

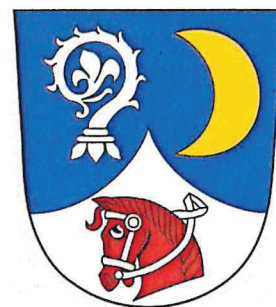
GEMEINDE RECHTMEHRING

LANDKREIS:

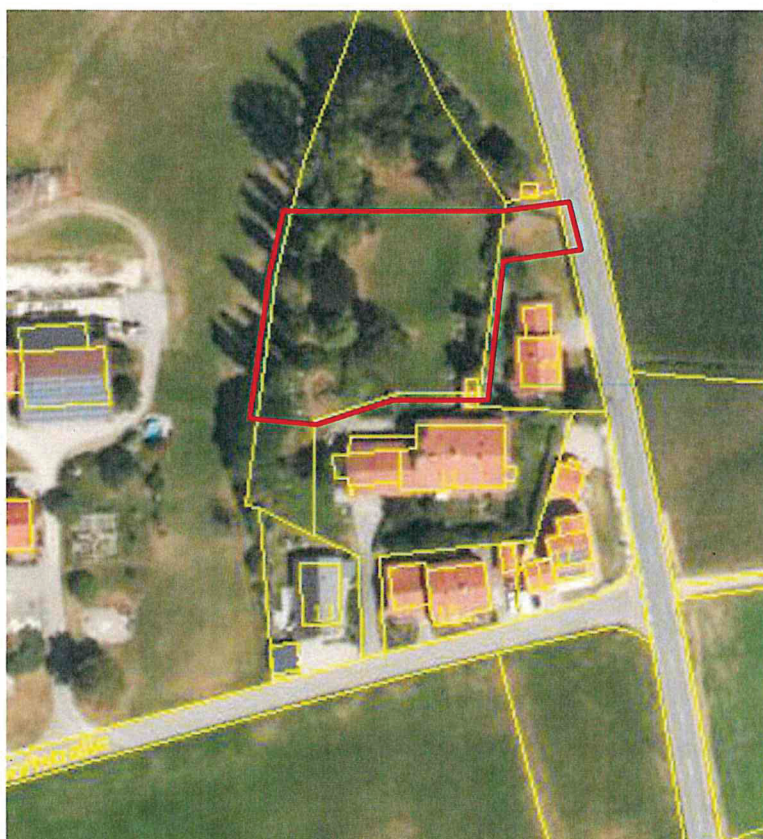
MÜHLDORF A. INN

REGIERUNGSBEZIRK:

OBERBAYERN



ERGÄNZUNGSSATZUNG: „SCHLEEFELDER STRASSE“



Orthofoto Satzungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

	ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM AURUM	Planinhalt:	Lageplan
		Massstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
	GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Entwurf:	26.02.2025
		Änderung:	21.05.2025
		Satzung:	17.09.2025

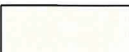
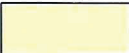


PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt folgende **Ergänzungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

- § 1 Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegende Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 596/7, Gemarkung Rechtmehring.
Der Lageplan und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.
- räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
- § 2 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
- § 3 Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.
Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden
2.  zulässig sind nur Einzelhäuser als Wohngebäude
3. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) max.0,30
4. II+D max. 2 Geschosse, Dachgeschoss kein Vollgeschoss
5.  Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
6.  Umgrenzung Garagen und Stellplätze
Diese können auch in den Hauptkörper integriert werden.
7.  festgesetzte Hauptfährtrichtung
8.  öffentliche Verkehrsfläche
9.  private Verkehrsfläche
10. Im Bauplan sind die Geländeschnitte in ausreichender Anzahl zur Beurteilung der Einfügung in das Gelände darzustellen.



Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und großflächig anzupassen.

Böschungsabfangungen und -sicherungen sind mit Natursteinen mit

Bewuchs bzw. Stützmauern mit Bewuchs bis zu einer Höhe von max. 1,00 m herzustellen. Alternativ kann die Bauwerkswand statisch als Stützwand ausgebildet werden.

11. Oberflächenbefestigungen von Wegen und Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

12. Grünordnung

- 12.1 Für die Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Je gefällttem Baum, mit einem Stammumfang größer 80 cm, ist ein Baum gem. Artenliste 1 oder sind zwei Obstbäume zu pflanzen. Dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.
Bäume dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden.

- 12.2  Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, Baumpflanzungen, in ihrer Gesamtzahl jedoch verbindlich.
(Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 12.3 Je angefangener 300 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" zu pflanzen.
Bestehende Bäume können dabei berücksichtigt werden.

- 12.4 Mit dem Bauantrag ist ein Freilächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In den Plan sind bestehende Gehölze, zu entfernende Gehölze und Neupflanzungen aufzunehmen.

- 12.5 **Pflanzliste:**

Artenliste 1

Bäume zu pflanzen als Hochstamm, STU 14-16 cm

Bäume I. Wuchsordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn

Tilia tomentosa, Silberlinde

Tilia cordata, Winterlinde

Quercus robur, Eiche

Bäume II. Wuchsordnung:

Bäume zu pflanzen als Hochstamm, STU 14-16 cm

Acer campestre, Feldahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Sorbus aucuparia, Eberesche

Sorbus aria, Mehlbeere

Prunus avium, Vogelkirsche



Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern usw.) sind zu beachten.

13. Einfriedung

Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger sockelfrei und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Um die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht zu beeinträchtigen, ist bei Einfriedungen wie Zäunen, Mauern, Hecken, etc. an der Grenze zu Landwirtschaftsflächen ein Abstand von mindestens 50 cm zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

14. Starkregenereignisse

Die Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im EG wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

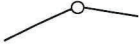
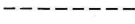
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der hangseitig höchsten Geländehöhe im Bereich des Bauvorhabens liegen. Soweit dies an der vorhandenen Topografie ausgerichtete Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten zu ergreifen (z.B. Lichtschächte wasserdicht ausführen und höher setzen, Maßnahmen durch Freiflächengestaltung, usw.).

15. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3 596/7 Flurstücknummer, z.B. 596/7
- 4  Gebäude Bestand (hier Kapelle)
- 5  vorgeschlagener Baukörper
- 6  Parzellen-Nummer, z.B. 2
- 7  Denkmal lt. Denkmalliste

8. Erschließungsvoraussetzungen:

- 8.1 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 8.2 Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

9. Wasserwirtschaft:

- 9.1 Beseitigung von Niederschlagswasser
Der Bodenprüfung der Fa. Dimpflmeier, Rechtmehring vom 17.02.2025 hat laut Bericht ergeben, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens ausreichend ist.
- 9.2 Im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung wird die Begrünung von Flachdächern empfohlen.
- 9.3 Grundstücksentwässerung:
Die Entwässerung der Baugrundstücke ist im Bauantrag darzustellen.
- 9.4 Mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen:
Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes muss bedingt durch Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden, ggf. auch mit Erosionserscheinungen.
Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.
Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherren empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen,

dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet

und abgesichert werden. Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarchadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementarversichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.“ Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen und Hinweise zur „Wassersensiblen Siedlungsentwicklung“.

9.5 Sturzfluten:

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollen sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

Hervorgerufen durch eine südostseitige Exposition des Plangebietes und einer Hangneigung bis zu 3,50 % ist bei Starkniederschlägen auf einer Achse von Nordwest nach Südost mit mäßigem Abfluss zu rechnen.

Link Hinweiskarten Starkregen:

https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cservice_natur-gef_32%2C32%3Blfu_domain

9.6 Oberflächenwasser/Nachbarschutz:

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen/Aufkantonungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließenden Wasser aufstauen, oder schädlich umlenken könnten.

9.7 Nutzung Niederschlagswasser:

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz wird eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung empfohlen (z.B. Zisterne). Weiterhin wird empfohlen, eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung zu machen, beispielsweise zur Dach- oder Fassadenbegrünung oder zur Anlegung (in der Regel kleinerer) Gewässern wie z.B. Teiche.

10. Vorsorgender Bodenschutz, Altlasten:

Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf mögliche Schutzgutgefährdungen nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 Bay-BodSchG). und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen.

Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu empfehlen wir die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen.

Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abfallrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist.

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Bau-begleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

11. Regenerative Energien:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LEP 6.2.1.Z erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2. Z). Für neu zu erstellende Gebäude sollte zumindest eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik o.ä.) erfolgen.

Bezüglich Förderung regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

12. Landwirtschaftstypische Emissionen:

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die übliche Bewirtschaftung (Pflege, Düngung und Ernte) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das emissionsrechtlich Zulässige hinausgehen.

13. Grenzabstände:

Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

14. Bodendenkmäler:

Meldepflicht: Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert



aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

15. Denkmalschutz:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.
- Informationen hierzu finden Sie unter: 200526 blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

16. Artenschutz:

16.1 Lichtschächte, Aufgänge – Vermeidung von Tierfallen:

Lichtschächte sind kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechten abzudecken. Fensterschächte und Aufgänge sind Ausstiegshilfen (schräger, rauher Beton, Gestein wie Nagelfluh) zu versehen.

16.2 Nistplätze/Nistkästen auf Privatgrundstücken:

Zum Erhalt der Artenvielfalt sind Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorzusehen und zu unterhalten: Für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurunden. Ist eine Anbringung der Nesthilfen am Gebäude nicht möglich, sind alternative Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

17. Plangrundlage:

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Rechtmehring vom 17.07.2024). Gehölze wurden den Luftbildern entnommen und sind ggf. nicht lagegenau.

18. Maßentnahme:

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es gibt keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



Gemeinde Rechtmehring Ergänzungssatzung Schleefelder Straße



 ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM AURUM GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Planinhalt:	Lageplan
	Maßstab:	1:1000
	Fertigungsdaten:	
	Entwurf:	26.02.2025
	Änderung:	21.05.2025
	Satzung:	17.09.2025



C. Verfahrensvermerk zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat von Rechtmehring hat in der Sitzung vom 26.02.25 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Rechtmehring, den 26.09.25



— Siegel —

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 6.6.25 bis einschließlich 11.7.25 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Rechtmehring, den 26.09.25



— Siegel —

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 6.6.25 bis einschließlich 11.07.25 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rechtmehring, den 26.09.25



— Siegel —

Sebastian Linner,
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Rechtmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.09.25 die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 17.09.25 beschlossen.

Rechtmehring, den 26.09.25



— Siegel —

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Rechtmehring, den 26.09.25

Sebastian Linner, 1. Bürgermeister



— Siegel —



6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.09.25.
Die Ergänzungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Rechtmehring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rechtmehring, den 26.09.25



—Siegel—

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

D. Begründung zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für das Gebiet „Schleefelder Straße“

A: Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB entwickelt.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planungsumgriff als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
2. Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert und ein maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für die im Ort ansässigen Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden. Konkret soll hier mit der Schaffung von Baurecht zwei Kindern einer ortsansässigen Familie ermöglicht werden, sich am Heimatort niederzulassen und eine Familie zu gründen. Einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur bzw. dem Abwandern der jüngeren Generationen wird damit entgegengewirkt.
Der Charakter in der Umgebung der Ortschaft wird durch die Festsetzungen nicht verändert. Der Eingriff in das Erscheinungsbild ist nur minimal und verträgt sich mit dem bestehenden Ortsbild.
Das neu definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der einen geordneten Übergang zur gewachsenen Bebauung darstellt. Eine Orientierung am Gebäudebestand ist gegeben.
3. Altlasten sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.
4. Die neu geplanten Gebäude können an die öffentliche Wasserversorgung und gemeindliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.
5. Durch die angrenzende Schleefelderstraße ist die Ergänzungssatzung verkehrstechnisch sauber erschlossen.

B: Verfahrenshinweise:

1. Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird abgesehen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:
Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden eingearbeitet.
4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden:
Äußerungen der öffentlichen Auslegung und der TÖB wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis genommen. Es fanden keine Änderungen oder Ergänzungen statt.



Buchbach, den 16.09.2025

Der Planverfasserin:

Christa Schwarzmoser
Architektin

Rechtmehring, den 26.09.25

Die Gemeinde:

Sebastian Linner
1. Bürgermeister



E. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, gem. §1a Abs. 3 S.1 BauGB

Eingriffsermittlung entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ausgabe 2021:

Ausgangszustand: strukturreicher Privatgarten (P22) 7 Wertpunkte

GRZ, gem. Pt. A. 3: 0,3

Eingriffsfläche: 2.200 m²

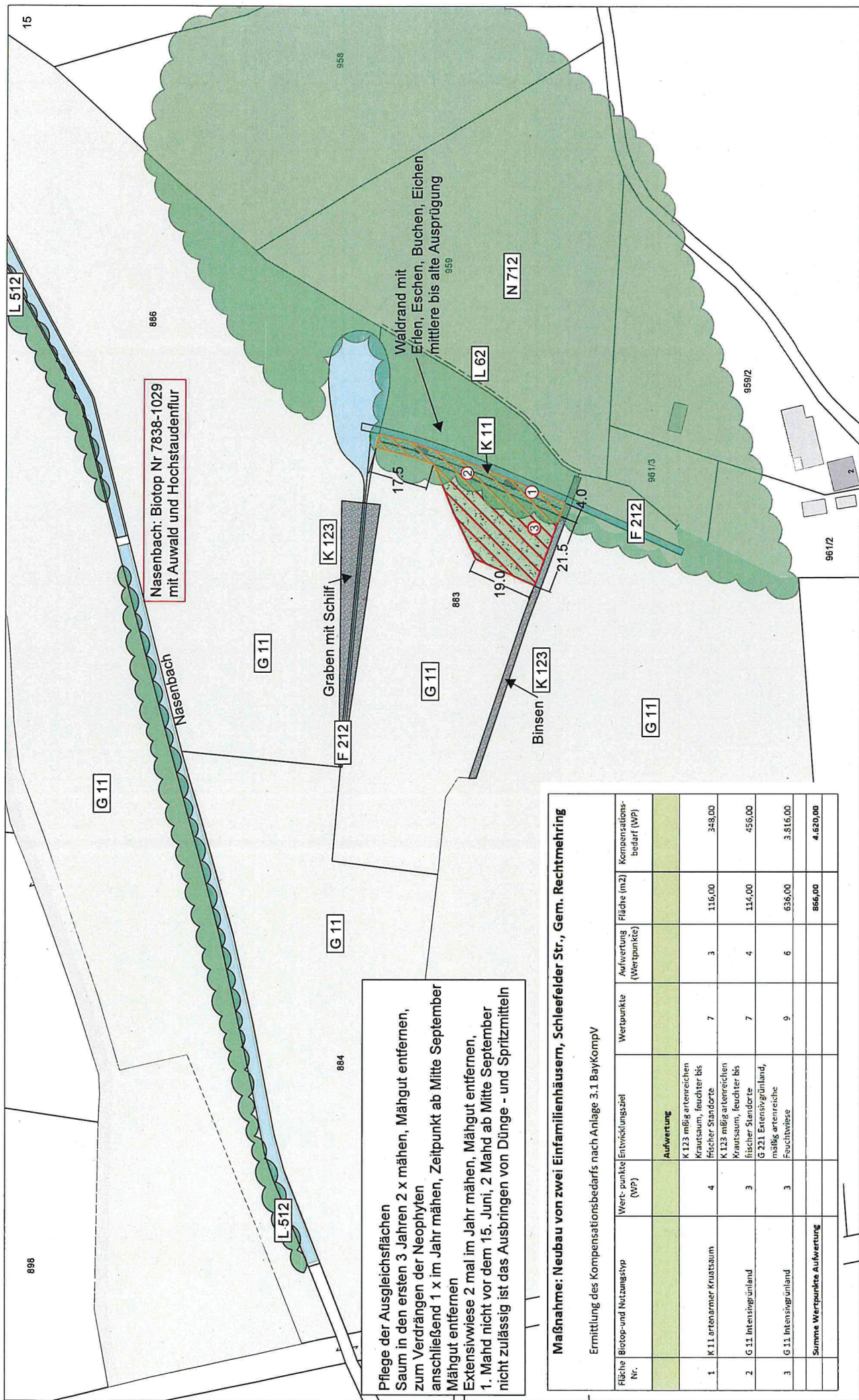
Rechnung: 2.200 m² x 0,3 x 7 WP = 4.620 WP

Es besteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von 4.620 Wertpunkten

Der Ausgleich wird erbracht auf Flur Nr. 883 Teilfläche, Gemarkung Rechtmehring, Gemeinde Rechtmehring, gemäß Ausgleichsflächenplan, s. Seite 14.

Es werden Ufersäume entwickelt und gepflegt (Aufwertung insgesamt 804 Wertpunkte) und Intensivgrünland extensiviert (Aufwertung 3.396 Wertpunkte), s. dazu Maßnahmenplan.

Die Ausgleichsflächen sind mit Baubeginn herzustellen und dem Landesamt für Umweltschutz (LFU) zu melden.



Pflanzung der Ausgleichsflächen
Saum in den ersten 3 Jahren 2 x mähen, Mähgut entfernen,
zum Verdrängen der Neophyten
anschließend 1 x im Jahr mähen, Zeitpunkt ab Mitte September
Mähgut entfernen
Extensivwiese 2 mal im Jahr mähen, Mähgut entfernen,
1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahd ab Mitte September
nicht zulässig ist das Ausbringen von Düngemittel - und Spritzmitteln

Maßnahme: Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Schleefelder Str., Gem. Reichtmehring						
Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach Anlage 3.1 BayKompV						
Fläche Biotop- und Nutzungstyp Nr.	Wert- punkte (WP)	Entwicklungsziel	Wertpunkte	Aufwertung (Wertpunkte)	Fläche (m2)	Kompensations- bedarf (WP)
		Aufwertung				
1 K 11 artenarmer Krautsaum	4	K 123 mäßig artenreichen Krautsaum, feuchter bis frischer Standorte	7	3	116,00	348,00
2 G 11 Intensivgrünland	3	K 123 mäßig artenreichen Krautsaum, feuchter bis frischer Standorte	7	4	114,00	456,00
3 G 11 Intensivgrünland	3	G 221 Extensivgrünland, mäßig artenreiche Feuchtwiese	9	6	636,00	3.816,00
Summe Wertpunkte Aufwertung					866,00	4.620,00

BAUVORHABEN : Schleefelder Str. Gemeinde Reichtmehring	MAßSTAB: 1: 1000	BAUHERR:
PLANUNGSSTAND: Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 883 Gemeinde Reichtmehring	DATUM: 12. Feb. 2025	PLANUNG: REGINE MÜLLER Dipl. Ing.(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN Finkenstr. 14 12 85665 Moosach Tel. 08091-7766 Fax 08091-7765 www.müller-landschaftsarchitekten.de
GEÄND.		