

Deckblatt

O.Nr. 33.02 Rhanwalting

S a t z u n g

=====

für die Ortsabrundung nach § 34 Abs. 2 BbauG.

Die Gemeinde Waffenbrunn erläßt gem. § 34 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) 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 (GVBl. S 610) folgende mit Schreiben des Landratsamtes Cham vom 30.06.1980 Nr. Sg. 51-610

S a t z u n g

§ 1

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

Waffenbrunn
Rhanwalting
Obernried
Balbersdorf
Kolmberg
Maiberg-Pointmühle
Klessing

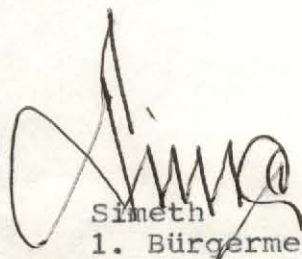
der Gemeinde Waffenbrunn werden, wie in dem als Anlage Nr. 1 dieser Satzung beigefügten Lageplan M: 1 : 5.000 durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

§ 2

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

Waffenbrunn, den 24.07.1980




Simoneth
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die amtliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 25.07.1980
durch Niederlegung in der Gemeindekanzlei.

Hierauf wurde durch Anschlag an der Gemeindetafel hingewiesen.

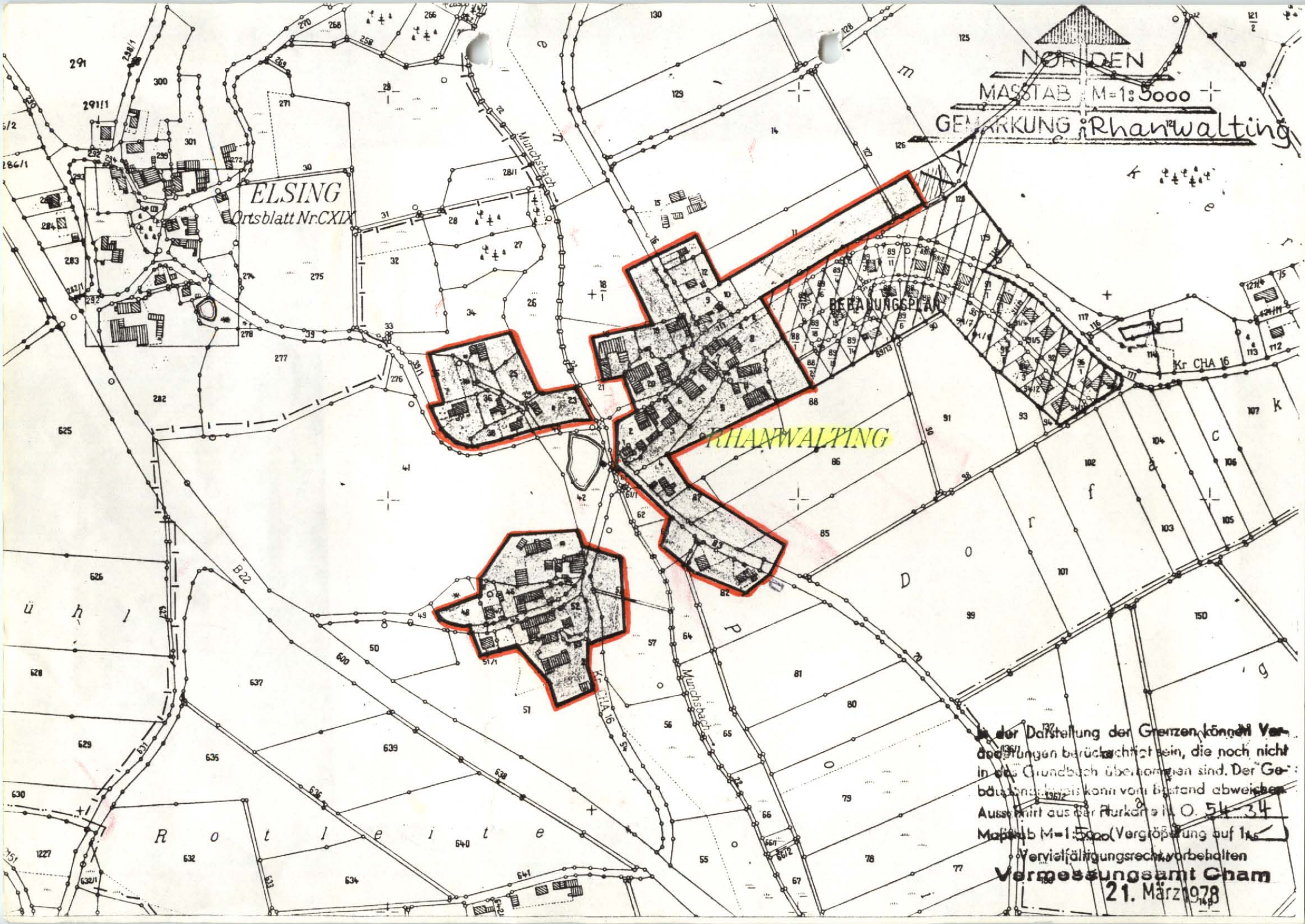
Der Anschlag wurde angeheftet am 25.7.1980
und wieder abgenommen am 2.9.1980

Im Kreisamtsblatt Nr. 33/1980 wurde darauf hingewiesen.

Waffenbrunn, den 11.12.1980



Smet
I. Bürgermeister



GENÄHRUNG Rhanwalting

ELRING
Ortsblatt Nr. CXIX

BEGRIFFSPLAN

Rhanwalting

Die Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenzustand kann vom Bestand abweichen.
Ausschnitt aus der Flurkarte 1:5000 O. 54/34
Maßstab M=1:5000 (Vergrößerung auf 1:500)
Vervielfältigungsrecht vorbehalten
Vermessungsamt Cham
21. März 1978

Anlage Nr. ².....

zur Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 2 BBauG

für die Gemeinde Waffenbrunn

der ~~Gemeinde~~ ~~Ortschaft~~ Rhanwalting

vom 14.5.1980

Genehmigt durch das Land- Cham, den 30.6.1980

ratsamt Cham

am: 30.6.1980



Girminchl
Unterschrift

Girminchl

Landrat

Bekanntmachung der ge-
nehmigten Satzung:

am: 25.07.1980

Waffenbrunn, den 11.12.1980

Gemeinde Waffenbrunn

Simeth

Simeth

Unterschrift

1. Bürgermeister



Deckblatt

O.Nr. 33.02.I Rhanwalting 1. Änderung

1.17" - OT. Rhanwalting
(Rw. 2. 24.8.92)

S a t z u n g

zur Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Waffenbrunn
für den Ortsteil Rhanwalting

Die Gemeinde Waffenbrunn erläßt gemäß § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I Seite 1093, 1137) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 1989 (GVBl. Seite 586), geändert durch Gesetz vom 10. August 1990 (GVBl. Seite 268) folgende

S a t z u n g

§ 1

Die in der geltenden Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Waffenbrunn enthaltene Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 57, Gemarkung Rhanwalting wird aus der Ortsabrundungssatzung herausgenommen. Die Grenzen der im Sinne des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch im Zusammenhang der bebauten Ortsteile von Rhanwalting der Gemeinde Waffenbrunn, werden entsprechend geändert.

Der als Anlage dieser Satzung beigelegte Lageplan M : 1 : 5.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

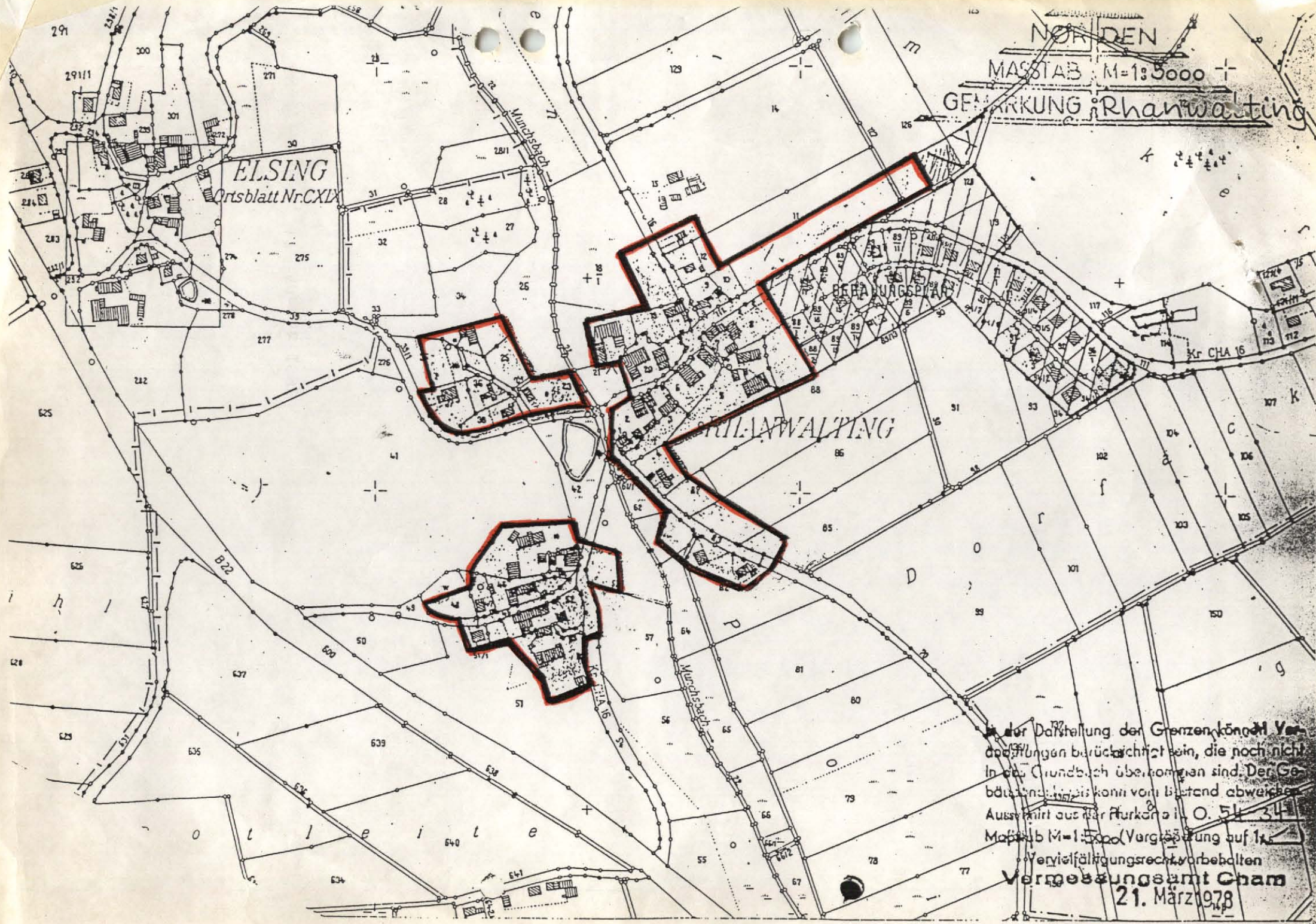
Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waffenbrunn, den 17. August 1992





S. 1
1. Bürgermeister



NORDEN
MASSSTAB M=1:5000 +
GEMÄRKUNG Rhanwaling

Bei der Darstellung der Grenzen können Ver-
änderungen berücksichtigt sein, die noch nicht
in das Grundbuch übernommen sind. Der Ge-
bäudestand kann vom Liegend abweichend
aussehen. Aus der Flurkarte i. O. 54-34-1
Maßstab M=1:500 (Vergrößerung auf 1:5000)
Vervielfältigungsrecht vorbehalten
Vermessungsamt Cham
21. März 1978

Deckblatt

O.Nr. 33.02.II Rhanwalting 2. Änderung

S a t z u n g

zur Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Waffenbrunn für
den Ortsteil Rhanwalting

Die Gemeinde Waffenbrunn erläßt gemäß § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. Seite 65), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 1993 (GVBl. Seite 392) folgende

S a t z u n g

§ 1

In die geltende Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Waffenbrunn, Ortsteil Rhanwalting, werden die Grundstücke Fl. Nr. 35/4 und 34 Teilfläche, Gemarkung Rhanwalting, aufgenommen. Die Grenzen der im Sinne des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch im Zusammenhang der bebauten Ortsteile von Rhanwalting der Gemeinde Waffenbrunn, werden entsprechend geändert.

Die als Anlage 1 und 2 dieser Satzung beigefügten Lagepläne M 1 : 5000 und 1 : 1000 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Waffenbrunn

Waffenbrunn, 30.11.1995

Hiegl
1. Bgm.



MASSSTAB M=1:5000
GEMEINKUNG Rhanwälding

ELSING
Ortsblatt Nr. CXIX

RHANWÄLDING

Anlage zur Änderung der
Ortsabrundungssatzung Rhanwälding
vom 30.11.1995

Gemeinde Wartenbrunn
den 28.12.1995

Hiegl
1. Bürgermeister

Bei der Darstellung der Grenzen können die Ver-
änderungen berücksichtigt sein, die noch nicht
in das Grundbuch übernommen sind. Der Ge-
bäudezustand kann vom Bestand abweichen.
Ausschnitt aus der Flurkarte O. 51/24
Maßstab M=1:500 (Vergleichung auf 1:5000)
Vervielfältigungsrecht vorbehalten
Vermessungsamt Cham
21. März 1978

Anlage zur Änderung der Ortsabrundungssatzung Rhanwalting vom 30.11.1995

Gemeinde Waffenbrunn, den 28.12.1995

Hiegl
1. Bürgermeister



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 54-34.13

Maßstab 1: 1000

Vergrößerung aus: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung Rhanwalting

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Cham, den 28.12.1995

Vermessungsamt Cham



Deckblatt

O.Nr. 33.02.III Rhanwalting 3. Änderung

GEMEINDE WAFFENBRUNN

LANDKREIS CHAM

3. Änderung der Ortsabrundungssatzung

„ORTSTEIL RHANWALTING“

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Vorhabensträger:

Gemeinde Waffenbrunn
Rhanwaltinger Str. 4
93494 Waffenbrunn



Entwurfsverfasser:



J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Waffenbrunn, den 14.05.2024

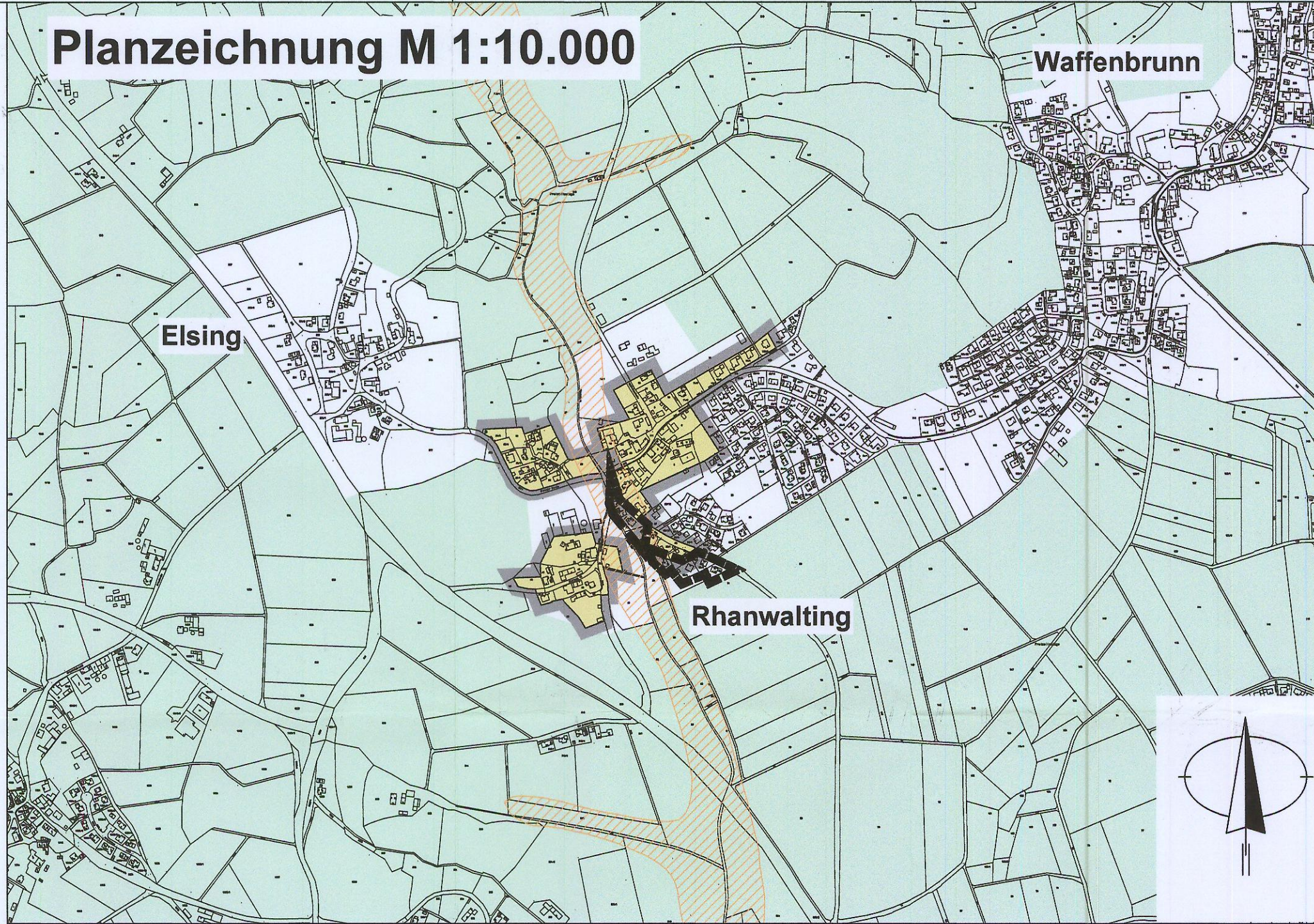
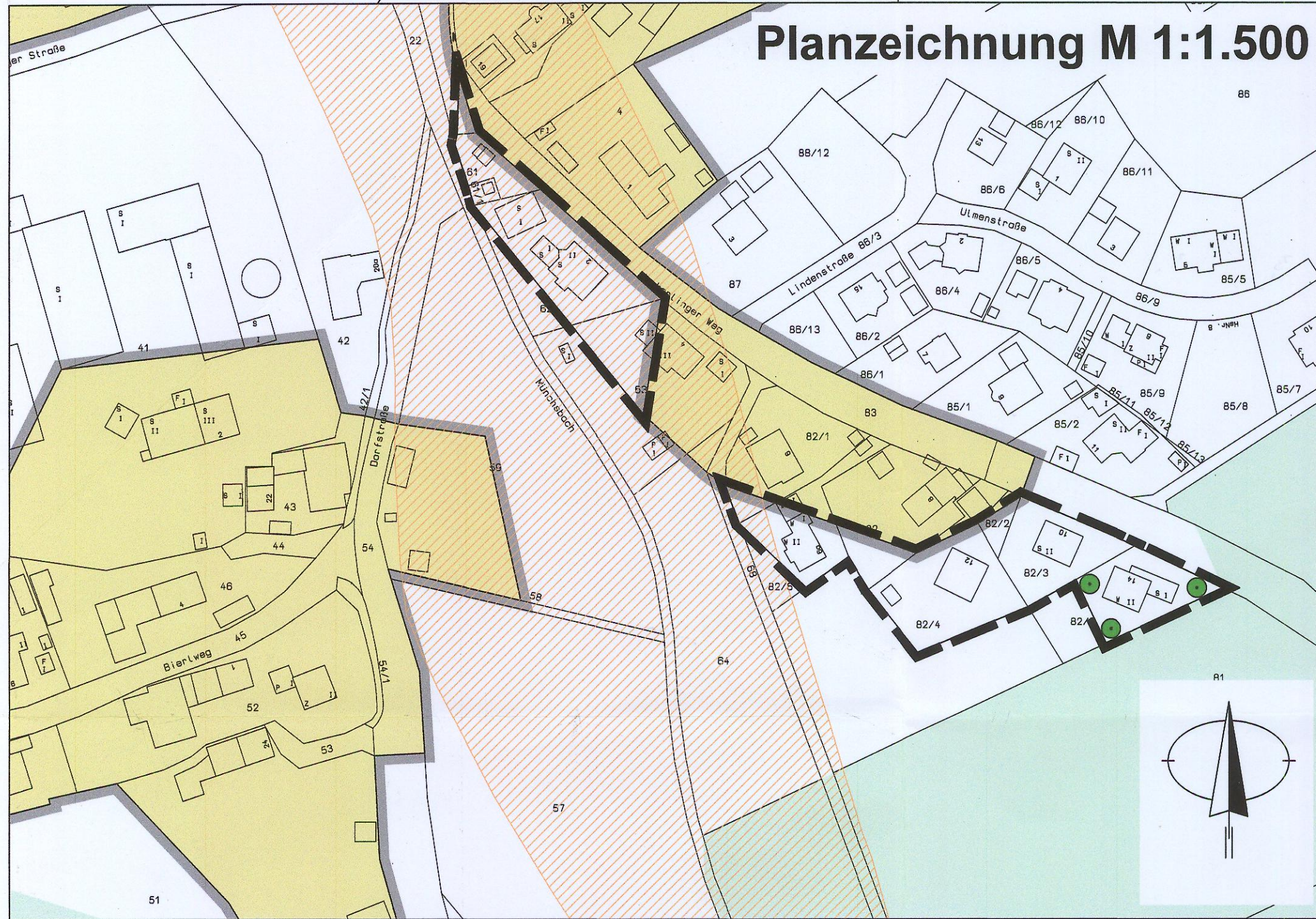
Aufgestellt: Cham, den 29.07.2020
Geändert: Cham, den 26.11.2020
Geändert: Cham, den 17.01.2024
Geändert: Cham, den 24.04.2024

1. Bürgermeister Ederer

Projekt Nr. 6090

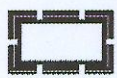
Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken	Seite	2
B.	Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB	Seite	3
C.	Textliche Hinweise	Seite	4
D.	Begründung	Seite	6



A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ Fl.-Nr. 61, 61/1, 82/3, 82/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 62, 63, 82, 82/1, 82/2, 82/5, 82/6 – alle Grundstücke in der Gmkg. Rhanwaling



Anzupflanzende Bäume mit Pflanzvorschlag (Standort frei wählbar)



zweireihige, freiwachsende Hecke mit einzelnen größeren Gehölzen aus heimischen Laubgehölzen
Pflanzabstand ca. 1,50m
aus Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“

Staudortheimische Laubgehölze für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“
(Grenzrand nördlich Furch im Wald und nördlich Waldmäntchen, Steinlohe)

Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“

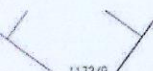
Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	frucht- art	wuchshö- he	merophyl
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn		x	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn		x	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Eiche	x		
<i>Betula pendula</i>	Sand-Buche		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Buche	x		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrütiger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i>	Einrütiger Weißdorn		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x		
<i>Lonicera xylosteum</i>	Schwarze Heckenheide			x
<i>Prunus pennsylvanica</i>	Zitter-Pappel, Espe	x		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzerdorn		x	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	x
<i>Quercus petraea</i>	Feld-Eiche	x		
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Rose		x	
<i>Rubus fruticosus</i>	Reisiglöhre (Artengruppe)		x	
<i>Rubus idaeus</i>	Heidelbeere			x
<i>Salix alba</i>	Obereiche-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Silb-Weide, Pflanz-Weide		x	
<i>Salix elaeagnis</i>	Gemeine Weide		x	
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Papp-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	x
<i>Sambucus racemosa</i>	Trübener Holunder		x	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Thuja occidentalis</i>	Winter-Linde			x
<i>Viburnum lantana</i>	Sommer-Linde			x
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	x		

Erklärung der Tabelle:
merophyl: Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



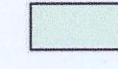
bestehende Grenze der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Rhanwaling



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



Wassersensibler Bereich

Präambel

Satzung (3. Änderungssatzung für Ortsteil Rhanwaling)

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Rhanwaling

(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Gemeindeordnung für Freistaat Bayern i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn folgende Satzung beschlossen:

§1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Rhanwaling werden geändert.

§2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Rhanwaling wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet.

Fl.-Nr. 61, 61/1, 82/3, 82/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 62, 63, 82, 82/1, 82/2, 82/5, 82/6 – alle Grundstücke in der Gmkg. Rhanwaling

§3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Rhanwaling sind im Lageplan vom 24.04.2024 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§4 Festsetzungen

Nach Art. 81 BayBO sowie § 34 Abs. 5 Sätze 2 und 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1 a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:
Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:
Fl.-Nr. 82/5 Als Ausgleichsmaßnahme sind 3 Obstbaumhochstämme (a 60 m²) zu pflanzen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten. Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugserfertigung der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.

Im Rahmen eines Bauantrags innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ ist vom Bauherrn ein Eingrünungsplan bei der Gemeinde einzureichen, in dem die Eingrünung entsprechend den Festsetzungen in der Satzung dargestellt werden.

§5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Waffenbrunn, den 14.05.2024
Gemeinde Waffenbrunn

Ederer (1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Waffenbrunn kann nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden.

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.08.2020 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 23.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Entwurf zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ in der Fassung vom 19.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2024-27.03.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ in der Fassung vom 19.01.2024 in der Zeit vom 23.02.2024-27.03.2024 beteiligt.

4. **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Entwurf zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ in der Fassung vom 19.01.2024 wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.02.2024-27.03.2024 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 23.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ in der Fassung vom 19.01.2024 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.02.2024-27.03.2024 erneut beteiligt.

6. **Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.05.2024 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2024 als Satzung beschlossen.

7. **Inkrafttreten**
Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ wurde am 14.05.2024 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Waffenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ 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.



Waffenbrunn, den 14.05.2024

Ederer (Erster Bürgermeister)

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

Entwurfsverfasser



J. POSEL
INGENIEURBÜRO FÜR
BAUWESEN GmbH & Co. KG
UNTERE REGENSTRASSE 24
93413 CHAM
+49(0)9971 - 769693-0
info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

Aufgestellt Cham, den 29.07.2020
geändert Cham, den 26.11.2020
geändert Cham, den 17.01.2024
geändert Cham, den 24.04.2024

J. Posel Ingenieurbüro für Bauwesen
GmbH & Co. KG

Bauherr



Gemeinde Waffenbrunn
Rhanwaltinger Str. 4
93494 Waffenbrunn

Waffenbrunn, 14.05.2024
1. Bürgermeister Josef Ederer

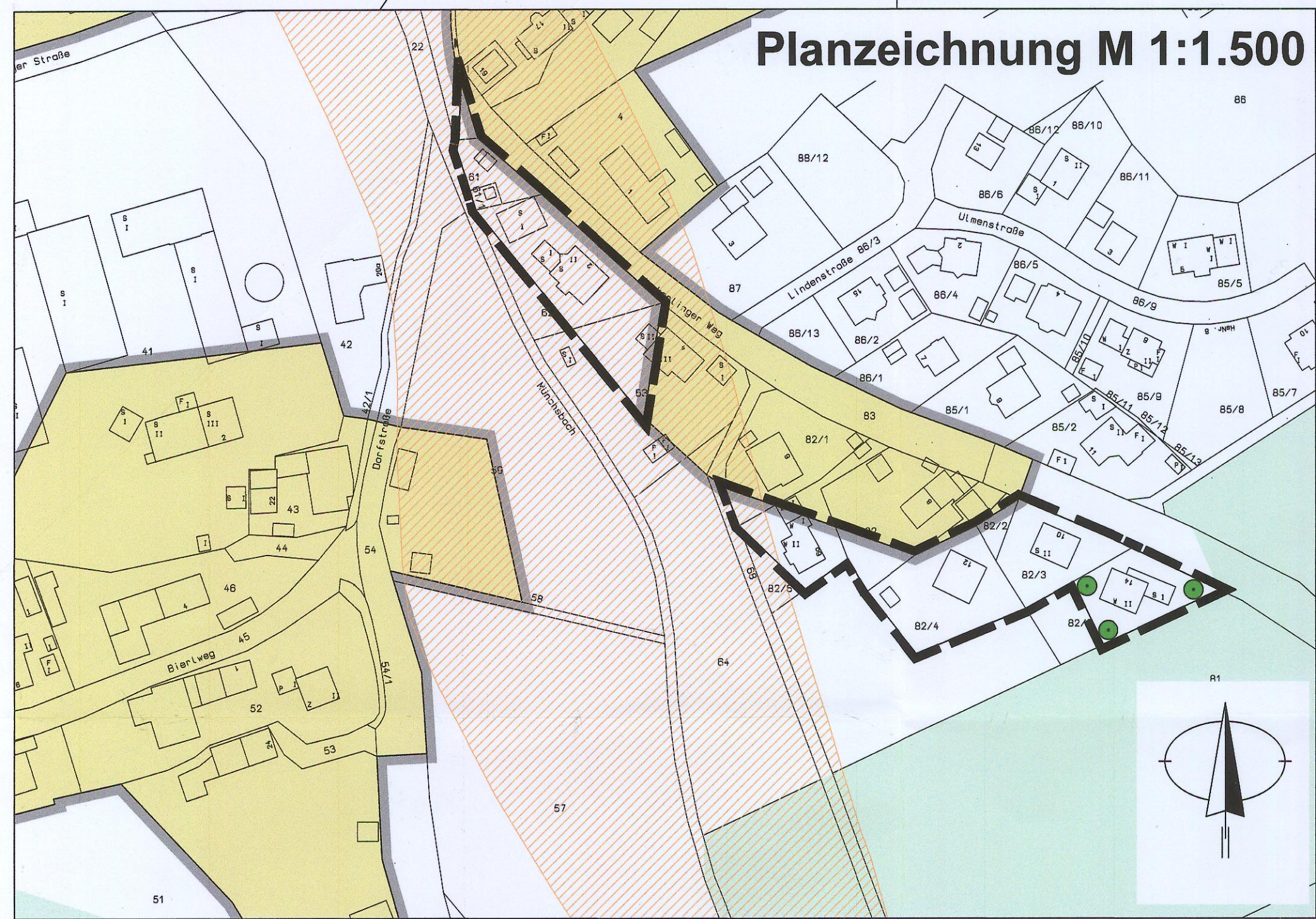
Planinhalt

3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Gemeinde Waffenbrunn "Ortsteil Rhanwaling"

Gezeichnet DS Bearbeitet DM Maßstab 1:1500; 1:10.000 Plan.Nr. 6090/2a

Registrierungsamt Regensburg HRA 10112 * St.Nr. 21/1649/1009 * Kerstin Posel & Dipl.-Ing. (FH) Michael Haala
FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNTER ANDEREM DAS RECHT VOR:
AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANERSTELLERS ZULÄSSIG!

Planzeichnung M 1:1.500



A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen

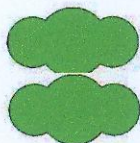
(§ 9 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung der Ortsabgrenzungssatzung „Ortsteil Rhanwatling“
Fl.-Nr. 61, 61/1, 82/3, 82/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 62, 63, 82, 82/1, 82/2, 82/5, 82/6 – alle Grundstücke in der Gmkg. Rhanwatling



Anzupflanzende Bäume mit Pflanzvorschlag (Standort frei wählbar)



zweireihige, freiwachsende Hecke mit einzelnen größeren Gehölzen aus heimischen Laubgehölzen

Pflanzabstand ca. 1,50m

aus Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“

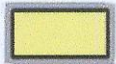
Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“
(Grenzwald nördlich Furth im Wald und nördlich Waldmünchen, Steinlohe)

Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“

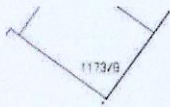
Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn		x	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn			x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x		
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crataegus leucogata</i> agg.	Zweiggrübler Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche			x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		x	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	x
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	x		
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Rose			x
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere (Artengruppe)		x	x
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>	Ohrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide, Pfingst-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	x
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben Holunder			x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde			x
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

Erläuterung der Tabelle:
mesophil: Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt

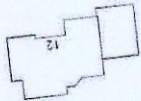
Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



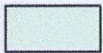
bestehende Grenze der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Rhanwalting



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



Wassersensibler Bereich

Präambel

Satzung (3. Änderungssatzung für Ortsteil Rhanwalting)

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Rhanwalting

(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Gemeindeordnung für Freistaat Bayern i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn folgende Satzung beschlossen:

§1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Rhanwalting werden geändert.

§2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Rhanwalting wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet.

Fl.-Nr. 61, 61/1, 82/3, 82/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 62, 63, 82, 82/1, 82/2, 82/5, 82/6 – alle Grundstücke in der Gmkg. Rhanwalting

§3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Rhanwalting sind im Lageplan vom 24.04.2024 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§4 Festsetzungen

Nach Art. 81 BayBO sowie § 34 Abs. 5 Sätze 2 und 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1 a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

Fl.-Nr. 82/5 Als Ausgleichsmaßnahme sind 3 Obstbaumhochstämme (a 60 m²) zu pflanzen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten. Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.

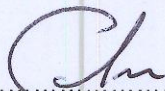
Im Rahmen eines Bauantrags innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwalting“ ist vom Bauherrn ein Eingrünungsplan bei der Gemeinde einzureichen, in dem die Eingrünung entsprechend den Festsetzungen in der Satzung dargestellt werden.

§5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Waffenbrunn, den 14.05.2024
Gemeinde Waffenbrunn


.....
Ederer (1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Waffenbrunn kann nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.08.2020 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Rhanwalting" beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 23.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Rhanwalting" in der Fassung vom 17.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2024 - 27.03.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Rhanwalting" in der Fassung vom 17.01.2024 in der Zeit vom 23.02.2024 - 27.03.2024 beteiligt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Rhanwalting" in der Fassung vom 17.01.2024 wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.02.2024 - 27.03.2024 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Rhanwalting" in der Fassung vom 17.01.2024 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.02.2024 - 27.03.2024 erneut beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.05.2024 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Rhanwalting" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2024 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Rhanwalting" wurde am 14.05.2024 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Rhanwalting" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Waffenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Rhanwalting" 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.



Waffenbrunn, den 14.05.2024

.....
Ederer

.....
(Erster Bürgermeister)

B. Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB

Naturschutz und Landschaftspflege

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwalting“ hergestellt. Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

Fl.-Nr. 82/5 (Ausgleichsflächenbedarf 212 m²)	Als Ausgleichsmaßnahme sind 3 Obstbaumhochstämme (a 60 m²) zu pflanzen.
--	---

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten. Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.

Mit den Bauantragsunterlagen für ein Vorhaben im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwalting“ ist ein Eingrünungsplan in einem geeigneten Maßstab mit einer Pflanzliste vorzulegen. In diesem Eingrünungsplan sind die Festsetzungen der Satzung zu berücksichtigen.

C. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht, da kein Bodengutachten vorliegt.

Schichtenwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

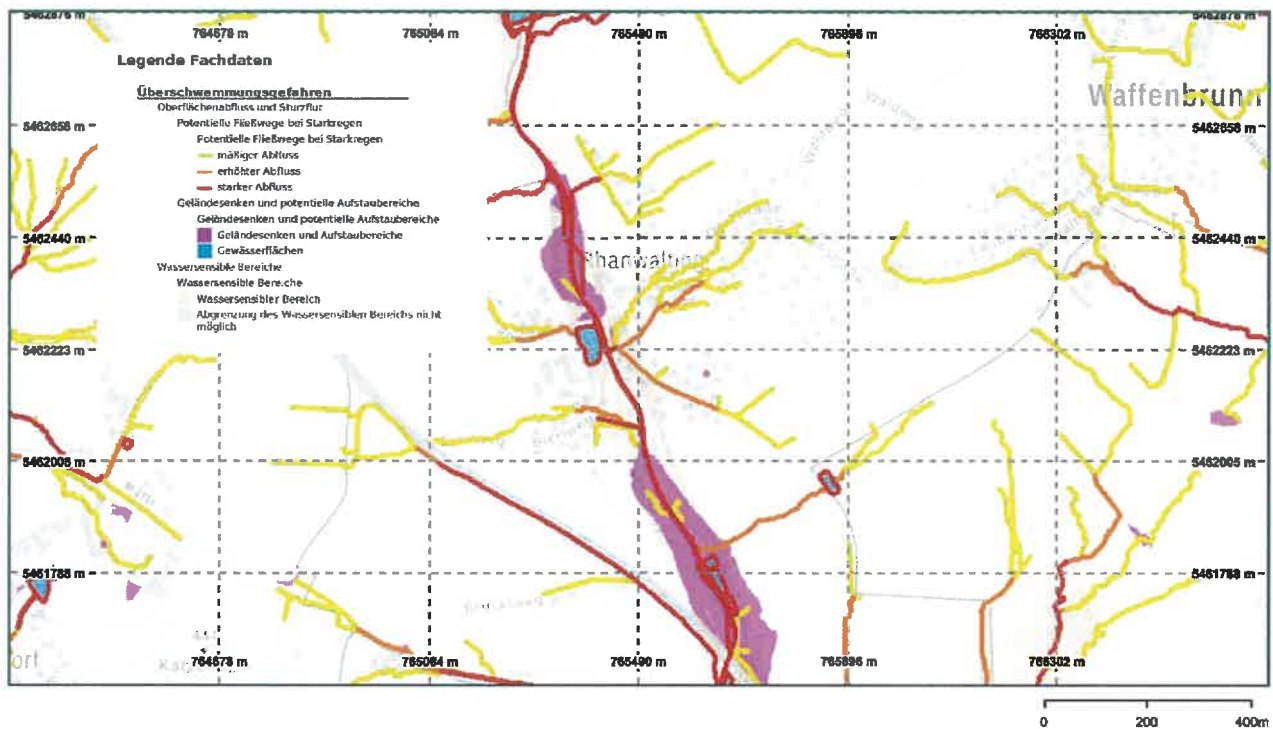
Die Schutzzonen der jeweiligen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, usw.) sind einzuhalten. Die Abstände vom Leitungsverlauf zu jeglicher Bebauung oder Bepflanzung sind zu beachten.

4. Wild abfließendes Wasser

Westlich entlang des Geltungsbereichs verläuft der Münchsbach, ein Gewässer III. Ordnung. Unter ungünstigen Umständen (Hochwassergefahr, Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§37WHG). Da Teilflächen im künftigen Geltungsbereich sich mit Flächen des wassersensiblen Bereiches am Münchsbach überschneiden, sollten Bauwerber weiterhin wild abfließendes Wasser bei der Freiflächen- und Gebäudeplanung berücksichtigen. Bislang ist nach Erfahrung der Anlieger noch kein Hochwasserereignis eingetreten, welches direkten Einfluss auf die bestehende Bebauung hatte.

Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht und/oder mit Aufkantung (z.B. vor Lichtschächten) auszuführen.

Vorschriften hinsichtlich Gewässerschutz, insbesondere Gewässeränderungen und Gewässerbenutzung sind auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beachten.



Druckdatum: April 2024

Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; © Bayerisches Landesamt für Umwelt; © GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert); © EuroGeographics (EuroGlobalMap); © CORINE Land Cover (CLC2012); © Planet Observer

Abb. 1: Lageplan Sturzfluten wassersensibler Bereich

5. Wassersensibler Bereich

Durch das Oberflächengewässer Münchsbach kann im wassersensiblen Bereich eine Hochwassergefahr entstehen. Im Überschwemmungsgebiet des Münchsbachs nach § 76 WHG gilt, dass natürliche Rückhalteräume zu erhalten sind (§ 77 Abs. 1 WHG).

6. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Der Änderungsbereich der noch nicht bebauten Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass besondere Vorkommnisse (z.B. Gehölze mit Höhlen) nicht vorhanden sind.

D. Begründung

1. Lage

Der Ortsteil Rhanwalting liegt ca. 0,9 km westlich des Ortskerns von Waffenbrunn. Die 3. Änderung der Ortsabrundung "Rhanwalting" befindet sich am Rand der Ortschaft Rhanwalting, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Verbindung zum übergeordneten Straßennetz ist über die „Dorfstraße“ in Rhanwalting zur B22 gegeben.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung im Geltungsbereich ist durch den Bestand gesichert. Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits teilweise vorhanden.

3. Hinweise zur Planung

Mit der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwalting“, soll der durch Wohnbebauung geprägte Ortsteil Rhanwalting erweitert werden.

Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waffenbrunn teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als Fläche für Dorfgebiet dargestellt. Einige der im Erweiterungsbereich vorgesehenen Grundstücke werden bereits baulich genutzt. Hier soll Planungssicherheit für die z.T. schon länger stehenden Gebäude geschaffen werden.

Die Flurnummern 85/1, 86/1, 86/2, 86/13, 86/3 und 87 werden aus der bestehenden Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Rhanwalting“ aufgrund des gültigen Bebauungsplanes in diesem Bereich herausgenommen.

4. Erfordernisse zur Änderung der Ortsabrundungssatzung

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Rhanwalting" erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es sollen einzelne Flurnummern in das im Zusammenhang bebaute Gebiet "Rhanwalting" einbezogen werden. Diese Flurnummern befinden sich in direktem Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung.

Durch die Änderung der Ortsabrundungssatzung soll die gemeindliche Entwicklung, auch außerhalb des Hauptortes Waffenbrunn, gestärkt werden.

Das LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Gemeinde Waffenbrunn zuletzt im Ortskern in Waffenbrunn umgesetzt. Es wurde das Baugebiet „Weideweg“ erschlossen. Dies ist angesichts des Punktes Innenentwicklung hervorragend gelungen. Weitere Potenziale zur Innenentwicklung stehen im Moment nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Waffenbrunn möchte nun aber auch die zugehörigen umliegenden Ortsteile nicht vernachlässigen. Es soll bei Änderungen der bestehenden Ortsabrundungssatzungen Wohnbauland ausgewiesen werden. Hierbei sollen sowohl schon bereits bebaute Flächen als auch unbebaute Flächen mitaufgenommen werden. Die Einbeziehung schon bebauter Flächen soll v. a. Bürgern erleichtern, Änderungen an den bestehenden Gebäuden vorzunehmen. Dadurch sollen Gebäude bewohnt bleiben und die Abwanderungen sollen zurückgehen. Laut Demographie-Spiegel für Bayern für die Gemeinde Waffenbrunn (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Bayerisches Landesamt für Statistik) soll die Bevölkerung der Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahre im Jahr 2033 gegenüber 2019 um ca. 13% sinken. Es wird gehofft, dem hiermit entgegenzuwirken. Die nicht bebauten Flächen sollen miteingeschlossen werden, da hier meist schon konkrete Bauanfragen von Bürgern auf deren eigenen Grundstücken vorliegen oder in Planung sind.

5. Größe und Umfang

Die 3. Änderung der Ortsabrundung umfasst die Flurnummern 61, 61/1, 82/3, 82/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 62, 63, 82, 82/1, 82/2, 82/5, 82/6 – alle Grundstücke in der Gmkg. Rhanwalting.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 5.382 m² bzw. 0,54 ha.

6. Baurechtliche Eingriffsregelung

Auf Grundlage des ergänzten Bauleitfadens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Titel: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)) ergibt sich nachfolgende Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 und 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Satz 7, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB). Nach §13ff BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Ausgleichspflichtiger Eingriff

Nach der gesetzlichen Definition des § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB verpflichtet, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologisch gleichartige Aufwertung. Bei Ersatzmaßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen vor allem gleichwertig, das heißt mit einem anderen Biotop-/ Nutzungstyp wie auf der Eingriffsfläche gegeben, mit naturschutzfachlichen Maßnahmen kompensiert. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht sinnvoll erfolgen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde, was aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation nicht möglich ist.

Schritt 1 – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes.

Schutzgut des Naturhaushalts	Zuordnung	Schutzgut-bezogene Bewertung (Kategorie)
Arten und Lebensräume	Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um naturferne und anthropogen stark beeinflusste Landschaften ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Die momentane Nutzung als Grünland spricht für die Einordnung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Boden	Die Flächen entsprechen einem anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	II (unterer Wert)
Wasser	Westlich der zu überplanenden Fläche verläuft der Münchsbach. Dieser ist ein naturfern ausgebautes Gewässer und dient als Vorfluter für den Regenüberlauf des Gebietes Rhanwaling, wodurch sich ein veränderter Wasserführungsstand einstellt.	II (oberer Wert)
Klima und Luft	Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Ortsrandbereich mit stark überprägten dörflichen Siedlungsbereichen. Nördlich, östlich und westlich des Planungsgebietes ist eine homogene Bauform (Wohnbebauung) festzustellen. Im Süden und Westen wird das Planungsgebiet direkt von Grünland und Ackerflächen umgeben. Das unmittelbar südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt. Es wird von einer Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen.	I (unterer Wert)
Kategorie (gemittelt)		I (oberer Wert)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I = gering Kategorie II = mittel Kategorie III = hoch	

Zusammenfassung

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I**) ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den **oberen Wert** bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

Schritt 2 – Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen
Arten und Lebensräume	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben, da die betreffende Fläche keine Verbindungsfunktion aufweist.
Wasser	Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen bzw. festgesetzt werden.
Boden	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Bodenbewegungen sind voraussichtlich unumgänglich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam.
Landschaftsbild	Landschaftsbildprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt. Das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt.
Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung	Durch naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Zusammenfassung

Für das Planungsgebiet ist eine Grundflächenzahl $\leq 0,35$ zu erwarten. Es wird daher als Gebiet mit geringer Eingriffsschwere (**Typ B**) eingestuft.

Es kann festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, der Kompensationsfaktor geringer gewählt werden kann. Somit ergibt sich ein **niedriger Kompensationsfaktor** innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7 des Bauleitfadens). Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

Schritt 3 – Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a)	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b)	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c)	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

Aufgrund der unter Schritt 1 und Schritt 2 getroffenen Feststellungen (Kategorie I und Typ B mit niedrigem Kompensationsfaktor) kann von einem Kompensationsfaktor von 0,3 ausgegangen werden.

Flächentyp	Fläche [m ²]
Geltungsbereich Fl.Nr. 82/5	706 m ²
Kompensationsfaktor	0,3
Ausgleichsflächenbedarf Fl.Nr. 82/5	0,3 x 706 m ² = 212 m ²

Schritt 4 – Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abhandlung:

Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen (Liste 3 a, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	Ausgangssituation	Angestrebte Maßnahme oder Nutzung
Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland, Brachen	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
	Hyper- und eutrophe Stillgewässer, Abbauflächen, Acker, Grünland	Feuchtbiotop (z.B. Tümpel, Verlandungsbereiche, Röhrichtgürtel, Wasserschwaden- und Rohrkolbengesellschaften)
Langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland	Entwicklungsstadien von ökologisch bes. wertvollen Laub- und Mischwäldern mit charakteristischem Arteninventar
	Acker, Grünland, Brachen	Arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsch, Feldgehölze und Waldmäntel
	Acker, Grünland, Obstbaumplantagen	Magerwiesen/ extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen

Beispiele für hochwertige Lebensraumtypen, in denen regelmäßig Maßnahmen zum Ausgleich auscheiden (Liste 3b, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die in der Liste 3b genannten Flächen sind nicht gegeben, so dass sie im Rahmen der Abwägung auch nicht berücksichtigt werden müssen. Insbesondere sind keine nicht wiederherstellbare Biotop- und Nutzungstypen (> 150 Jahre Entwicklungsdauer) von der geplanten Ausweisung betroffen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden Maßnahmen zur Wertsteigerung auf den betroffenen Flächen durchgeführt. Eine lediglich naturschutzrechtliche Sicherung von Flächen ohne weitere Maßnahmen der Pflege und Entwicklung oder Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes auf den Ausgleichsflächen ist nicht beabsichtigt.

Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter (Liste 4, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereichs.

Ausgleichsmanagement

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwalting“ hergestellt. Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

Fl.Nr. 82/5 Als Ausgleichsmaßnahme sind 3 Obstbaumhochstämme (a 60 m²) zu pflanzen.
(Ausgleichsflächenbedarf 212 m²)

Auf den Fl.-Nrn. 61, 61/1, 62, 63 sowie 82/6, 82, 82/4 und 82/3 wurde der Ausgleich beim Bau im Innenbereich durchgeführt.