist durch eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 2 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung vom 05.12.1973, geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhand bebauten Ortsteils festgelegt.

Der Ortsteil Lichteneck ist durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 1979 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

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

Er ist von Norden, Westen und Osten umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579.

Im direkten Erweiterungsbereich befinden sich keine Biotope. Die nächst gelegenen beiden Biotope mit der Nummer 6743-0025-031 & 6743-0025-032 befinden sich ca. 100 m südlich der Erweiterung, diese aber nicht betroffen sind.

Die geplante Erweiterungsfläche der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lichteneck umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr.614/1 (TF), 611 (TF), 608/2 (TF), 607 (TF), 595 (TF), 593/3, 593/2 (TF), 593 (TF), Gemarkung 5106 Rimbach, Gemeinde Rimbach. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 8.940 m².

An die überplante Fläche der Fl.Nr. 595 (TF), 593/3, 593/2 (TF), 593 (TF), Gemarkung Rimbach setzt sich in allen Richtungen, landwirtschaftlich genutzte Flächen fort. Teile der Erweiterungsfläche sind bereits bebaut und werden in diesem Zuge in die Innenbereichssatzung des Ortsteils Lichteneck mit aufgenommen.

Die Fl. Nr. 614/1 (TF), 611(TF), 608/2 (TF), 607 (TF), Gemarkung Rimbach dient als Ergänzung der Innenbereichssatzung für bereits überplante Fläche.

Die nächstgelegene Staatsstraße St 2140 `Aubergstraße` befindet sich ca. 400 m westlich des Geltungsbereichs.

2. Ziel und Zweck

Ziel der 1. Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Lichteneck an städtebaulich sinnvoller Stelle. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils Lichteneck soll somit gesichert und eine Bebauung ermöglicht werden.

Die Fläche die die Flurnummern 614/a (TF), 611 (TF), 608/2 (TF) und 607 (TF) sind bereits zum Teil bebaut und werden in diesem Zuge in die bestehende Innbereichssatzung aufgenommen.

Die Fläche der Fl.Nr.595 (TF), 593/3, 593/2 (TF), 593 (TF), Gemarkung 5106 Rimbach, liegt angrenzend an die bereits über Jahre bestehende Bebauung. Auf den Flächen mit der Fl.Nr. 593/3 (TF), 595 (TF), 614/1 (TF) und 593 (TF) besteht bereits eine Bebauung. Die Teilfläche

auf dem Flurstück 593/2 und ein Teil des Grundstücks mit der Fl. Nr. 593/3 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Bislang sind diese Flächen dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet und sollen durch die vorliegende Änderung die bebauten Grundstücke sichern und die Ortsgrenzen sinnvoll erweitern.

Die hier neu geplante Abrundung der Bebauung fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung `Lichteneck` ein. Da im Umfeld des Erweiterungsbereiches bereits Gebäude sowie Nebengebäude vorhanden sind, liegt eine städtebauliche Vertretbarkeit zweifelsfrei vor.

3. Art und Maß der Baulichen Nutzung und der Bauweise

Hinsichtlich der baulichen Nutzung handelt es sich bei den im Geltungsbereich befindlichen Grundstücken um Flächen, die der angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet sind und zum Teil landwirtschaftlich intensiv genutzt werden und auf den anderen Flächen bereits über Jahre bestehende Häuser sich befinden, deren Gärten nun vollständigshalber in den Innenbereich aufgenommen werden.

4. Begründung zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lichteneck (Erweiterung)

Anlass der vorliegenden 1. Änderung 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 auf den jeweiligen Grundstücken 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: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.</p>	<p>Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Lichteneck dar. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im direkten Anschluss an bestehende Bebauung.</p> <p>Die 1. Änderung sieht die Einbeziehung einer Fläche von ca. 8.937 m² für den Neubau von Gebäuden vor.</p> <p>Die Planungsfläche rundet den Ort Lichteneck zur freien Landschaft hin bzw. am westlichen Ortsrand neu ab. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Lichteneck als vereinbar an.</p>

<p>Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllen.</p>	<p>zutreffend</p>
<p>Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geplante Nutzung in offener Bauweise → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung ein. Es sind keine negative Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten. ▪ 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 der Teilfläche mit Fl.Nr. 593/2 → Ver- und Entsorgung gesichert über Nachbargrundstück Fl. Nr. 593. ▪ nächstgelegene Biotope: es befinden sich keine Biotope in direkter Umgebung ▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, die Ortschaft Lichteneck grenzt an das Landschaftsschutzgebiet an. → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele. ▪ 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. 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 sollten, soweit technisch möglich, erhalten werden → jahreszeitliches Verbot ist zu beachten ▪ Das Wasserschutzgebiet Rimbach- Notzquelle mit dem Schlüssel 2210674300113 und er Zone II grenzt zum Teil an die Erweiterungsfläche an → keine negative Beeinträchtigung für diese Schutzzone zu erwarten. ▪ 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.

5. Bedarf

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Lichteneck ist nachweislich durch den Antrag des Bauwilligen gegeben.

Durch die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen des bauwilligen Grundstückseigentümers Rechnung getragen und die Ortschaft Lichteneck sinnvoll weiterentwickelt und abgerundet werden.

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

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

Der gegenständlich überplante Bereich, der bis dato noch nicht erschlossen ist (593/2 (TF)), kann über das Flurstück Nr. 593 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 Flächen der 1. Änderung der Ortsabrundung sollen der bestehenden Bebauung als mögliche Erweiterungsfläche angefügt werden.

Außerdem wird festgestellt, dass aktuell keine anderen freien Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs von Lichteneck zur Verfügung stehen. Es entsteht somit ein Planungserfordernis zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung, die der Gemeinderat am 25.11.2021 einstimmig beschlossen hat.

6. Erschließungs- und Auswirkungssituation

Bis auf die Teilfläche des Flurstücks 593/2 sind alle anderen Erweiterungsflächen bereits erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche 593/2 ist über eine Zufahrt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 593 zur „Burgstraße“ gegeben. Die Anbindung über benachbarte Grundstücke 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 Rimbach zulässig ist.

Der Anschluss an die Erschließung mit einer Wasserversorgungs-, Abwasser- und Stromleitung in der Burgstraße ist über das Nachbargrundstücken Fl. Nr. 593 gegeben. Der Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke 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 Rimbach zulässig ist.

Die Ortschaft Lichteneck ist an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Behandlung und Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger ordnungsgemäß zu gewährleisten. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann als Grauwasser genutzt werden.

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

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Vorhaben dient der Abrundung des Ortsrandes und dessen Arrondierung hin zur freien Landschaft.

Das Planungsgebiet liegt z.T. unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

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“ (BayStMLU 2003).

8. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

Für die überplante Fläche des Geltungsbereiches wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,4 angesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches findet man unterschiedliche Nutzungen vor. Zum einen seit ca. 2 Jahren extensiv bewirtschaftete Wiese aber auch eine Streuobstwiese sowie Gärten.

Der erforderliche Ausgleich ist jeweils 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 Rimbach und des Freistaat Bayern gesichert.

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

Bei den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächenplan mit einzureichen.

Ausgleichsermittlung, Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Maßnahmen:

Die Fläche der Fl.Nr. 593 (TF) ist nicht zu bilanzieren, da diese bereits vollständig bebaut und befestigt ist. Hier sind keine weiteren Baumaßnahmen möglich. Für die Fl.Nr. 611 (TF) entfällt ebenfalls die Bilanzierung, da es sich hier um eine Verkehrsfläche handelt und diese auch bereits vollständig überbaut ist.

Teilfläche Fl. Nr. 593/3

Die am Grundstück bestehende Streuobstwiese und Bepflanzung wird als zu erhalten festgesetzt. Auf diesem Grundstück ist eine Wohnbebauung geplant für diese eine Befestigung von 400 m² angenommen wird, eine Zufahrt ist bereits vorhanden. Mit einem Kompensationsfaktor von 0,4 erhält man eine Ausgleichfläche von 160 m². Dieser Eingriff wird durch die Pflanzung von 3 zusätzlichen Hochstamm Obstbäumen innerhalb der Streuobstwiese abgegolten.

Teilfläche Fl.Nr. 595

Bei dieser Teilfläche findet man ein vorbildlich eingegrüntes Grundstück zur freien Landschaft vor. Hier handelt es sich wie bei dem Flurstück 614/1 um die Vervollständigung des Satzungsgebietes, da bereits ein Wohn- und Nebengebäude bestehen. Aus diesem Grund wird hier eine fiktive Fläche mit einer Befestigung von rund 300 m² angenommen, diese entschädigt werden muss. Als Kompensationsfaktor werden 30 % angewendet, dies somit zu einem Ausgleich von 90 m² führt. Dies wird durch die Pflanzung eines Hochstamm Laubbaumes erreicht.

Teilfläche Fl.Nr. 593/2

Diese seit ca. 2 Jahren extensiv bewirtschaftete Wiese soll künftig Platz für eine Wohnbebauung bieten. Aufgrund der kurzen Dauer der extensiven Bewirtschaftung wird hier der Faktor zu 0,40 gewählt. Somit ist ein Ausgleich von 950 m² herzustellen, der hier durch eine Streuobstwiese im Norden, als Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet, und zusätzliche Baumpflanzungen am Grundstück erfüllt wird. Die Streuobstwiese erstreckt sich über eine Fläche von rund 600 m² mit 8 streuobsttypischen Bäumen. Die übrigen 350 m² werden entweder durch 4 Hochstamm Laubbäume bzw. 6 Obstbäume erbracht, dies ist vom Grundstückseigentümer frei wählbar.

Teilfläche Fl.Nr. 614/1

Diese Teilfläche wird zur Vervollständigung des Satzungsgebietes in dieser Änderung mitaufgenommen. Dort befindet sich derzeit bereits ein Teil des Wohngebäudes sowie ein Nebengebäude incl. Hofzufahrt. Als Kompensationsfaktor wird hier 0,30 angewendet auf einer Fläche von rund 300 m². Demzufolge wird als Kompensationsmaßnahme eine Pflanzung eines Hochstamm Laubbaumes festgelegt.

Zusammenfassung:

Maßnahmentyp: Anlegen einer Streuobstwiese auf dem zuvor genannten Flurstück. Zusätzlich anpflanzen von Einzelbäumen, Baumreihen bzw. Baumgruppen. Details sind der vorherigen Beschreibung zu entnehmen.

Teilfläche: Teilflächen sind der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Ausgleichsflächen befinden sich auf den Grundstücken. Anordnung der Baumpflanzung am Grundstück frei wählbar.

Ziel der Maßnahme: Abgrenzung zur freien Landschaft bzw. Landschaftsschutzgebiet. Schaffung neuer Lebensraum für Lebewesen.

Begründung: Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung ist ein Ausgleich notwendig, der als Streuobstwiese und mit Neupflanzungen von Hochstamm Obstbäumen/ Laubbäumen 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: Als Vermeidungsmaßnahme erfolgt zum einen das Anlegen einer Streuobstwiese auf einer Fläche von rund 600m², diese mit mindestens 8 Hochstamm Obstbäume bepflanzt wird. Die Sorte ist vom Grundstückseigentümer frei wählbar, es muss sich aber um streuobsttypische Arten handeln.

Die Örtlichkeit für die übrigen Baumpflanzungen wird nicht bestimmt, lediglich die Anzahl ist vorgegeben. Mit einem Hochstamm Laubbaum werden 90 m² und einem Hochstamm Obstbaum 60 m² der Ausgleichsfläche kompensiert.

Zeitlicher Ablauf:

Fl.Nr. 593/2 (TF) und Fl.Nr. 593/3 (TF): In der dem Beginn der Gebäudenutzung auf den jeweiligen Flurstücken folgenden Pflanzperiode.

Fl.Nr. 614/1 (TF) und Fl.Nr. 595 (TF): Nach Satzungsbeschluss folgender Pflanzperiode

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer

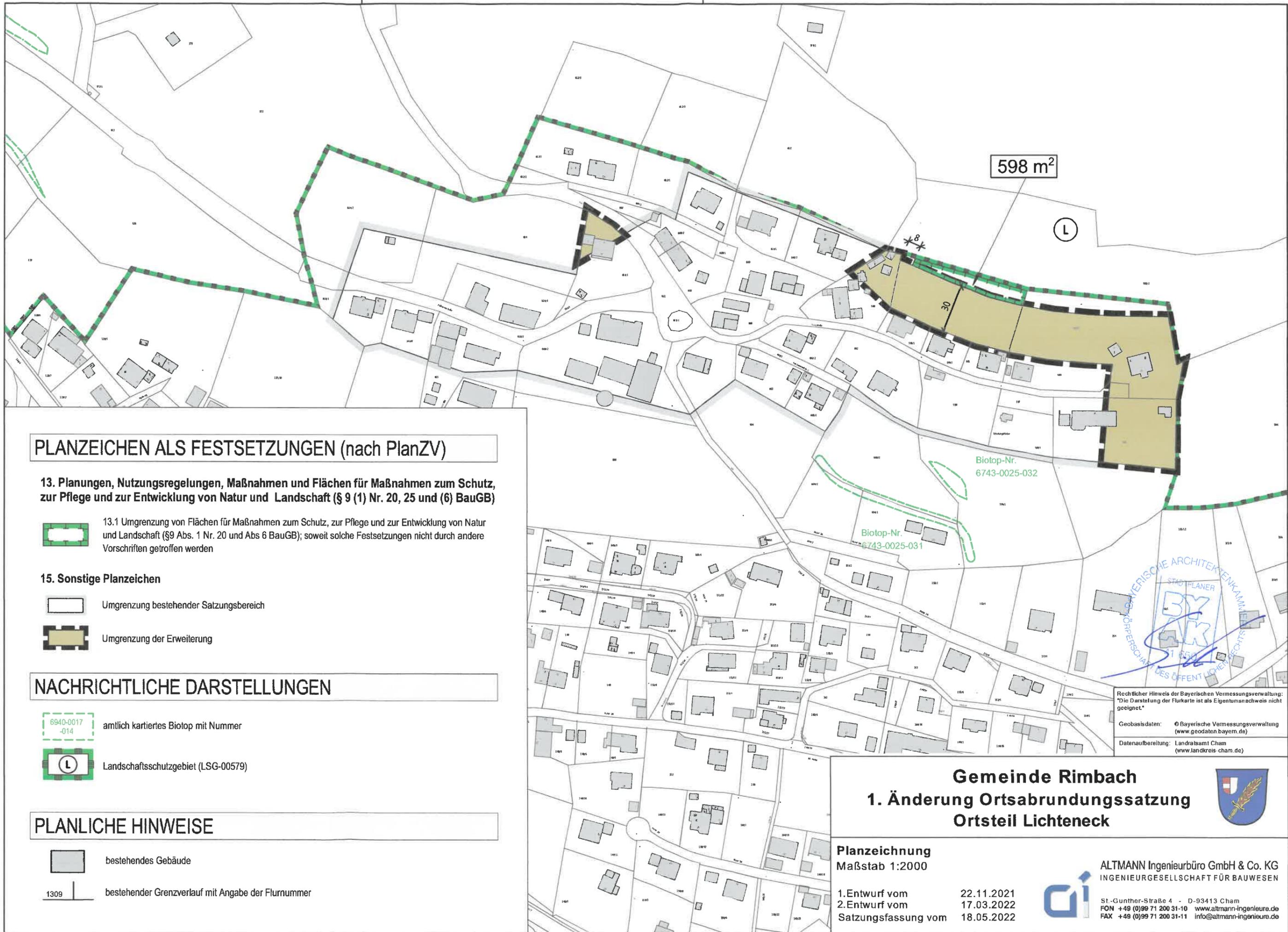
Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer

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

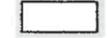


PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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

15. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung bestehender Satzungsereich
 Umgrenzung der Erweiterung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

 6940-0017-014 amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

PLANLICHE HINWEISE

 bestehendes Gebäude
 1309 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 Rimbach
1. Änderung Ortsabrundungssatzung
Ortsteil Lichteneck



Planzeichnung
 Maßstab 1:2000

1. Entwurf vom 22.11.2021
 2. Entwurf vom 17.03.2022
 Satzungsfassung vom 18.05.2022



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