



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

RETTENBACH-WEST
gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde:	Sankt Englmar
Landkreis:	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Satzung in der Fassung vom 10.09.2025

Verfahrensträger:

Gemeinde Sankt Englmar

Rathausstraße 6
94379 Sankt Englmar
Tel.: 09965 / 84 30-0
Mail: info@sankt-englmar.de
Web: www.gemeinde.sankt-englmar.de

Sankt Englmar, den 26.09.2025

.....
Anton Piermeier
1. Bürgermeister

Planung:

 **mks**
mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Stephan Schreiner
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Der Ortsteil Rettenbach ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Am westlichen Ortsrand ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden auf der Flurnummer 707/2 der Gemarkung Sankt Englmar durch einen ortsansässigen Gemeindegänger geplant. Die Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen, hat die Gemeinde Sankt Englmar die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Durch die Satzung werden gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 die abgegrenzten Teilflächen dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Rettenbach zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den nördlich sowie östlich angrenzenden Siedlungsbereich an und ist unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse in Rettenbach mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbar. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass die bauliche Entwicklung keine neuen Erschließungsanlagen erfordert. Die Gemeinde Sankt Englmar beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am westlichen Ortsrand von Rettenbach die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur am Ort gestärkt werden. Um den weiteren kurzfristigen Bedarf für ortsansässige Bürger decken zu können wird daher die vorliegende Einbeziehungssatzung aufgestellt.

2. Alternativenprüfung / Bauflächenpotenziale

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind in den Siedlungsgebieten die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2 LEP 2023). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Auf Grundlage der Darstellungen der Dorfgebiete (MD) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar ist der zusammenhängende Ortsbereich von Rettenbach vollständig bebaut. Möglichkeiten zur Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Die Flächen östlich der Ortsdurchfahrt sind für den bestehenden (Wander-)Parkplatz nördlich des Breithausbaches und die Außenanlagen des Hotels „Gut Schmelmerhof“ vorbehalten. Für Wohnbebauung sind die Flächen ungeeignet. Am Südwestrand von Rettenbach ist eine Teilfläche der Flurnummer 712 als Dorfgebiet dargestellt. Hier ist eine Bauparzelle denkbar, auf die Flächen besteht jedoch kein Zugriff.

Alternative Standorte in Rettenbach sind nicht gegeben. Im Südosten befindet sich das Areal des Hotels „Gut Schmelmerhof“, im Osten sind Sondergebietsflächen für ein Ferienhausgebiet dargestellt. Der südliche Ortsrand wurde mit der Einbeziehungssatzung „Rettenbach“ vom 17.02.2011 abgerundet, eine Erweiterung nach Süden ist topografisch schwierig und würde zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen.

Im westlichen Ortskern sind keine geeigneten potenziellen Bauflächen vorhanden, der Parkplatz und der Breithausbach sind von Bebauung freizuhalten. Der nördliche Siedlungsbereich wird durch landwirtschaftliche Betriebe mit Wohn- und Betriebsgebäuden bestimmt. Hier sind keine geeigneten Ansatzpunkte für eine bauliche Anbindung von Wohnbauflächen gegeben. Zudem ist das Gelände exponiert und topografisch schwierig zu bebauen. Auch hier wären erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes die Folge.

Im Süden der gegenständlichen Satzung plant die Gemeinde Sankt Englmar derzeit die Ausweisung von neuen Bauflächen im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Rettenbach-Süd“ im Umfang von 5 Bauparzellen.



Luftbild mit Flurgrenzen
und Bebauung Ortsteil
Rettenbach, Umgriff
EBS „Rettenbach-West“
(rot umrandet) und WA
„Rettenbach-Süd“
(schwarz umrandet)

Quelle:
mks AI, 2025

Zusammenfassende Bewertung:

Im Ort Rettenbach eignen sich die Flächen westlich der vorhandenen Ortsdurchfahrt am besten für eine der Ortsstruktur angemessene bauliche Weiterentwicklung. Durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen kann der Flächenverbrauch reduziert werden. Die Bebauung im Bereich der gegenständlichen Satzung fügt sich in die gewachsene Ortsstruktur ein und ergänzt diese städtebaulich sinnvoll.

3. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die unmittelbar östlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße, welche nordwestlich bzw. westlich von Rettenbach an die Kreisstraße SR 21 anschließt. Die Grundstückszufahrt erfolgt im nordöstlichen Bereich über die dort bereits befestigte Fläche.

Südlich der Bauparzelle wird eine 5 m breite private Verkehrsfläche vorgesehen, die der Erschließung des hinterlegenden Grundstückes Flurnummer 707 dient.

Abwasserentsorgung:

Rettenbach ist nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung des Ortes erfolgt über eine vorhandene, private Kläranlage des Hotels „Gut Schmelmerhof“. Die belüftete Teichkläranlage des Hotels „Gut Schmelmerhof“ ist zurzeit auf eine theoretische Ausbaugröße von 255 EW ausgelegt. Der aktuelle Auslastungsgrad wurde durch das Ingenieurbüro SEHLHOFF in einer Studie vom 28.01.2022 ermittelt und überprüft, ob die geplanten bis zu 7 EFH (Planstand 2021) des sich derzeit in der Aufstellung befindenden WA „Rettenbach-Süd“ an die Kläranlage angeschlossen werden können.

Gemäß den Erhebungen sind im Moment 194 EW an die Kläranlage angeschlossen. Die Auswertung der Klärwärterberichte von 2019 bis 2021 ergibt eine maximale Auslastung von

173 EW. Entsprechend sind bei der Teichkläranlage hinsichtlich der BSB5-Auslastung noch Anschlussmöglichkeiten vorhanden.

Da die Studie vom 28.01.2022 des Ingenieurbüro SEHLHOFF unter Einbeziehung von 7 weiteren Einfamilienhäusern für das sich in Aufstellung befindende WA „Rettenbach-Süd“ erfolgte und in dem WA nach aktuellem Planungsstand (Juni 2024) lediglich 5 EFH (entspricht 20 EW) errichtet werden sollen, sind die Ergebnisse auch für die Beurteilung der gegenständlichen EBS anzuwenden. Mit dem zusätzlichen EFH der EBS „Rettenbach-West“ und den 5 EFH des WA „Rettenbach-Süd“ erfolgt eine Gesamterweiterung von 6 Einfamilienhäusern.

Gemäß Bescheid ist die Kläranlage für eine BSB5-Fracht entsprechend 255 EW ausgelegt. Durch die geplanten Erweiterungen SO „Hotel Schmelmerhof“ + 68 EW sowie WA „Rettenbach-Süd“ + 28 EW (Stand 2021) würde sich ein Anschlussgrad von 290 EW ergeben. Gemäß den biologischen Berechnungen ist die Kläranlage hinsichtlich der belüfteten Abwasserteiche sowie des Vorklärbeckens für Kohlenstoff-Abbau ausreichend dimensioniert. Auch bei einer Erhöhung des Anschlussgrades auf 290 EW kann eine ausreichende Abbauleistung des Kohlenstoffs gewährleistet werden.

Die geforderte Nitrifikation kann nur bis zu einer Ausbaugröße von 255 EW (gemäß Bescheid) sichergestellt werden. Bei der theoretischen Ausbaugröße von 290 EW bis zum Jahr 2046 wären bauliche Maßnahmen auf der Kläranlage Rettenbach notwendig. Die Teichkläranlage müsste um eine Teichoberfläche von rund 1.290 m² erweitert werden. Alternativ könnte auch z.B. eine zusätzliche Festbetteinrichtung als Zwischenstufe installiert werden.

Mit dem jetzigen Anschlussgrad kann die Kläranlage bis zum Bescheidende im Jahr 2031 betrieben werden. Weiterhin könnte auf bauliche Maßnahmen an der Kläranlage verzichtet werden, wenn die Anzahl der zukünftigen Neuanschlößer begrenzt wird. Es wäre folgende Anpassung möglich:

Aktueller Anschlussgrad:	194 EW	
WA „Rettenbach-Süd“:	20 EW	(5 Parzellen, Planstand 11.07.2024)
EBS „Rettenbach-West“:	4 EW	
SO Hotel „Gut Schmelmerhof“:	37 EW	
Summe	255 EW	

Der Anschluss der Wohnbebauung im Bereich der EBS Rettenbach-West“ kann ohne bauliche Maßnahmen der Kläranlage Rettenbach mit der maximalen Ausbaugröße von 255 EW durchgeführt werden, wenn die hinzukommenden EW des SO „Hotel Schmelmerhof“ maximal 37 EW betragen.

Seitens des Eigentümers des Hotels „Gut Schmelmerhof“, der auch Vorhabenträger für das Sondergebiet „Hotel Schmelmerhof“ ist, besteht mit dieser Vorgehensweise Einverständnis. Die Begrenzung der maximal zulässigen Einwohnerwerte für das SO „Hotel Schmelmerhof“ wird durch die Gemeinde Sankt Englmar im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zum WA „Rettenbach-Süd“ verbindlich geregelt, um die Abwasserentsorgung für die nunmehr geplanten Parzellen sicherstellen zu können. Bei einer Überschreitung der maximal zulässigen EW-Werte von 37 EW für das SO „Hotel Schmelmerhof“ vor Ablauf des Bescheidendes 2031 sind durch den Betreiber der Kläranlage die entsprechend erforderlichen technischen Maßnahmen zum Ausbau der Kläranlagenleistung vorzunehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Mulden, Rigolen) auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist vom Bauherrn im Zuge der Erschließung zu prüfen. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Wasserversorgung:

Die Ortschaft Rettenbach ist nicht an eine zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung der geplanten Wohnbebauung erfolgt durch einen Anschluss die private Wasserversorgung Fuchs.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen kann durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße bereitzustellen.

4. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am westlichen Ortsrand von Rettenbach, westlich der Gemeindeverbindungsstraße und grenzt an den besiedelten Dorfbereich von Rettenbach an, der durch die dorftypischen Nutzungen aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe geprägt ist. Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Milchkühe).

Im Norden befindet sich auf der Flurnummer 638/16 ein landwirtschaftlicher Betrieb, der zurzeit 20 Großvieheinheiten umfasst. Der Stall befindet sich in ca. 45 m Entfernung zur nördlichen und bzw. westlichen Baugrenze der Bauparzelle. Dazwischen liegt das Wohngebäude Rettenbach Haus-Nr. 14 a auf der Flurnummer 654. Im südwestlichen Bereich des Privatgartens auf der Flurnummer 654 bzw. auf den Wiesenflächen des Nachbargrundstückes Flurnummer 638/16 stocken 3 Obstbäume mittlerer Ausprägung.

Nordöstlich der Bauparzelle befindet sich auf der Flurnummer 639 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit zurzeit 70 Großvieheinheiten. Der Stall liegt in ca. 40 m Entfernung zur östlichen Baugrenze der Bauparzelle. In ca. 22 m Entfernung zur östlichen Baugrenze befindet sich eine offene Güllegrube im Vorfeld des Stallgebäudes.

Das Plangebiet liegt auf einer mit durchschnittlich ca. 8 % Gefälle mäßig stark nach Süden bzw. Südwesten geneigten Mittelhanglage. Die Höhenlage des Grundstückes beträgt im Nordosten ca. 720 m ü. NHN und fällt nach Südwesten auf etwa 716 m ü. NHN ab. Das

Gelände ist aufgrund der Abschirmung durch Topografie und bestehender Bebauung nur von Süden und Westen einsehbar. Der Standort liegt außerhalb exponierter Hang- oder Kuppenlagen und hat keine Fernwirkung.



Blick von Süden nach Norden in Richtung der Birke.

Quelle:
mks AI, 2024



Blick von Norden nach Südosten auf die Ortsstraße mit Baufläche und bestehender Zufahrt am rechten Bildrand.

Quelle:
mks AI, 2024

5. Geplante Entwicklung

In der einzubeziehenden Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden vorgesehen. Das Maß der Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt, um die Eingriffserheblichkeit zu reduzieren. Es ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden und von Nebengebäuden zugelassen. Der Baubereich wird durch eine Baugrenze bestimmt.

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese werden aufgrund des mäßig steilen Gefälles in nachfolgenden Höhen zugelassen: Auffüllungen sind bis maximal 2,0 m zugelassen,

um das Gelände talseitig ggf. höhenmäßig anzugleichen. Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m zugelassen, um das Wohngebäudes ggf. hangseitig einbinden zu können.

Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nachfolgende Höhen festgesetzt: Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind maximal 2,0 m Mauerhöhe bezogen auf das Urgelände zugelassen. Es sind Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern, Trockenmauerwerk aus Granit oder begrünte Stützelemente aus Beton zugelassen.

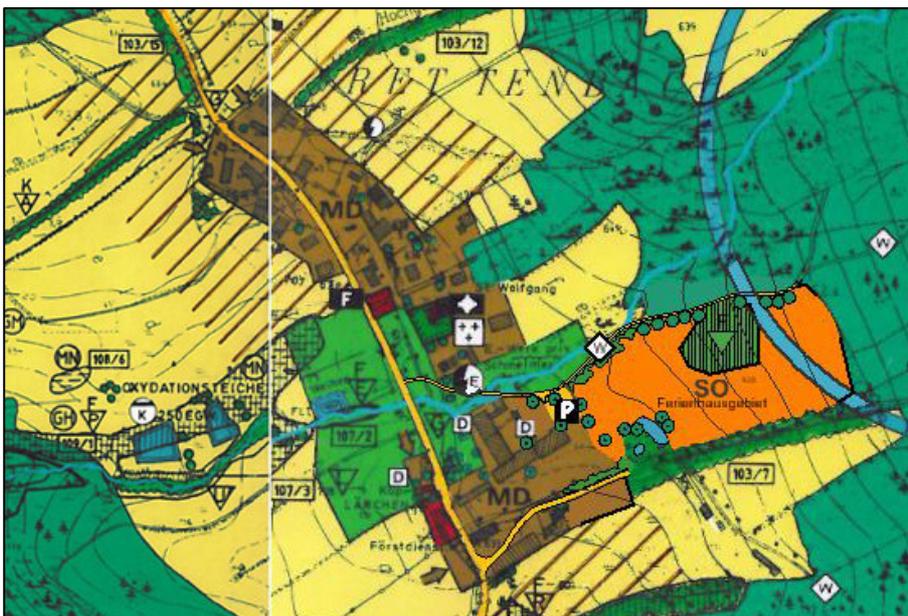
Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume wird an der landschaftlich relevanten Südseite eine adäquate Eingrünung sichergestellt. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist die Pflanzung von Laubbäumen 2. Wuchsordnung oder alternativ von hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Im Westen wird eine extensive Streuobstwiese als Kompensationsfläche vorgesehen, die dort eine regional- und dorftypische Ortsrandeingrünung sicherstellt.

Festsetzungen zu ortstypischen Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen, Niederschlagswasserversickerung und Baugestaltung sollen eine an die umgebende Bebauung angepasste Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ reduzieren.

6. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Im Norden grenzt das Dorfgebiet (MD) Rettenbach an. Die Flächen im Süden sind als gliedernde Grünflächen dargestellt, die sich entlang der Ortsdurchfahrt erstrecken und den besiedelten Bereich in einen Nordteil und einen Südteil unterteilen. Nach Osten erstreckt sich die gliedernde Grünfläche entlang des Breithausbaches. Östlich und südlich bzw. süd-östlich daran grenzen weitere Dorfgebietsflächen an.

Die Darstellungen entsprechen zum Teil nicht mehr den Zielen der gemeindlichen Flächennutzungsplanung, da sich die Nutzungen und die Nutzungsansprüche zwischenzeitlich verändert haben. So befinden sich südlich des Feuerwehrhauses mittlerweile Parkplatzflächen innerhalb der dort dargestellten Grünflächen.



Auszug FNP-LP Sankt Englmar im Bereich Rettenbach-West

Quelle:
Gemeinde Sankt Englmar

7. Schutzgebiete / Schutzobjekte

7.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Durch die Satzung wird die Errichtung von einem Wohngebäude mit Nebengebäuden auf der Flurnummer 707/2 in unmittelbarer Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich ermöglicht.

Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzzielen der Verordnung vom 17.01.2006. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche werden nicht berührt, die vorhandenen Gehölzbestände im Nahbereich bleiben erhalten. Begrünungsmaßnahmen an der relevanten Süd- und Westseite sichern eine regional- und ortstypische Einbindung in das Landschaftsbild.

Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Sankt Englmar eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben steht aus den folgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzzielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006:

Die Satzung ermöglicht in Rettenbach eine geringfügige, der Größe des bestehenden Siedlungsbereiches angepasste Nachverdichtung von einem Wohngebäude mit Nebengebäuden. Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung ist das Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer kompakten Ortsabrundung im Wege der Nachverdichtung mit vorhandener Erschließung führt. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich ausschließlich in einem Bereich, der ein gewisses Gewicht an bestehender Bebauung aufweist und umfasst Flächen, die unmittelbar an ein bebautes und topografisch verändertes Umfeld angrenzen. Dadurch wird das Schutzgebiet nicht negativ berührt. Durch das Vorhaben sind keine naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen betroffen. Es werden keine exponierten Lagen beansprucht, eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Der Siedlungsbereich bleibt weiterhin im Umfeld durch Wald, Hecken, Obst- und Laubbäume abwechslungsreich geprägt, so dass wesentliche, zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht beeinträchtigt werden. Die festgesetzten Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ergänzen die bestehenden Landschaftsstrukturen ortstypisch und stellen dadurch eine den Schutzzielen angepasste landschaftliche Einbindung sicher. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

7.2. Wasserwirtschaft

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

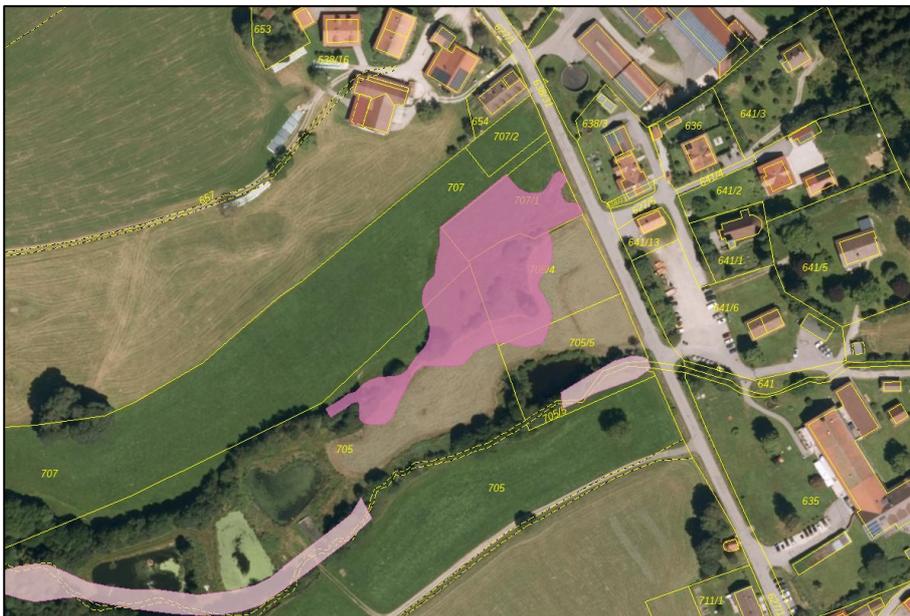
7.3. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Nahbereich nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

7.4. Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

Südwestlich der Bauparzelle befinden sich gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschützte Feuchtflächen (Biotop-Nr. 7043-1098-000 „Naßwiesenkomplex in Rettenbach“), die sich entlang eines Grabensystems nach Westen in den dortigen Talraum erstrecken. Die private Verkehrsfläche im Südwesten des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die nördliche Grenze des Biotops an, da diese entlang der Flurgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 707 und 707/1 verläuft. Die nördlichen Teile des Biotops 7043-1098-000 sind auf der Flurnummer 707/1 weitgehend intensiviert und nicht mehr als typische Nasswiese ausgeprägt. Die seggenreichen Feuchtwiesenflächen beschränken sich auf die südlichen Teilflächen zwischen den beiden Wiesengräben ca. 20-25 m südlich des Plangebietes. Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



Biotopkartierte Flächen im Süden des Geltungsbereiches.

Quelle:
BayernAtlas; mks AI, 2025

7.5. Immissionsschutz

Im Nahbereich der geplanten Bebauung befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Milchkühe):

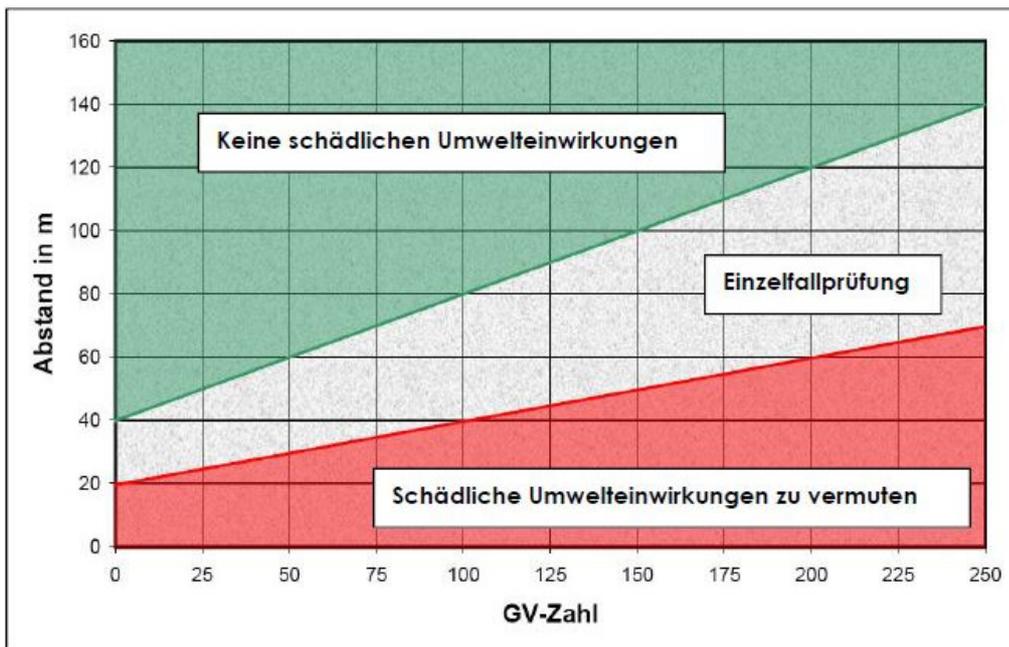
Im Nordwesten befindet sich auf der Flurnummer 638/16 ein landwirtschaftlicher Betrieb, der zurzeit 20 Großvieheinheiten umfasst. Der Stall befindet sich in ca. 45 m Entfernung zur nördlichen bzw. westlichen Baugrenze der Bauparzelle. Dazwischen liegt das Wohngebäude Rettenbach Haus-Nr. 14 a auf der Flurnummer 654.

Nordöstlich des einzubeziehenden Bereiches befindet sich auf der Flurnummer 639 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit zurzeit 70 Großvieheinheiten. Der Stall liegt in ca. 40 m Entfernung zur östlichen Baugrenze der Bauparzelle. In ca. 22 m Entfernung zur Baugrenze befinden sich landwirtschaftliche Nebeneinrichtungen (offene Güllegrube) im Vorfeld des Stalles.

Der Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ hat bayernweit eine einheitliche Abstandsregelung für baurechtlich zu genehmigende Rinderhaltungen erarbeitet. Dabei können in Abhängigkeit der Tierzahlen (Großvieheinheiten) Mindestabstände zwischen Wohn- bzw. Dorfgebieten und den Rinderhaltungsbetrieben ermittelt werden.

Die relevanten Abstände können aus nachstehender Grafik ermittelt werden. Das Diagramm ist in drei Bereiche aufgeteilt:

- Rot:** Der Abstand zwischen Tierhaltung und Immissionsort ist zu gering.
- Grau:** Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob schädliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Grün:** Der Abstand zwischen Tierhaltung und Immissionsort ist in der Regel ausreichend.



Bewertung:

Bei einem Abstand von 45 m zwischen nördlicher bzw. westlicher Baugrenze und der südlichen Ecke des Stalls des nördlichen Betriebes auf der Flurnummer 638/16 ist für den Standort bei 20 Großvieheinheiten davon auszugehen, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die geplanten Wohnbauflächen zu erwarten sind (grüner Bereich).

Bei einem Abstand von 40 m zwischen der östlichen Baugrenze und der nordwestlichen Ecke des Stalls des nordöstlichen Betriebes mit 70 Großvieheinheiten auf der Flurnummer 639 ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen (grauer Bereich). Im konkreten Fall befindet sich das Stallgebäude sowie die zugehörigen Nebeneinrichtungen (Güllebehälter) nicht im Immissionsbereich der vorherrschenden Hauptwindrichtung West, sondern in im Osten bzw. Nordosten der Bauparzelle, wodurch die potenzielle Belastung verringert wird. Mit den Wohngebäuden Rettenbach 14a (Abstand 18 m) und Rettenbach 17 (Abstand 40 m) befinden sich bereits jetzt Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld, die möglichen Geruchsbelastungen ausgesetzt sind. Durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ist nicht damit zu rechnen, dass sich die immissionsschutzrechtliche Situation zulasten des landwirtschaftlichen Betriebs verschlechtert. Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an das Dorfgebiet Rettenbach, sind im Bereich der einzubeziehenden Fläche landwirtschaftliche Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen zu dulden (textliche Hinweise § 4 a).

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

8.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

8.1.1. Bestand

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Wiesenfläche handelt es sich um eine Teilfläche einer intensiv genutzten, artenarmen Wirtschaftswiese am westlichen Ortsrand von Rettenbach, die sich nördlich eines zeitweise wasserführenden Entwässerungsgrabens erstreckt. Auf der regelmäßig gemähten Intensiv-Wiese sind Arten wie Löwenzahn, Wegerich, Gundermann und Weißklee vorzufinden. Im Norden grenzt die Zufahrt zum Privatgarten der Wohnbebauung Haus-Nr. 14 a an. Im Süden befinden sich seggenreiche Nasswiesen im Anschluss an die intensiv genutzte Wiesenfläche sowie entlang der in Richtung Südwesten verlaufenden Entwässerungsgräben.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur östlich angrenzenden Ortsstraße unterliegen die Flächen entlang der Straße erheblichen und regelmäßigen Störungen.

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014.

Die asphaltierte Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße ist dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) V11 zuzuordnen, der Biotopwert beträgt 1 Wertpunkt (geringer Wert).

Die straßenbegleitende Böschung ist dem BNT V51 zuzuordnen, der Biotopwert beträgt 3 Wertpunkte (geringer Wert).

Der Bestand der Eingriffsfläche ist als intensiv genutztes, artenarmes Grünland dem BNT G11 zuzuordnen. Der Biotopwert des Ausgangszustandes beträgt 3 Wertpunkte (geringer Wert).

8.1.2. Eingriffsschwere

Als maßgebliche Eingriffsflächen sind die zur Bebauung vorgesehene Parzellenfläche auf der Flurnummer 707/2 sowie die festgesetzte private Verkehrsfläche der anteiligen Grundstücksfläche auf der Flurnummer 707 heranzuziehen.

Der Biotopwert des Ausgangszustandes der intensiv genutzten, artenarmen Wiesenflächen (BNT G11) ist mit 3 Wertpunkten gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Spanne 1-5 Wertpunkte). Die Flächen im Umfang von 797 m² (Baufläche) sowie 185 m² (private Verkehrsfläche) sind für die Eingriffsermittlung daher gemäß Leitfaden mit pauschal 3 Wertpunkten anzusetzen. Bei den Wiesenflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ist im Bereich der Baufläche die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,40 als Beeinträchtigungsfaktor heranzuziehen.

Für die Flächen der festzusetzenden privaten Verkehrsfläche im Umfang von 185 m² wird als Beeinträchtigungsfaktor ein Faktor von 1,0 angesetzt.

8.1.3. Berechnung Ausgleichsbedarf

Die Berechnung erfolgt nach Anlage 3 Tabelle 5 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	797	3	0,4	956
gering	185	3	1	555
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				1.511
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung § 3 g)	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				1.435

8.2. Kompensationsfläche

Die naturschutzfachliche Kompensation wird in unmittelbarem Anschluss an den einbezogenen Bereich auf einer Teilfläche der Flurnummer 707, Gemarkung Sankt Englmar, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 205 m² erbracht.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der intensiv genutzten, artenarmen Wirtschaftswiese am westlichen Ortsrand von Rettenbach. Zur Kompensation soll die Fläche zu einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland mittlerer bis alter Ausprägung entwickelt werden. Hierfür ist die Pflanzung von 2 hochstämmigen Obstbäumen und die Extensivierung der Wiesenflächen vorgesehen.

Zur ökologischen Aufwertung soll die Teilfläche zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt werden. Hierfür sind die Wiesenflächen durch Mähgutübertragung aus den angrenzenden artenreichen Extensivwiesen oder durch Ansaat mit geeignetem autochthonem Saatgut als artenreiche Extensivwiesen zu entwickeln. Das artenarme Intensivgrünland bietet nach Durchführung von vorbereitenden Maßnahmen zur Erhöhung des Artenspektrums und Aushagerung, ein gutes Ausgangspotenzial für eine nachhaltige Extensivierung und die Förderung von Pflanzen für magere Standorte.

8.2.1. Maßnahmen Obstbäume

Pflanzung von Obstbäumen

Pro Planzeichen im Lageplan (gem. planlicher Festsetzung 5.2) ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Pflanzabstand Bäume untereinander mindestens 10 m. Gesamtzahl 2 Stück. Pflanzung von lokal bewährten oder regionalen Sorten (es wird eine Beratung im Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen). Sortenvorschläge, Auswahl, nicht abschließend:

<u>Apfel:</u>	Alkmene, Boskoop, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Winterrambur
<u>Birne:</u>	Bunte Juli, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Kaiser Alexander, Rote Williams, Schweizer Wasserbirne, Tongern
<u>Kirsche:</u>	Büttners Rote Knorpel, Gerema, Hedelfinger, Karneol, Regina, Valeska
<u>Zwetschge:</u>	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Katinka, Wagenheims Frühzwetschge, Zibarte

Maßnahmen bei Pflanzung

Einbau von ausreichend groß dimensioniertem, unverzinktem Drahtgeflecht im Ballenbereich als Wühlmausschutz. Die Größe des Drahtgeflechts ist so zu wählen, dass die Wurzeln bis zur vollständigen Korrosion des Drahtes ungehindert wachsen können. Anbringen von Drahtosen als Verbisschutz für mind. 5 Jahre. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung mit 2 Pfählen zu sichern.

Innerhalb der Fläche ist bei der Pflanzung eine Anstanzstange für Greifvögel zu errichten, die ca. 2 m höher ist als die Spitze der Baumkronen (Schutz vor Wipfelbruch).

Maßnahmen zur Pflege der Obstbäume

Keine Stammkalkung. Obstbaumschnitt entsprechend den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand (nur Erziehungschnitt, kein Ertragschnitt).

8.2.2. Maßnahmen Wiesenflächen

Wiesenvorbereitung

Zur Erhöhung des Artenspektrums ist das bestehende, artenarme Wirtschaftsgrünland zunächst tief zu mähen und leicht zu fräsen (Aufreißen der Grasnarbe). Auf der gefrästen Wiese ist eine Einsaat durch geeignetes, autochthones Saatgut durchzuführen (Ursprungsgebiet 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald). Die Saatguteignung ist vorher mit der

Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Alternativ kann eine Mähgutübertragung von den angrenzenden artenreichen Extensivwiesen erfolgen.

Pflege der Wiesenflächen

Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Schnittzeiträume:

- 1. Schnitt 15.06. - 01.07.
- 2. Schnitt 01.09. - 15.09.

Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

8.2.3. Abgrenzung der Ausgleichsfläche

Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist durch gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiges Stahlrohr, Eichenpfosten) im Gelände herzustellen.

8.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung

Die Bilanzierung der Kompensation erfolgt nach Anlage 3 Tabelle 6 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entstegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensiv genutztes, artenarmes Grünland	3	B432	Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10	205	7	0	1.435
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										1.435
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang				1.435						
Summe Ausgleichsbedarf				1.435						
Differenz				0						

9. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Feuchtlebensräume“ und „Hecken und Gehölze“ eingegrenzt.

9.1. Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

9.2. Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Amphibien, Käfer und Schmetterlinge.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die angrenzenden Gehölzbestände im Norden des Plangebietes und am Breithausbach bleiben erhalten, ebenso der Baumbestand westlich der Kapelle. Die offenen Wiesenflächen und Gehölzstrukturen sind insgesamt als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Schwarzstorch, Hohltaube, Kleinspecht, Grünspecht, Schwarzspecht, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebus-sard, Kornweihe, Wiesenweihe, Baumfalke, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard,	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbe-reiche, Schilfzonen	Drosselrohrsänger, Schilfrohr-sänger, Teichrohrsänger, Spiessente, Krickente, Bläss-gans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Purpurreiher, Sumpfohreule, Moorente, Rohrdommel, Schellente, Kampfläufer, Trauersee-schwalbe, Lachmöwe, Weiß-storch, Rohrweihe, Höcker-schwan, Silberreiher, Seiden-reiher, Teichhuhn, Kranich, Seeadler, Schwarzkopfmöve, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Ufer-schnepfe, Schlagschwirl, Rohr-schwirl, Pfeifente, Kolbenente, Tüpfelsumpfhuhn, Wasserralle, Bruchwasserläufer, Waldwas-serläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrar-landschaften	Feldlerche, Wachtel, Schaf-stelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Mehlschwalbe, Turm-falke, Rauchschwalbe, Schlei-ereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, groß-flächige Brachen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Feld-schwirl, Großer Brach-vogel, Braunkehlchen, Schwarzkehl-chen, Dorngrasmücke, Klap-pergrasmücke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Magerrasen, Trockenstand-orte	Bluthänfling	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Hecken und Gehölzbestände besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Brut-habitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gartenflächen entstehen zusätzli-che Habitate. Keine Ver-schlechterung der Lebens-raumbedingungen erkennbar.

Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Gehölze bleiben erhalten. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Hecken und Ufergehölze ohne Dornsträucher bieten keine geeigneten Brutplätze. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Mit den Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Gehölze bleiben erhalten. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Gelbbauchunke	Regelmäßig überschwemmte bach- und Flussauen, Ersatzhabitate: Kies- und lehmabbau- stellen, Steinbrüche	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Europäischer Laubfrosch	Seen und Gewässer der Fluss- auen mit Wiesen und Gehölz- beständen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Nördlicher Kammmolch	Stehende besonnte krautrei- che Gewässer.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Artengruppe Schmetterlinge:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Feuchtwiesen, Glatthaferwiesen und feuchte Hochstaudenfluren mit Wiesenknopf.	Intensivgrünland als Lebensraum ungeeignet. Keine Betroffenheit.
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Pfeifengras- und feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren.	Intensivgrünland als Lebensraum ungeeignet. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Schmetterlinge kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

10. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Rettenbach-West“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung, M 1: 1.000 mit planlichen und textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Verfahrensvermerken.
- Textteil Einbeziehungssatzung „Rettenbach-West“ n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Begründung, Seiten 1-19.