

# **Deckblatt**

**O.Nr. 21.07 Eitenzell**

Vollzug des BBauG;  
Erlaß einer Ortsabrundungssatzung

---

Der Gemeinderat Rettenbach erläßt gem. § 34 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung 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) folgende

S A T Z U N G

S A T Z U N G  
=====

§ 1

§ 1

Die Grenzen der im Sinne des § 34 Abs. 1 BBauG im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Rettenbach ✓  
Haag ✓  
Ebersroith ✓  
Aumbach ✓  
Langau ✓  
Herrnthann ✓  
Eitenzell ✓  
Postfelden ✓  
Brieberg ✓  
Ruderszell ✓

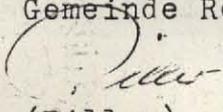
der Gemeinde Rettenbach werden, wie in den als Anlagen 1 - 10 dieser Satzung beigegefügtten Lageplänen durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

§ 2

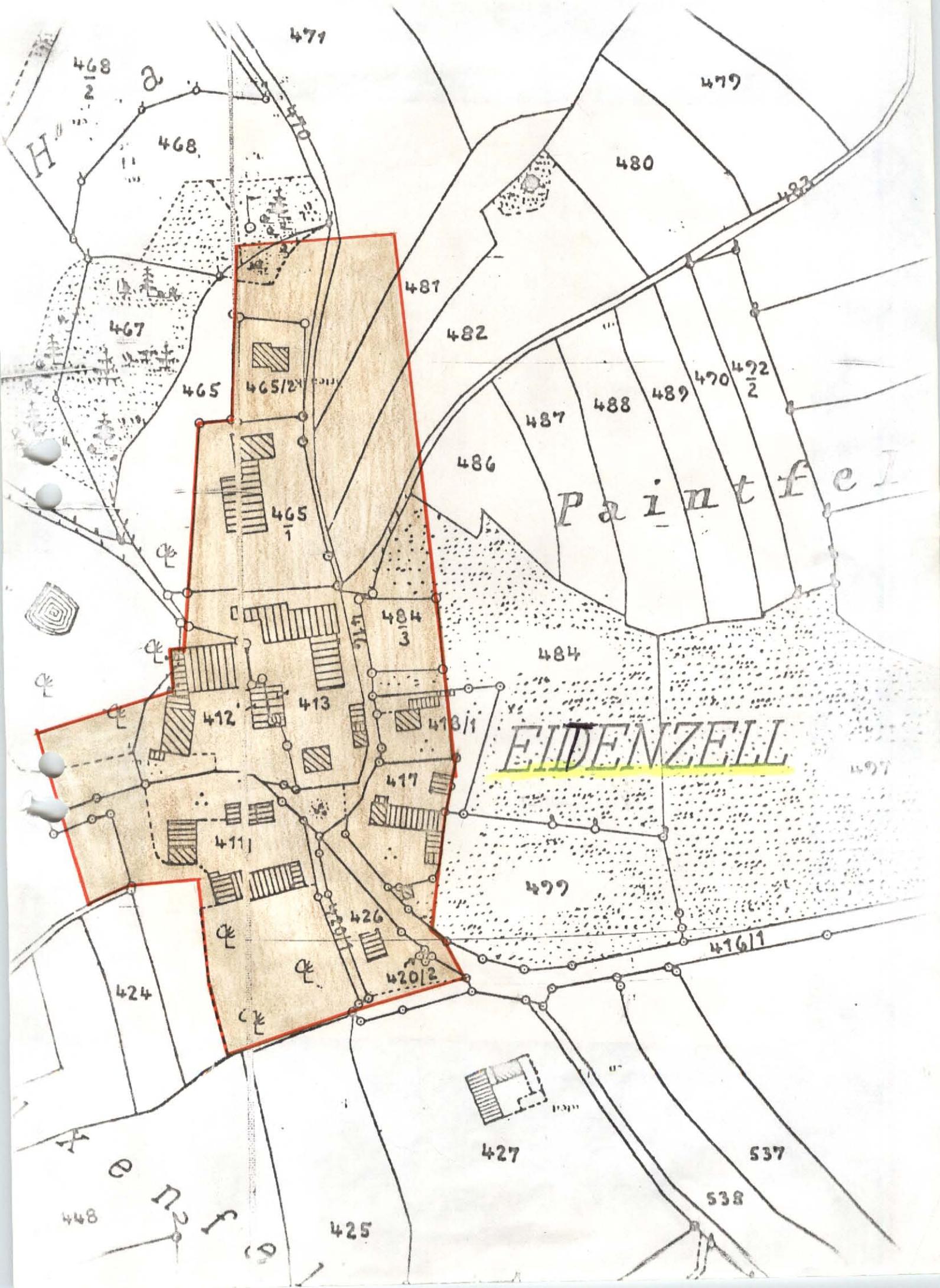
§ 2

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

Rettenbach, den 27. Mai 1978  
Gemeinde Rettenbach

  
Bürgermeister (Piller) 1. Bürgermeister





Anlage Nr. 7

zur Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 2  
BBauG

für die Ortschaft Eitenzell  
der Gemeinde Rettenbach  
vom **.27. Mai 1978**.....



Genehmigt durch das Land- Cham, den 15.6.1978  
ratsamt Cham  
am 15.6.1978

.....  
Thurner, ORR

Bekanntmachung der genehmigten  
Satzung

am: **.5. Juli 1978**.....

**8411 Rettenbach**      22. Aug. 1978  
..... den .....



Gemeinde Rettenbach

*[Handwritten Signature]*  
.....  
Bürgermeister

# **Deckblatt**

**O.Nr. 21.07.II Eitenzell 2. Änderung**



## **Einziehungssatzung**

nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB

### **Ortsteil Eitenzell**

Satzung und Begründung  
Fassung vom 03.08.2023

## Inhaltsverzeichnis

1. Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Eitenzell.....	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit.....	3
§ 3 Festsetzungen.....	3
§ 4 Inkrafttreten.....	4
2. Festsetzungen.....	5
Maß der baulichen Nutzung.....	5
Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Zahl WE je Wohnhaus.....	5
Zulässige Dachform.....	5
Stellplatzzahl pro Haus / Wohnung.....	5
Zufahrten vor Garagen.....	5
Einfriedungen.....	5
Trinkwasser.....	5
Ortsrandeingrünung (Fläche mit Pflanzbindung).....	6
3. Planzeichnung M 1:1000 mit Zeichenerklärung.....	8
4. Verfahrensvermerke.....	9
1) Aufstellungsbeschluss.....	9
2) Entwurf.....	9
5. Hinweise.....	10
Schmutzwasser.....	10
Niederschlagswasser.....	10
Abfallentsorgung.....	10
Abwehrender Brandschutz.....	10
Grund- und Schichtenwasser.....	10
Altlasten.....	10
Verfüllungen bzw. Aufschüttungen.....	10
Vorkehrungen gegen Wassereintritte.....	11
Immissionsschutz Kreisstraße.....	11
Immissionsschutz Landwirtschaft.....	11
Regenerative Energien.....	11
Denkmalschutz.....	11
6. Begründung.....	12
1) Anlass und Ziel der Planung.....	12
2) Begründung Verfahren.....	12
3) Ausgangslage.....	13
4) Bestandssituation, Prägung.....	15
5) Auswirkungen.....	16
6) Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	17
1. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.....	17
7) Unterschriften.....	20

## Präambel

# 1. Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammen- hang bebauten Ortsteiles Eitenzell

### 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), 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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) 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 03.08.2023 ist Bestandteil der Satzung. Die gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 410/1, 410/2 und 411 der Gemarkung Haag, sind am westlichen Ortseingang des Ortsteiles Eitenzell gelegen. Diese werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eitenzell einbezogen. Der Bereich der einzubeziehenden Baugrundstücke nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> ein.

## § 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 Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von Art. 81 BayBO sowie § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB Festsetzungen getroffen. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Satzungsgeheft enthalten. Diese 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.

Gemeinde Rettenbach, den 22.08.2023

Ausgefertigt:

.....  
Unterschrift Bürgermeister, Alois Hamperl



## 2. Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### **Maß der baulichen Nutzung**

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,30

#### **Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Zahl WE je Wohnhaus**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt und werden wie folgt festgesetzt.

II zwei Vollgeschosse zulässig

Bauweise: offen

Es sind höchstens 2 WE je Wohnhaus zulässig. Eine Einliegerwohnung gilt als Wohneinheit.

#### **Zulässige Dachform**

Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD – Satteldach

Für Neben- und Garagengebäude sind Dachformen als Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig.

Flachdächer sind min. extensiv zu begrünen.

#### **Stellplatzzahl pro Haus /Wohnung**

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen, für Wohneinheiten kleiner 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind nur 1 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

#### **Zufahrten vor Garagen**

Bei der Herstellung der Zufahrten zu den Garagen von der Ortsstraße aus ist von der Grundstücksgrenze an gemessen ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, das anfallendes Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen auszustatten.

#### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind sockellos auszuführen. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten, damit sich Kleintiere (z.B. Igel) über die Grundstücke bewegen können.

#### **Trinkwasser**

Vor Einreichung eines Bauantrags ist durch die Bauwerber der Flurnummern 410/1 und 410/2 auf die Flurnummer 406/1 eine persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises für die Errichtung eines Hausanschlusses einzutragen. Die anfallenden Kosten haben die Bauwerber zu tragen.

**Ortsrandeingrünung (Fläche mit Pflanzbindung)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung mit einer Fläche von ca. 355 qm.

In der gemäß Planzeichen festgesetzten Fläche sind standortheimische Laubbäume und Sträucher nach Artenliste für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern (heimische Arten) zur Ortsrandeingrünung, einreihig

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Mit Errichtung der Gebäude sind die Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist dinglich zugunsten der Gemeinde Rettenbach zu sichern.

## Anhang - Artenliste für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“:

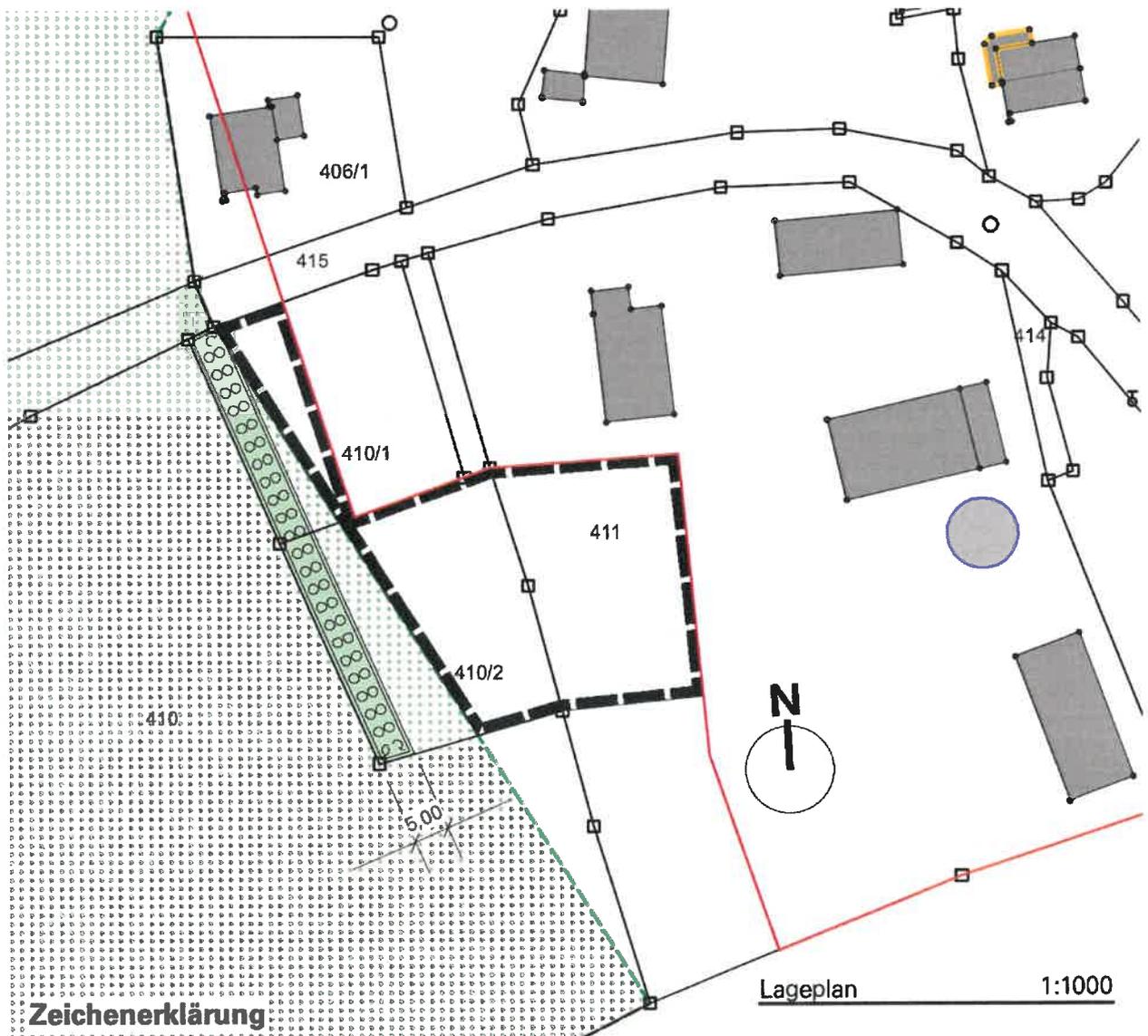
Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes -  
Artenauswahlliste heimische Laubgehölze

	Höhe in m	feucht- nass	trocken- mager	meso- phil	Pflanzgröße
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	12			X	H.3xv.14-16
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	25			X	H.3xv.14-16
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	30			X	H.3xv.14-16
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle)	15	X			Hei.2xv.150-200
<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)	20		X		Hei.2xv.150-200
<i>Betula pubescens</i> (Moorbirke)	-20	X			Hei.2xv.150-200
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	15			X	Hei.2xv.150-200
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuß)	4-5			X	v.Str.4 Tr.60-100
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	3-4		X		v.Str.4 Tr.60-100
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	7		X		v.Str.3 Tr.100-150
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	6-10		X		v.Str.4 Tr.60-100
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	4			X	v.Str.3 Tr.60-100
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	-30			X	H.3xv.14-16
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gew. Esche)	30	X			H.3xv.14-16
<i>Hedera helix</i> (Efeu) Kletterpflanze	-30			X	Tb.4-6 Tr.40-60
<i>Lonicera nigra</i> (Schwarze Heckenkirsche)	3			X	v.Str.4 Tr.60-100
<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche)	3		X	X	v.Str.4 Tr.60-100
<i>Populus tremula</i> (Zitterpappel)	-20			X	Hei.2xv.150-200
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	15		X		Hei.2xv.150-200
<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)	10	X		X	v.Str.3 Tr.60-100
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	-4		X		v.Str.3 Tr.60-100
<i>Pyrus communis</i> (Holzbirne)	5-10		X		Hei.2xv.150-200
<i>Ribes nigrum</i> (Schw. Johannisbeere)	1,5	X			Str. 4 Tr.60-100
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)	30		X	X	H.3xv.14-16
<i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)	4	X			v.Str.3 Tr.60-100
<i>Rhamnus catharticus</i> (Kreuzdorn)	4		X		v.Str.3 Tr.60-100
<i>Rosa canina</i> (Heckenrose)	2(-3)		X		v.Str.3 Tr.60-100
<i>Rosa pendulina</i> (Alpen-Heckenrose)	1-2			X	v.Str.3 Tr.60-100
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	2(-3)		X		v.Str.3 Tr.60-100
<i>Salix alba</i> (Silberweide)	25	X			v.Str.4 Tr.60-100
<i>Salix aurita</i> (Öhrchenweide)	2	X			v.Str.4 Tr.60-100
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	3-8		X		v.Str.3 Tr.60-100
<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	-5	X			v.Str.4 Tr.60-100
<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)	15	X			v.Str.4 Tr.60-100
<i>Salix purpurea</i> (Purpurweide)	3(-5)	X			v.Str.4 Tr.60-100
<i>Salix triandra</i> (Mandelweide)	4(-6)	X			v.Str.4 Tr.60-100
<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)	4(-6)	X			v.Str.4 Tr.60-100
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	5			X	v.Str.3 Tr.60-100
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	2-4			X	v.Str.3 Tr.60-100
<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)	10		X		Hei.2xv.150-200
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)	25			X	H.3xv.14-16
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)	30			X	H.3xv.14-16
<i>Ulmus glabra</i> (Bergulme)	30			X	H.3xv.14-16
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhl. Schneeball)	3	X			v.Str.4 Tr.60-100

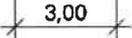
Quelle:

<https://www.landkreis-cham.de/media/1571/anforderungen-des-natur-und-landschaftsschutzes.pdf>

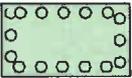
### 3. Planzeichnung M 1:1000 mit Zeichenerklärung



#### Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Maßzahl in Metern

#### Hinweise durch Planzeichen

-  Flächen mit Pflanzbindung
-  Grenze des bisherigen Innenbereichs
-  Landschaftsschutzgebiet

## 4. Verfahrensvermerke

### 1) Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach hat in seiner Sitzung vom 12.01.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Ortsteil Eitenzell" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2) Entwurf

1. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.03.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2023 bis 30.05.2023 beteiligt.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2023 bis 30.05.2023 öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Rettenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.08.2023 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.08.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rettenbach, den 04.08.2023



.....  
Unterschrift Bürgermeister, Alois Hamperl

4. Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am 22.08.2023

Gemeinde Rettenbach, den 22.08.2023



.....  
Unterschrift Bürgermeister, Alois Hamperl

5. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 30.08.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Rettenbach, den 30.08.2023



.....  
Unterschrift Bürgermeister, Alois Hamperl

## 5. Hinweise

### **Schmutzwasser**

Die abwassertechnische Erschließung ist durch den in der Ortsstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal grundsätzlich gewährleistet. Es darf dem Schmutzwasserkanal kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser darf nicht auf fremden oder öffentlichen Grund umgeleitet werden. Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise zu versickern. Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

### **Abfallentsorgung**

Die Bewohner der Flurnummer 410/2 und der Teilfläche Flurnummer 411 müssen Ihre Restmüll- und Papiertonnen, Sperrmüll usw. an der nächsten anfahrbaren Stelle im Mündungsbereich der Zufahrt zur Ortsstraße zur Entleerung/Abholung bereitstellen.

### **Abwehrender Brandschutz**

Auf die Notwendigkeit von Feuerwehrezufahrten mit eventuellen Bewegungsflächen bei Anordnung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf Flurstück 410/2 von mehr als 50 m von der Ortsstraße entfernt, wird hingewiesen. (Art. 5 (1) BayBO)

### **Grund- und Schichtenwasser**

Auf Grund der Hanglage ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Auf die DIN 18195-Bauwerksabdichtungen wird entsprechend hingewiesen. Eine Baugrunduntersuchung vor Planungsbeginn wird empfohlen.

### **Altlasten**

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

### **Verfüllungen bzw. Aufschüttungen**

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Ar-

beitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

#### **Vorkehrungen gegen Wassereinträge**

Insbesondere durch die Hanglage des Plangrundstücks bedingt sind bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Feuchteschäden vorzusehen.

Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich, sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge, sollen mind. 20 cm über der Geländeoberfläche angebracht sein oder wasserdicht ausgebildet werden. Auf die DIN 18195-Bauwerksabdichtungen wird entsprechend hingewiesen.

#### **Immissionsschutz Kreisstraße**

in ca. 60 m Entfernung zum südlichen Grundstück 410/2 liegt die Kreisstraße CHA 21. Etwaige Ersatzansprüche wegen Lärmbelastung an den Straßenbauträger bestehen nicht.

#### **Immissionsschutz Landwirtschaft**

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

#### **Regenerative Energien**

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu verwenden.

#### **Denkmalschutz**

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb des Plangebiets weder Bau-, noch Bodendenkmäler verzeichnet. In ca. 150 m Entfernung befindet sich ein mittelalterlicher Erdstall, welcher als Bodendenkmal unter Nr. D-3-6940-0041 in der Denkmalliste verzeichnet ist.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

## 6. Begründung

### 1) Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rettenbach beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit dem Außenbereich zuzuordnenden Gebiets (Geltungsbereich) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Eitenzell.

Rettenbach ist im Nahbereich des Zentralen Ortes der Grundversorgung (Grundzentrum) Falkenstein. Es liegt im Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Weiteren liegt eine Teilfläche des Planungsgebietes im Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet 22.<sup>1</sup>

Als Gemeinde mit zunehmender Bevölkerungszahl<sup>2</sup> besteht der Bedarf an Wohnbauflächen. Durch die Einbeziehungssatzung wird nun Baurecht für zwei Einfamilienhäuser im Bereich des westlichen Ortsrandes von Eitenzell direkt im Anschluß an das bestehende Wohngebiet geschaffen. Damit werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt und der Erschließungsaufwand so gering wie möglich gehalten.

### 2) Begründung Verfahren

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Das Planungsgebiet grenzt nicht nur östlich an den bestehenden Ortsteil an, sondern wird auch nördlich von einem bebautem Grundstück begrenzt. Somit ist von einem qualifizierten Angrenzen auszugehen. Die fragliche Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Weiterhin besteht keine Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung, sowie keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Darüberhinaus bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

---

1 Regionalplan Region Regensburg, Stand August 2020

2 Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Rettenbach bis 2033, hrsg. im August 2021

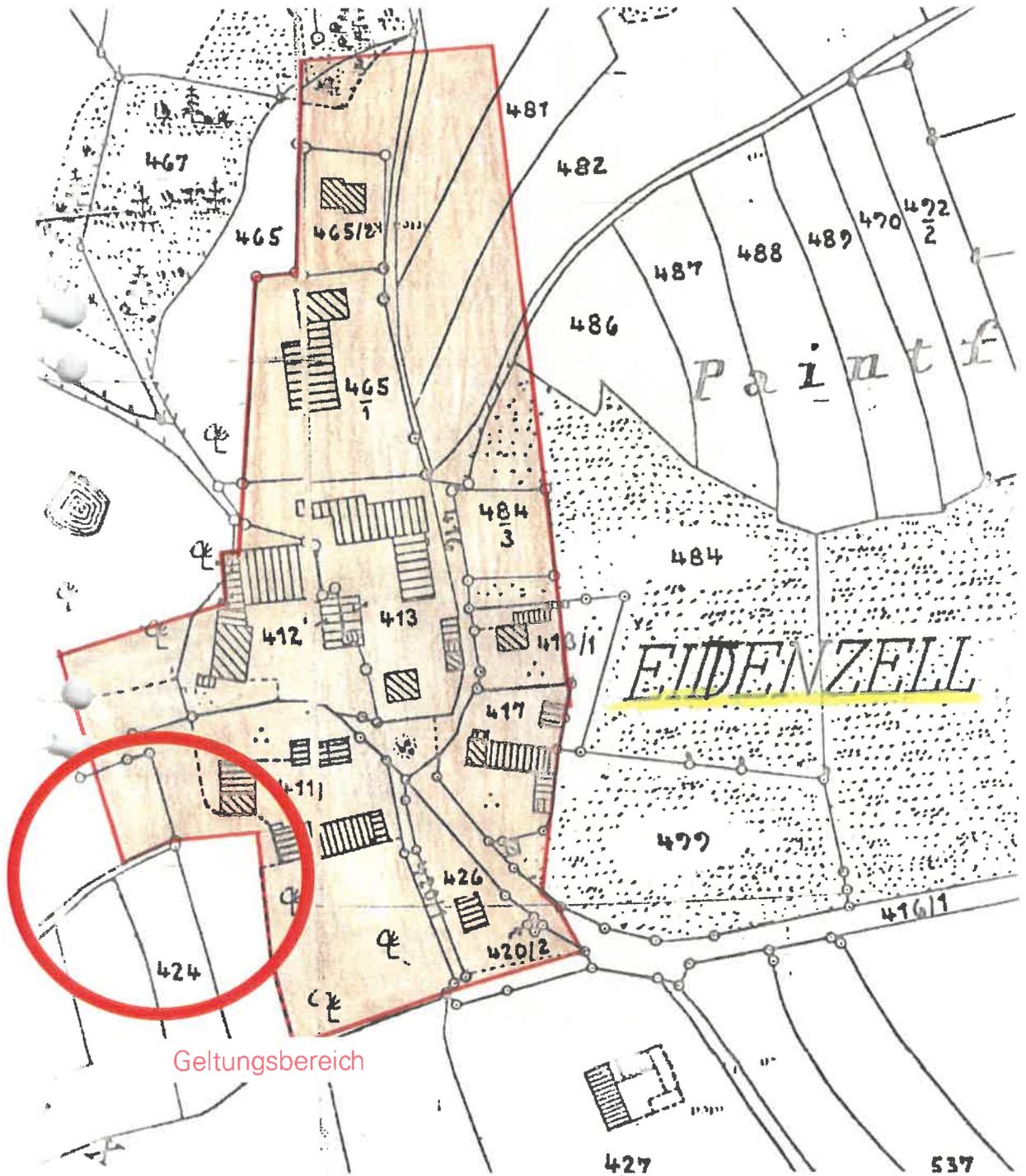
### 3) Ausgangslage

Das Areal des Geltungsbereiches wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, Dauergrünland, genutzt, welches dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach, in der Fassung vom 06.11.1971, zuletzt geändert am 01.02.2018, stellt sich die Situation folgendermaßen dar:



Mit Satzung vom 27.05.1978 wurde der im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eitenzell wie folgt festgelegt:



Geltungsbereich

#### 4) Bestandssituation, Prägung

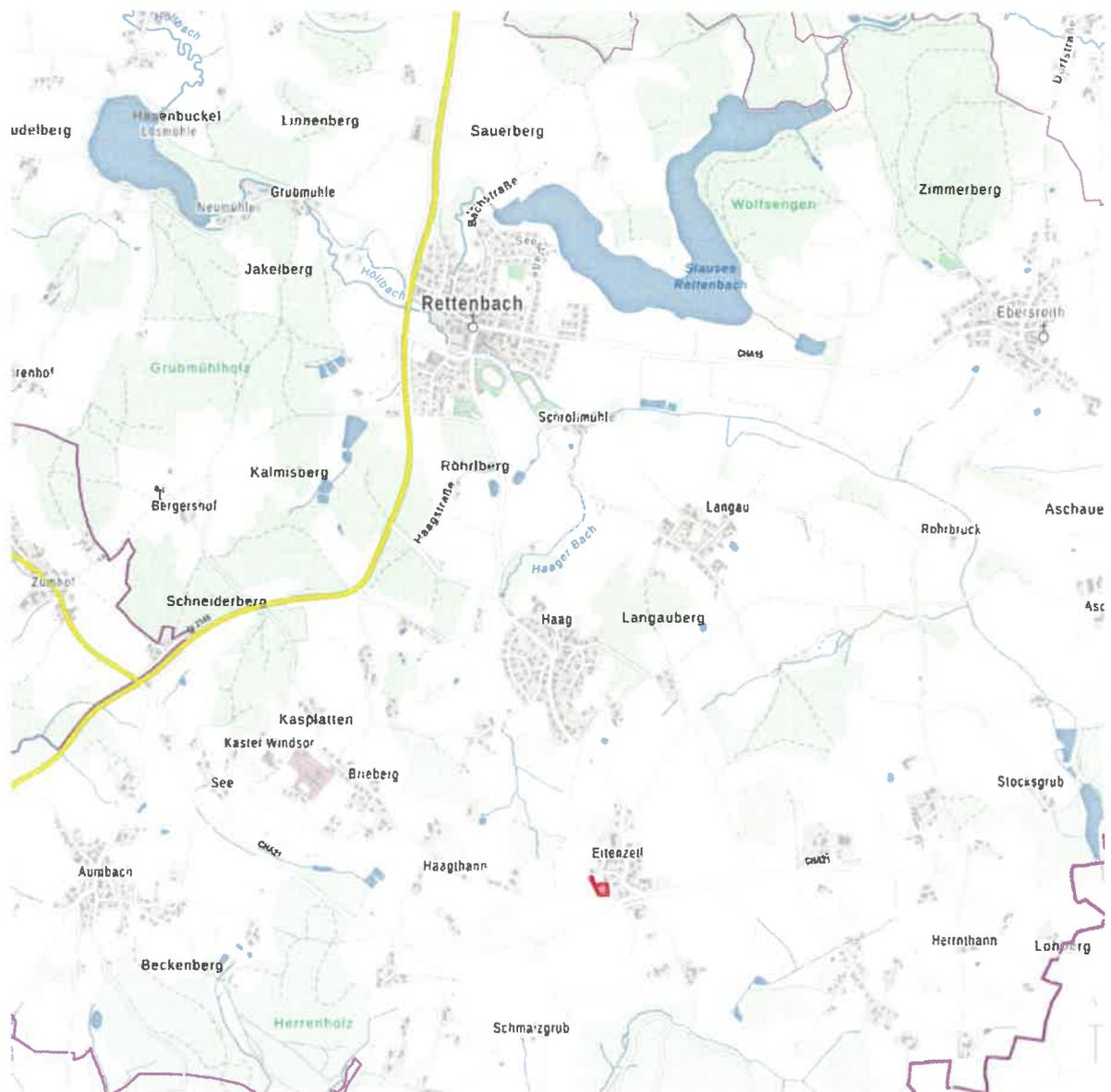
Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> liegt am westlichen Rand des Ortsteils Eitenzell, als „Dorfgebiet“ (MD). Östlich und Nördlich, jenseits der Ortsstraße, schließt bestehende Wohnbebauung an. Westlich grenzt es ein Acker an.

Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße.

Im Anschluß an die Ortsstraße steigt das Gelände leicht nach Süden hin an.

In der nächstgelegenen Umgebung sind ein- und zweigeschoßige Gebäude anzutreffen. Die bestehenden Gebäude haben Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 20° – 45°.

Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzt auch direkt an den Ortsbereich an.



Lage im Gemeindegebiet (rot)



Luftbild mit Plangebiet

## 5) Auswirkungen

Da sich durch die geplante Baumaßnahme hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung keine unzumutbaren Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben, sind keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, die Sozial- bzw. Nutzungsstruktur sowie die Ökologie zu erwarten. Zwar liegt eine Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet, dieser Bereich wird jedoch von Bebauung freigehalten. Darüberhinaus wird der bisher wenig ausgeprägte westliche Ortsrand mit festgesetzten Eingrünungsstrukturen erheblich gestärkt. Neben der gliedernden Wirkung der Ortsrandeingrünung im Sinne des Landschaftsschutzes, bilden die Hecken, Feldgehölze und Bäume wichtigen Lebensraum, Rückzugsmöglichkeiten und Wanderkor-

ridore entlang der Hecken für Tiere. Gerade im Hinblick auf die Artenarmut der derzeit als Agrarland genutzten Fläche wird somit die Artenvielfalt gefördert.

Nachdem keine erheblichen Eingriffe in die Natur und Landschaft stattfinden, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ergeben.

**6) Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Nach § 1a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren.

Nachdem gemäß der im Nachfolgenden angeführten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise alle Punkte mit "Ja" beantwortet werden können, ist ein zusätzlicher Ausgleich neben den getroffenen Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Eingrünung nicht erforderlich.

Für die Ausbildung einer Grünzäsur am Ortsrand im Sinne des Schutzgutes Landschaftsbild entsteht damit kein darüber hinausgehender Ausgleichsbedarf.

**1. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise**

<b>0.</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>	
0.1	<b>Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan</b> Die Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>1.</b>	<b>Vorhabentyp</b>	
1.1	<b>Größe des Geltungsbereichs</b> Der Geltungsbereich der Satzung wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.2	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  <i>Art des Vorhabens: Baurechtschaffung für zwei Wohnhäuser</i>
1.3	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>2.</b>	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
2.1	Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

	<p>Flächen nach den Listen 1b und 1c,</p> <p>Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, oder Natura 2000- Gebiete</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</p>	
2.2	<p>Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><i>Art der Maßnahme: Festsetzung zur Bepflanzung der privaten Grünflächen, bzw. Dächern</i></p>
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	
	<p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><i>Art der Maßnahme: Befestigung der versiegelten Flächen mit versickerungsfähigen Belägen</i></p>
<b>4.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	
4.1	<p>Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.</p> <p><b>Erläuterung:</b> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>
4.2	<p>Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>
4.3	<p>Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</p> <p><b>Erläuterung:</b> Eine möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><i>Art der Maßnahme Versickerung Niederschlagswasser, sickerefähige Beläge</i></p>

<b>5.</b>	<b>Schutzgut Luft/Klima</b>	
	Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <b>Erläuterung:</b> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>6.</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	
6.1	Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <b>Erläuterung:</b> Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  <i>Art der Maßnahme Ortsrandeingrünung</i>

7) **Unterschriften**

Aufgestellt:  
München, 03.08.2023



Rettenbach, ..... 03.08.2023

*Bernhard Schambeck*

Bernhard Schambeck, Architekt, Stadtplaner

*Alois Hamperl*

Alois Hamperl, Bürgermeister