Änderung des Landschaftsplans

BEREICH **„Rosenau“**

durch Deckblatt Nr. 5

Fassung
vom 06.06.2023

Gemeinde Rinchnach
Landkreis Regen

Flächennutzungsplan mit
integrierter Grünordnung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 – 10

Dorothea Haas, Dipl.- Ing. + Dipl. Geol.
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
Telefon 09942-904097
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

I. Auszug aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan 5
II. Begründung 6
1. Anlass und Zweck der Planung 6
2. Wesentliche Änderungen des Landschaftsplan DB 5 6
3. Umgriff 7
4. Lage Gewerbegebiet „Am Klosterfeld“ 7
5. Denkmalschutz 7
6. Landschaftsschutz 8
7. Nutzungsänderungen des Planungsraumes 8
8. Biotopkataster und gesetzlich geschützte Biotope 9
9. FFH-Schutzgebiet 10
10. Auswirkungen der Planung 11
III. Umweltbericht 12
1. Einleitung 12
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 12
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 13
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 15
2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume 15
2.2. Wasser 16
2.3. Schutzgut Boden 16
2.4 Schutzgut Klima und Luft 16
2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 17
2.6 Schutzgut Mensch 18
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 18
2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter 19
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 19
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 20
4.1 Vermeidung und Verringerung 20
4.2 Eingriffsermittlung 20
5. Alternative Planungsmöglichkeiten 21
5.1 Festlegung des Untersuchungsgebiets 21
5.2 Eignungs- und Ausschlusskriterien 21

5.2.1 Bevorzugte Standorte 21
5.2.2 Ausschlusskriterien 21
5.2.3 Eignungskriterien 22
5.3 Bewertung möglicher Eignungsflächen 22
5.4 Standortuntersuchung 23
5.4.1 Standort 1 - Am Klosterfeld 26
5.4.2 Standort 2 – Rosenau Süd 28
5.4.3 Standort 3 – Festplatz 30
5.4.4 Standort 4 – Ortsrand 32
5.4.5 Standort 5 - Herremühle 34
5.4.6 Standort 6 - Grub 36
5.4.7 Standort 7 – Kasberg 38
5.4.8 Vergleichende Gegenüberstellung 41
5.4.9 Ergebnis der Standortuntersuchung 42

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 43

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 43

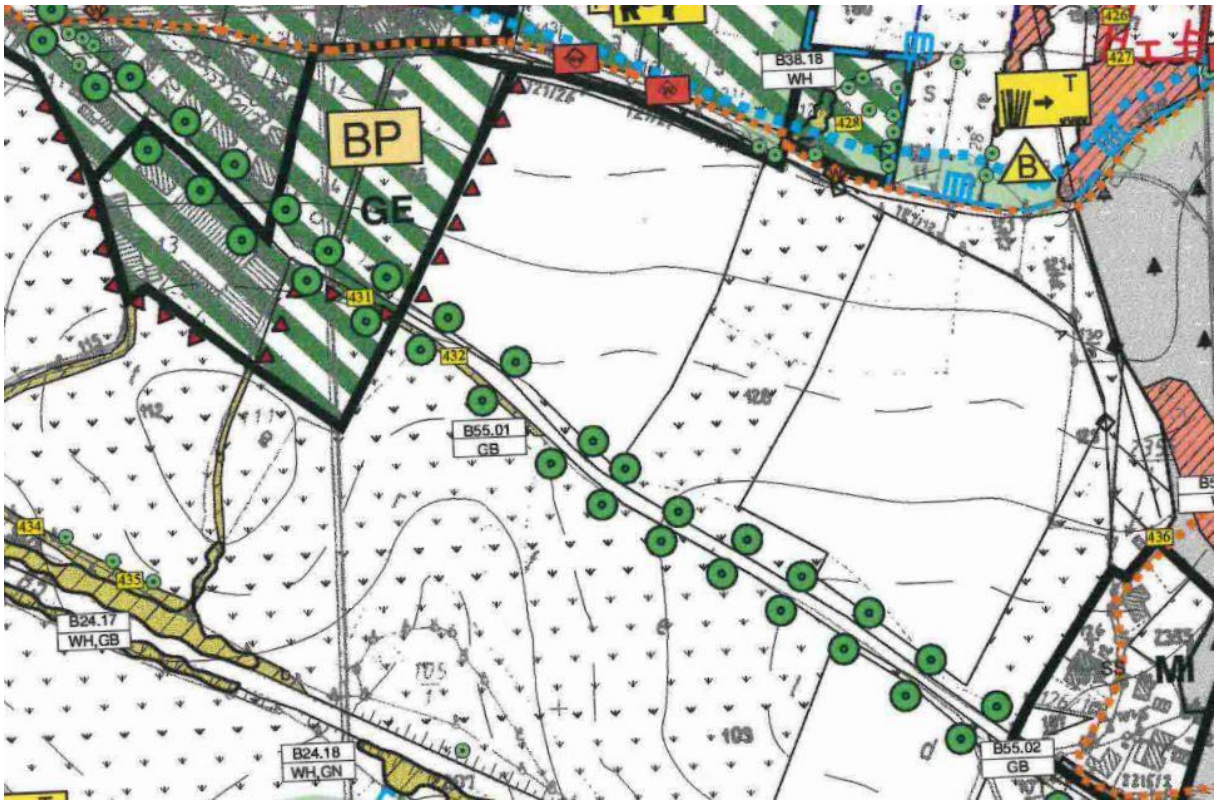
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung 44

IV. Verfahren 46

I. Auszug aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan

maßstablos

Bereich „Rosenau“



Acker und Wechselgrünland

Grünland

Durchgrünung verbessern bzw. aufbauen
Aufbau und Förderung landschaftstypischer Grünelemente
Vermeidung und Beseitigung landschaftsfremder Grünelemente
(z.B. Blaufichten, Thujahecken etc.)

Ortsrand / Einzelbebauung – Ortsrandgefüge verbessern bzw. aufbauen
Aufbau eines landschaftstypischen, strukturreichen Ortsrandgefüges, das eine optisch ansprechende und landschaftsökologisch wirksame Verzahnung zwischen offener Landschaft und Ort bewirkt
(Beispielsweise Anlage von Streuobstwiesen, Elemente untergeordneter Nutzung wie Schuppen, Holzlegen etc.)

Neupflanzung mit standortheimischen Baumarten. Es sind folgende Mindestabstände einzuhalten: 3 m zur Rohrgrabenmitte bei Wasserleitungen und 4,50 m zur Fahrbahn bei Staatsstraßen und Kreisstraßen. Im Bereich von Freileitungen sind nur niedrigwachsende Bäume und Sträucher zu verwenden.

II. Begründung

Fassung vom 06.06.2023

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rinchnach hat einen selbständigen, nicht in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan vom 25.11.2003.

„Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können“ (BNatSchG §9(1).

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit DB 16 muss in einem Parallelverfahren auch der Landschaftsplan mit einem Deckblatt geändert werden.

Mit Deckblatt 16 zum FNP strebt die Gemeinde Rinchnach für das Gewerbe- und Mischgebiet „Rosenau“ eine geordnete städtebauliche Erweiterung um das GE Am Klosterfeld an.

Parallel zum Flächennutzungsplan muss auch der selbstständige Landschaftsplan der Gemeinde Rinchnach mit Deckblatt 5 angepasst werden.

Das LP-DB 5 für das GE „Am Klosterfeld“ bezieht den unmittelbaren Umgriff ein.

Die Gemeinde Rinchnach hat am 08.03.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan im Bereich „Rosenau“ zu ändern.

Der Geltungsbereich „Rosenau“ mit einer ca. 6,55 ha großen Fläche umfasst die Flurnummern109, 117 TF, TF 126 TF und 121/12, 121/13 TF der Gemarkung Rinchnach.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans dient, neben der parallellaufenden Aufstellung des Bebauungsplans, der städtebaulichen Ordnung.

Der rechtswirksame Landschaftsplan sieht in diesem Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche vor.

2. Wesentliche Änderungen des Landschaftsplan DB 5

Der bisher gültige Landschaftsplan wird für das GE „Am Klosterfeld“ wie folgt angepasst:

Das derzeit dargestellte Siedlungsgebiet wird um 6,55 ha vergrößert und neu abgegrenzt.
Das Ziel „Durchgrünung verbessern bzw. aufbauen“ wird auch für das GE festgesetzt

Ortseingrünung:
Die Festsetzungen zur erforderlichen Ortseingrünung werden auch für das GE festgesetzt.

Begrünung Staatsstraße St2134:
Die Allee an der Staatsstraße an der östlichen Ortszufahrt wird auf 1 Baumreihe auf der südlichen Straßenseite reduziert. An der nördlichen Straßenseite befindet sich eine steile Böschung, die mit der Ausweisung des GE noch höher werden wird. Es können in dieser Böschung keine Solitärbäume gepflanzt werden.

Unverändert erhalten bleiben die Festsetzungen zu den Fußwegeverbindungen auf der Straße „Am Klosterfeld“

3. Umgriff

Der Geltungsbereich „Rosenau“ mit einer ca. 6,55 ha großen Fläche umfasst die Flurnummern Fl. Nr. 109 TF, 117 TF, 121/12, 121/13 TF, 126 TF der Gemarkung Rinchnach.

4. Lage Gewerbegebiet „Am Klosterfeld“

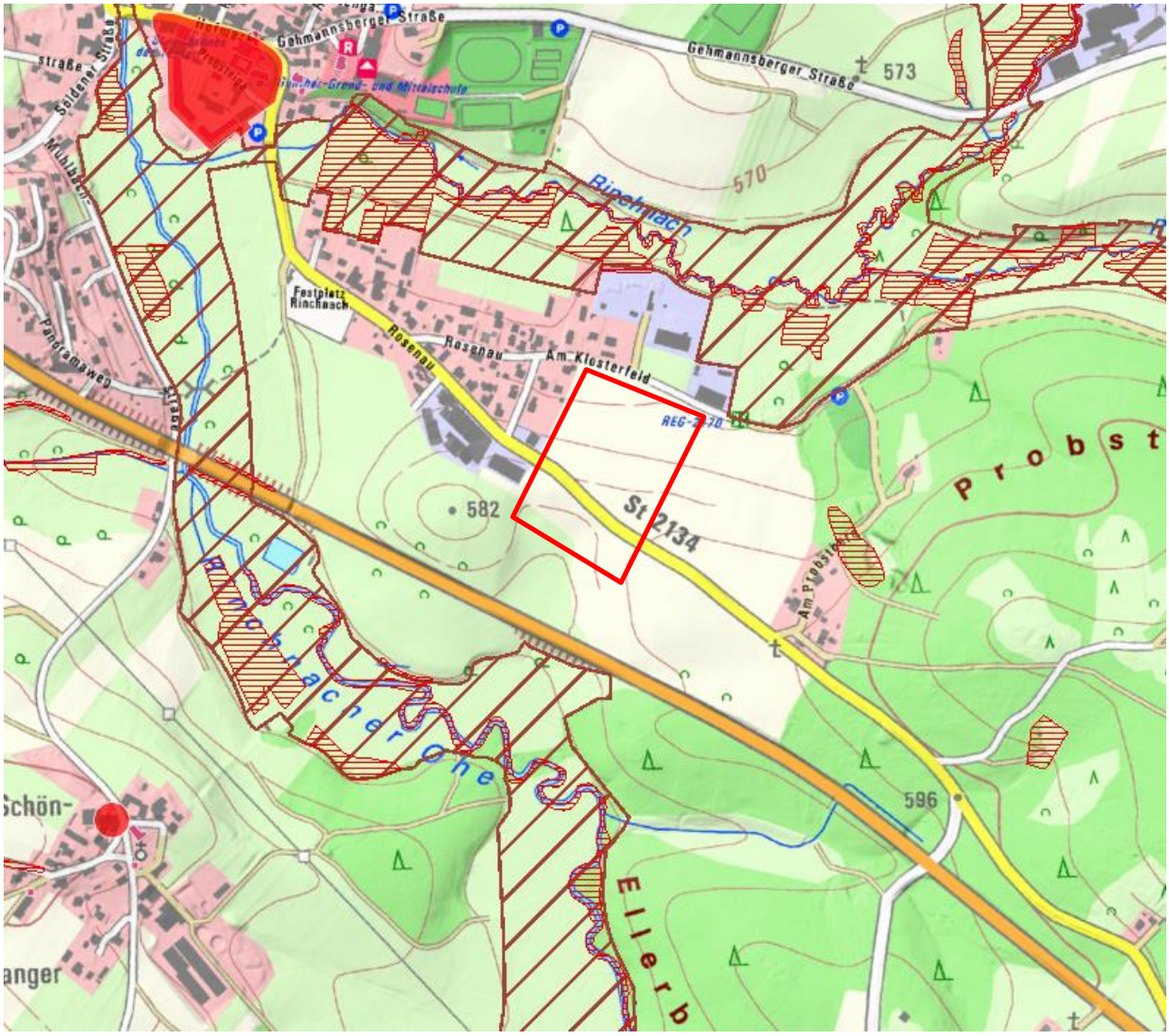
Es ist die Aufgabe der Gemeinde als zentraler Ort die Standortvoraussetzungen bezüglich der Wirtschaft zu fördern. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets Rosenau wird das Ortsgebiet nach Osten erweitert.

Der Bereich wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet.

5. Denkmalschutz

Im Umgriff des Deckblattes sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

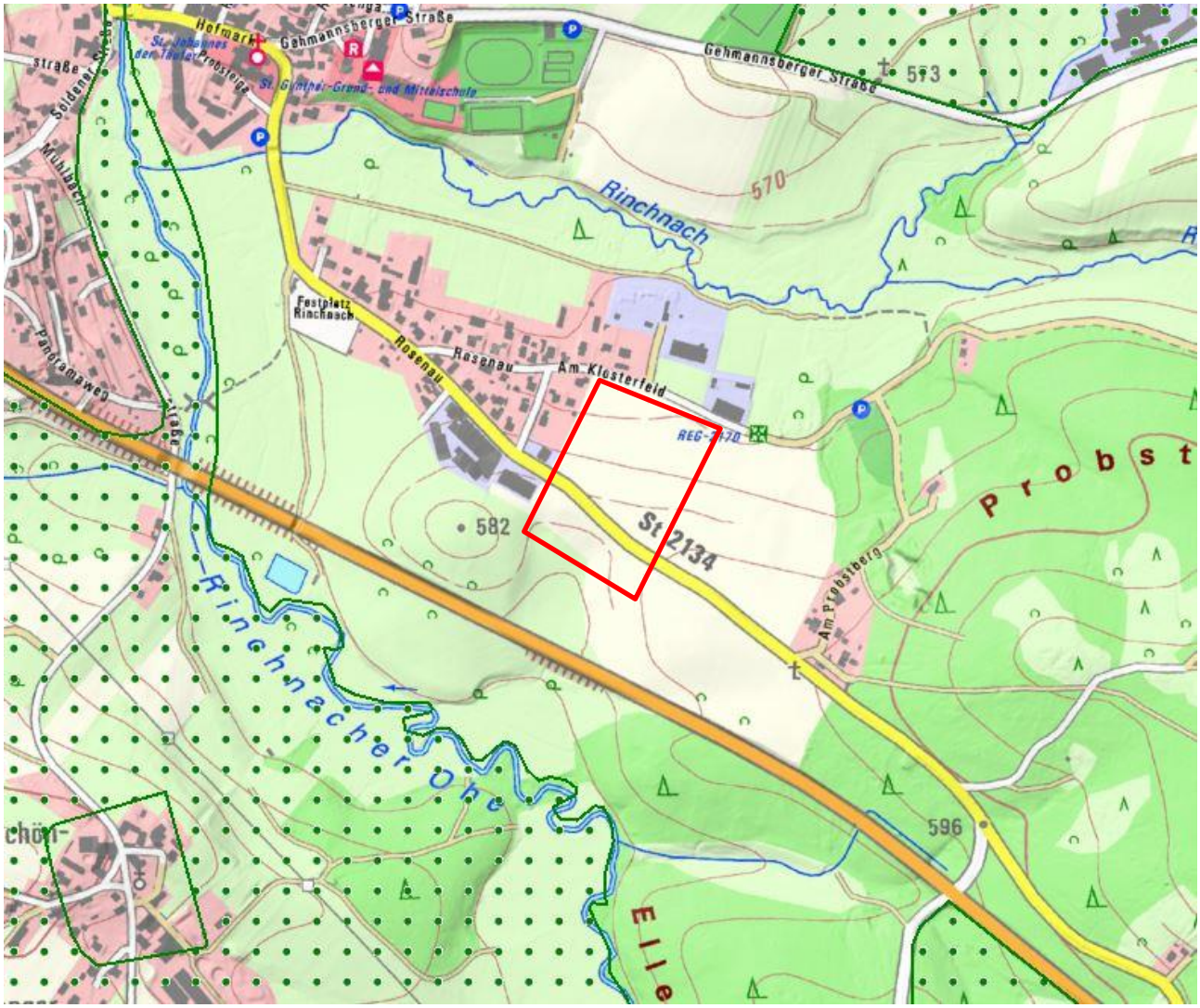
Zur denkmalgeschützten Klosteranlage im Ortszentrum besteht keine Blickbeziehung.



6. Landschaftsschutz

Im gültigen Landschaftsplan ist das LSG Bayerischer Wald nicht ausgewiesen, weil die Verordnung erst 2006 in Kraft trat.

Der Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.



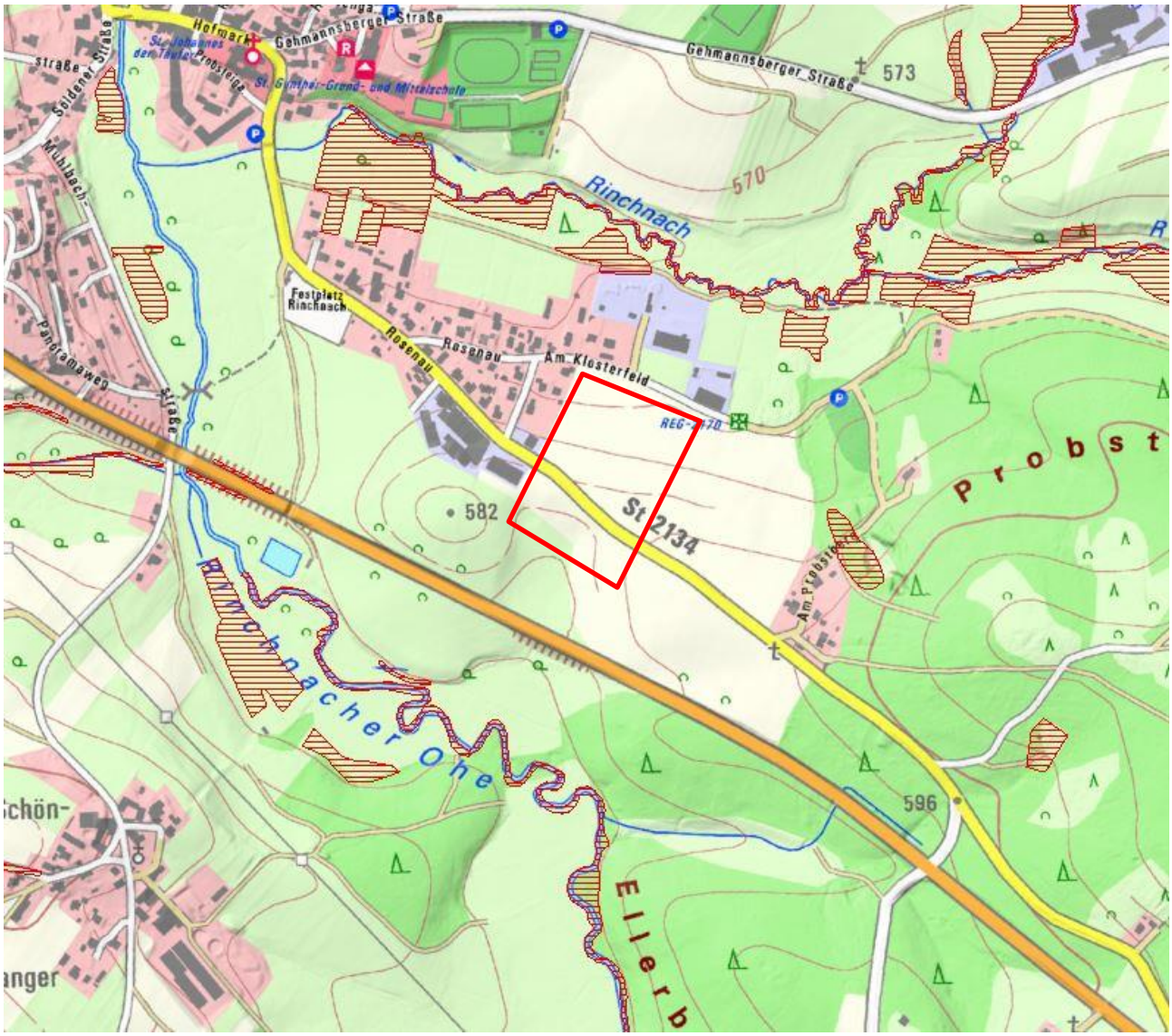
7. Nutzungsänderungen des Planungsraumes

Der Erweiterungsbereich des GE wird aktuell als Acker bewirtschaftet.

Der gültige Landschaftsplan sieht die Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vor. Für die Ortsränder fordert der LP eine Eingrünung.

8. Biotopkataster und gesetzlich geschützte Biotope

Im Biotopkataster sind keine Biotope im Deckblattbereich kartiert.

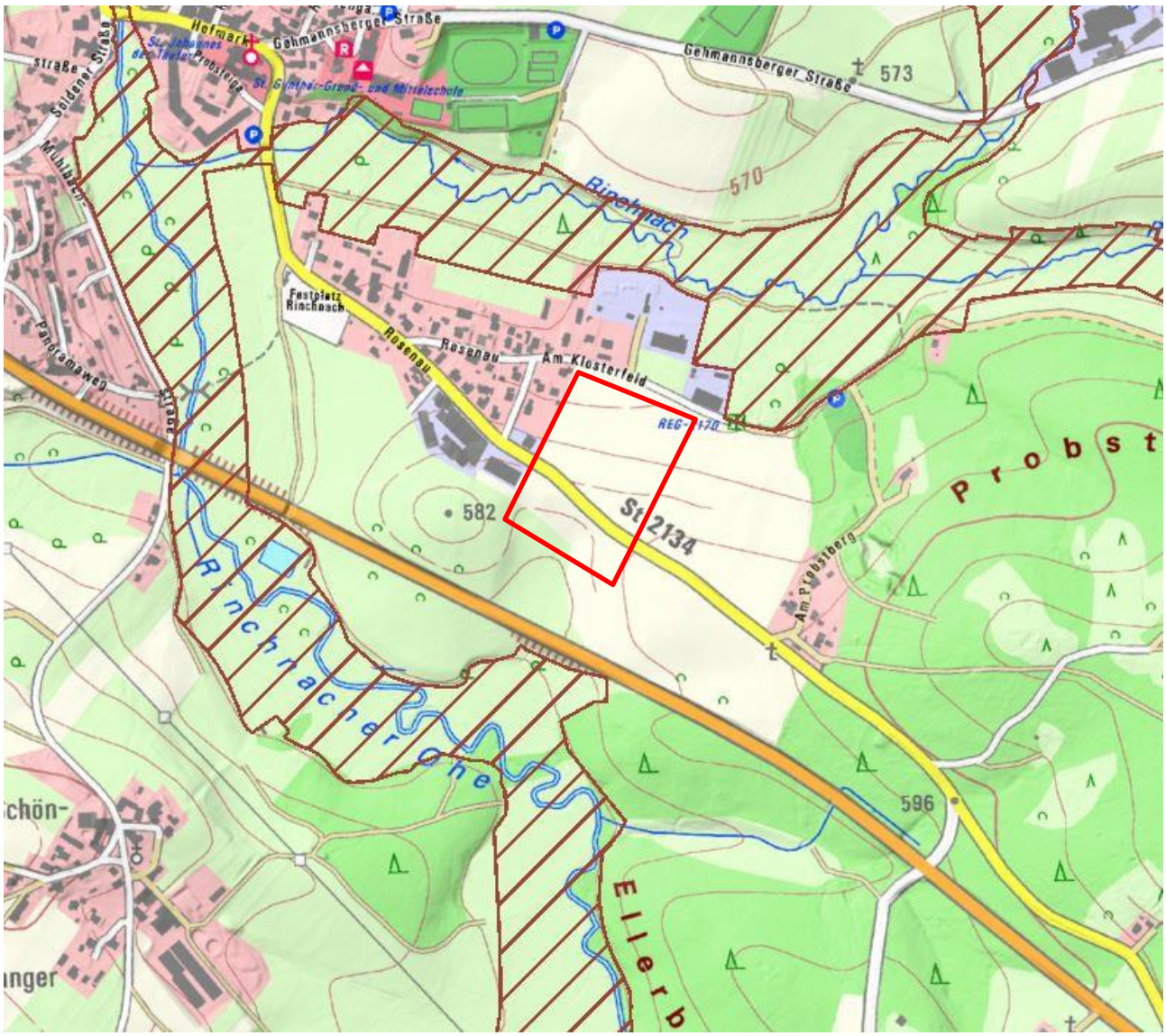


Ökokontoflächen sind im Umgriff des DB nicht im Bayerischen Ökoflächenkataster gemeldet.

9. FFH-Schutzgebiet

Die Rinchnach und die Rinchnacher Ohe mit ihrem jeweiligen Talraum sind als FFH-Gebiet 7045-371 „Oberlauf des Regens und Nebenbäche“ ausgewiesen.

Der Deckblattbereich berührt das FFH-Gebiet nicht.



10. Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Rinchnach möchte der Nachfrage an Gewerbegebietsflächen nachkommen und das Beschäftigungsangebot in der Gemeinde sichern. In der Standortanalyse wurden Schutzgebiete und Schutzgüter als wesentliche Ausschlusskriterien berücksichtigt.

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen auf intensiv genutztem Acker gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Der Maisanbau diente der Futtermittelproduktion für die Milchwirtschaft.

Für die Erholungsnutzung ausgewiesene Grünflächen sind durch die Planung nicht berührt. Die örtliche Fuß- und Radwegeverbindung über die Ortsstraße „Am Klosterfeld“ zum Wald und den Erholungseinrichtungen am Probstberg bleibt erhalten und kann im Zuge der Umsetzung gem. Landschaftsplanvorgabe entwickelt werden.

Das DB zum Landschaftsplan setzt die Festsetzungen für die bestehenden Siedlungsgebiete analog fort. Es werden analog Vorgaben für die Durch- und Eingrünung des Gewerbegebiets festgesetzt.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht ausführlich ermittelt und bewertet.

III. Umweltbericht

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes folgt den Anforderungen des § 2 a BauGB. Der Umweltbericht beschreibt, ob und in welchem Umfang von anlage-, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen für das Vorhaben auszugehen ist.

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rinchnach hat am 08.03.2022 beschlossen, den Landschaftsplan im Bereich „Rosenau“ zu ändern.

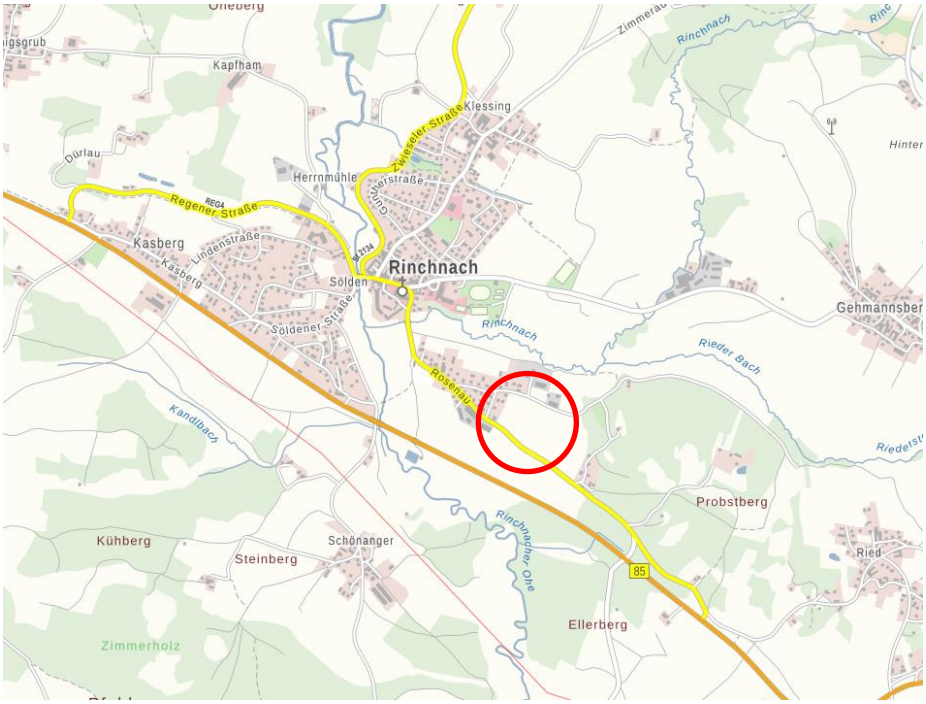
Der Geltungsbereich „Rosenau“ mit einer ca. 6,55 ha großen Fläche umfasst die Flurnummern 109, 117 TF, TF 126 TF und 121/12, 121/13 TF der Gemarkung Rinchnach.

Die Änderung des Landschaftsplans dient, neben der parallellaufenden Aufstellung des Bebauungsplans, der städtebaulichen Ordnung.

Der rechtswirksame Landschaftsplan sieht in diesem Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche vor.

Im Zuge der Deckblattänderung Nr. 16 wird der Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet ausweisen. Es wird an bereits vorhandene bauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut.

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Rinchnach.



Der Geltungsbereich des vorliegenden DB zum Landschaftsplan umfasst eine ca. 6,5 ha große Fläche.

Das geplante Gewerbegebiet wird aktuell als Acker und Grünland intensiv bewirtschaftet.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes definiert §1, Art. (6) 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

e) die Vermeidung von Emissionen …,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien …

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Die Übereinstimmung der Gewerbegebietsausweisung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurden in der Begründung zum Flächennutzungsplan DB 16 überprüft.

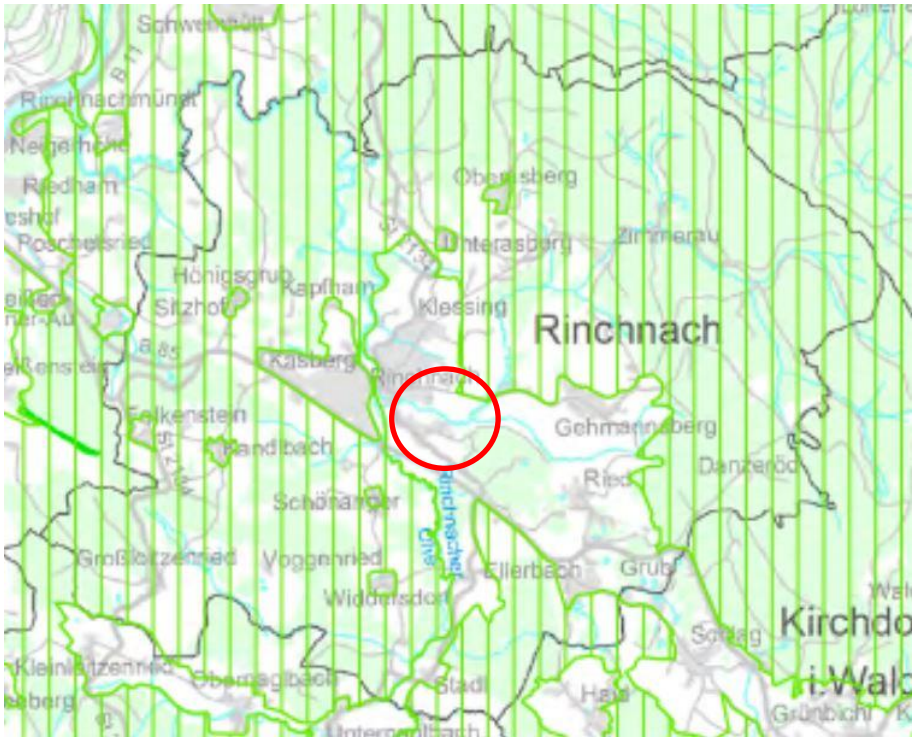
Zur Entfaltung unternehmerischer Tätigkeit und im Hinblick auf langfristige Wettbewerbsfähigkeit benötigt die Gemeinde Rinchnach die Entwicklung und Ausweisung weiterer Gewerbeflächen.
Dabei sollen die großen Pluspunkte der Gemeinde

1. sehr gute infrastrukturelle Anbindung B 85,
   Lage an Entwicklungsachse (LEP)
2. landschaftlich wertvolle Natur- und Ferienregion,
   Lage am Nationalpark Bayerischer Wald und überregionaler Biotopverbundachse (Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan, Region Donau-Wald)

berücksichtigt und ausgespielt werden.

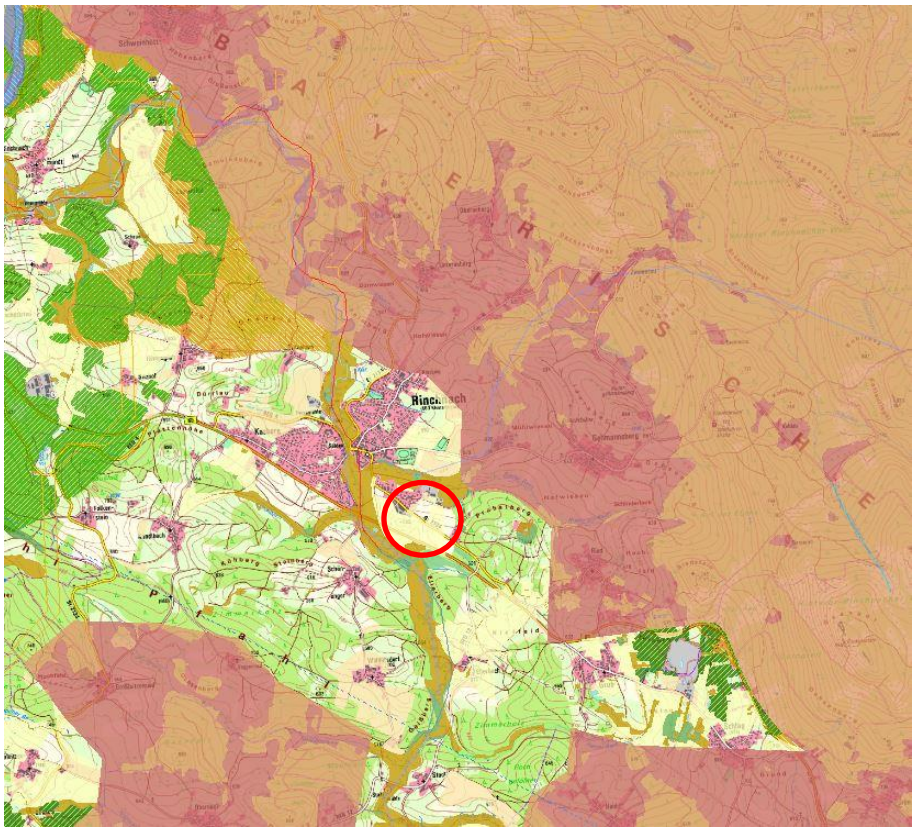
Im Sinne der Wettbewerbsfähigkeit in Bayern, Deutschland und in den letzten Jahren auch in Europa ist es im Interesse des Landkreises Regen und der ganzen Region Donau-Wald, durch die Bereitstellung günstiger Rahmenbedingungen weitgehende Gleichheit der Lebensbedingungen zu schaffen und die strukturschwache Region gleichmäßig zu entwickeln.

Regionalplan Donau-Wald



Karte Freiraumsicherung: Keine verbindlichen Vorgaben als landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder regionaler Grünzug

Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan



Karte Zielkonzept und Maßnahmen (Quelle: FINWEB): keine Vorgaben

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert.

Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und gem. „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.

Im parallellaufenden Verfahren wird der Landschaftsplan mit DB 5 geändert.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
2. am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 5.März 2021.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Es gibt keine Biotope, gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope.

Die Fläche des geplanten GE wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Es kann ausgeschlossen werden, dass Lebensstätten von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Gebiet vorkommen.

Das FFH-Gebiet „Oberlauf des Regens und Nebenbäche“ an der Rinchnach und der Rinchnacher Ohe wird durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen:

Das GE wird ausschließlich auf Acker ausgewiesen. Acker A11 hat gem. Biotopwertliste 2 Wertpunkte und fällt somit in die Kategorie „geringer Biotopwert“.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen gegeben.

2.2. Wasser

Beschreibung:

Das Baugebiet liegt außerhalb von Talräumen und Überschwemmungsgebieten.

Die Gewässer „Rinchnach“ und „Rinchnacher Ohe“ sind nicht berührt.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch den erheblichen Versiegelungsgrad eines GE reduziert. Aufgrund der Versiegelung muss die gesonderte Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers in einem separaten Wasserrechtsverfahren geregelt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein mittelkörniger Granit.

Die digitale Bodenkarte gibt für den Geltungsbereich „fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand“ an.

Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren. Der humose Oberboden muss gesichert und für die landwirtschaftliche Nutzung am Rand des GE wieder eingebaut werden.

Für die Nutzung als GE muss der Hang terrassiert werden. Aus den vorliegenden Unterlagen kann die Tiefenlage des massiven Granits nicht entnommen werden. Die Bodenart bildet aufgrund ihrer Durchlässigkeit stabile Böschungen.

Gewerbegebiete haben einen hohen Versiegelungsgrad.

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das geplante GE liegt auf einem Höhenrücken bzw. an einem Nordhang.

Die hangparallelen Parzellen ermöglichen Gebäude in Ost-Westausrichtung mit optimaler Ausrichtung der Dächer für die Nutzung als PV-Anlagen.

Auswirkungen:

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der teilweise sehr großen Parzellen entsteht ein wärmeres und trockeneres Lokalklima.

Auf Flächennutzungsplanebene können keine Aussagen zu Lärm und Luft gemacht werden. Das Gebiet ist vorbelastet durch die Staatsstraße und die B85 in minimal ca. 100 m Abstand sowie das vorhandene GE und MI.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des WA betroffen. Minderungsmaßnahmen können im DB des Landschaftsplans und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Rinchnach ist geprägt von den Tälern der Rinchnacher Ohe und der einmündenden Rinchnach. Die Siedlungsbereiche liegen oberhalb / außerhalb der von Nasswiesen geprägten Täler. Das geplante GE berührt die Täler nicht. Das Tal der Rinchnach liegt nördlich des Ortsteils Rosenau, das Tal der Rinchnacher Ohe südwestlich.

Das geplante GE liegt auf einem flachen, WNW – SSE – verlaufenden Höhenrücken zwischen diesen Gewässern. Die Kuppe des Höhenrückens liegt 16 m über dem Tal der Rinchnach. Das geplante GE hat deshalb keine Fernwirkung, am deutlichsten ist es abschnittsweise von der B85 aus sichtbar.

Das geplante GE liegt am östlichen Ortsrand beidseitig der Ortszufahrt der Staatsstraße. Mit der Ausweisung des GE auf beiden Straßenseiten wird der Ortsrand nach Osten verschoben. Der Abstand zu einem bestehenden MI am Waldrand, das aktuell eine eigenständige, kleine Siedlung ist, wird durch die Ausweisung des GE deutlich reduziert.

Die Ortsrandgestaltung ist insbesondere auf der Südseite zur Einbindung in die Landschaft erforderlich. Der Ortsrand Rinchnachs verläuft aktuell im OT Kasberg auf ca. 1,6 km Länge unmittelbar an der B85. Zukünftig wird auch der Ortsrand von Rosenau auf 500 m Länge von der B85 aus deutlich wahrgenommen, jedoch in einem Abstand von ca. 100 m zur Bundesstraße. Getrennt werden die Ortsteile Kasberg und Rosenau durch das breite Tal der Rinchnacher Ohe.

Die Planungsvorgabe des gültigen Landschaftsplans, die Staatsstraße mit einer Allee zu überstellen, ist aufgrund der Planungsrichtlinien des Straßenbaus nicht realisierbar.

Die Wanderwege und Erholungseinrichtungen an der Rinchnach und im östlich gelegenen Wald sind nicht betroffen.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind auf der Südseite erheblich. Neue Festsetzungen im DB zum Landschaftsplan sind auf Bebauungsplanebene umzusetzen.

Im Westen und Norden hat das GE Siedlungsanbindung, so dass keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben sind.

Im Osten beträgt die Entfernung des Ortsrandes zum Waldrand zukünftig ca. 250 m. Auf der nördlichen Seite der Staatsstraße liegt in diesem Abschnitt auch noch die Streusiedlung. Dieser schmale Streifen wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind auf der Südseite erheblich.

Die Gestaltung des Ortseingangs mit einzelnen Solitärbäumen ist in geringem Umfang möglich.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Die Gemeinde Rinchnach benötigt ein neues Gewerbegebiet. Als Standort eignet sich im Ortsteil Rosenau der östliche Ortsrand im Anschluss an ein bestehendes Mischgebiet.

Das Gewerbegebiet kann an diesem Standort unmittelbar an die Staatsstraße angebunden werden. Auch Teile des Mischgebietes, z.B. der Bauhof, wird zukünftig über das Gewerbegebiet angebunden. Die Staatsstraße wiederum mündet in weniger als 1 km Entfernung in die B85 ein. Quell- und Zielverkehr mit Ausnahme Richtung Zwiesel berührt das Ortszentrum nicht, sondern nutzt die Zufahrt über die B85.

Im angrenzenden MI sind Wohngebäude vorhanden. Im Bebauungsplanverfahren muss die Vorbelastung berücksichtigt werden. Im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 /13/ werden Orientierungswerte genannt, welche nach geltendem und praktizierendem Bauplanungsrecht an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten, bzw. unterschritten werden sollen. Somit können schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm vorgebeugt und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen erfüllt werden.

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch erfolgte durch Geoplan GmbH Osterhofen eine Berechnung der Lärmimmissionen.

Auswirkungen:

Der „Schalltechnische Bericht Nr. S2111152 rev 1 Bebauungsplan GE Am Klosterfeld, Rinchnach“ vom 10.11.2022 weist nach, dass auch unter Einbeziehung der Vorbelastung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten im Mischgebiet gewährleistet werden kann.

Auf Bebauungsplanebene kann die verursachte Intensität des entstehenden Lärms durch Festsetzung von Emissionskontingenten für Teilflächen so begrenzt werden, dass die aufgrund der Vorbelastung reduzierten Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten des angrenzenden MI eingehalten bzw. unterschritten werden.

Ergebnis:

Lärmimmissionen im angrenzenden MI müssen auf Bebauungsplanebene durch Festsetzung von Emissionskontingenten begrenzt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können dadurch ausreichend gewahrt werden.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Zu den Baudenkmalen und Denkmal-Ensemble im Ortskern besteht keine Blickbeziehung.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	gering	GE auf Acker und Grünland Keine Biotope und geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden
Wasser	erheblich	Versiegelung reduziert GW-Neubildung Hoher GW-Flurabstand, Gewässer nicht betroffen Standard: Trennsystem und RRB zur gedrosselten Einleitung des Oberflächenwassers
Boden	erheblich	Abtragung Boden, Geländeterrassierungen, Aufschüttungen, Abgrabungen
Klima + Luft	gering	Lokalklima durch hohen Versiegelungsgrad deutlich verändert, keine regionalen Auswirkungen
Landschaftsbild Erholung	Erheblich auf Südseite, sonst gering keine	Nicht im LSG Anbindung an vorhandene GE / MI keine Fernwirkung Nicht betroffen
Mensch	Die Anforderungen zum Schutz vor Lärm werden eingehalten.	Der schalltechnische Bericht weist nach, dass Orientierungswerte gem. DIN 18005 an allen relevanten Immissionsorten im MI eingehalten werden können
Kultur- + Sachgüter	keine	Keine Sichtbeziehung zu Baudenkmalen und Ensemble im Ortskern

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Da das GE ausschließlich auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen geplant ist und weder Biotope noch Lebensstätten geschützter Tiere vorhanden sind, sind die Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz auf Landschaftsplanebene nicht erforderlich.

Im DB 5 zum Landschaftsplan wird eine Eingrünung des südlichen Ortsrandes festgesetzt.

4.2 Eingriffsermittlung

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung.

Auf Flächennutzungsplanebene erfolgt nur eine überschlägige Eingriffsermittlung.

Das Gewerbegebiet wird ausschließlich auf Acker und Intensivgrünland errichtet. Die BNT Acker (A11) und Intensivgrünland (G11) haben eine geringe Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Für diese Kategorie wird als Durchschnittswert 3 Wertpunkte verwendet.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 6,5 ha

Als GRZ wird mit 0,8 festgesetzt werden.

Der Ausgleichsbedarf wird berechnet mit der Formel:

BNT (WP)	x	Fläche (m²)	x	GRZ	=	Ausgleichsbedarf (WP)
3 WP	x	65.000 m²	x	0,8	=	156.000 WP

Die tatsächliche Größe der Ausgleichsfläche wird mit dem Aufwertungspotential berechnet. Bei einem hohen Aufwertungspotential (5 Wertpunkte) ist im Bebauungsplan eine ca. 2,7 ha große Ausgleichsfläche festzusetzen, bei geringerem Aufwertungspotential eine entsprechend größere Ausgleichsfläche.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Überprüfung der Gemeinde Rinchnach bezüglich der bestehenden Gewerbeflächen fand im Rahmen der Standortuntersuchung für das DB 16 des Flächennutzungsplans statt. Dabei wurden bestehende Flächen auf den Prüfstand gestellt. Die vorhandenen freien Flächen von insgesamt 10.600 m² auf drei Parzellen stehen nicht zur Verfügung, da die Eigentümer eigene Pläne haben bzw. keine Verkaufsbereitschaft zeigen.

Für die konkreten Anfragen von 8 ortsansässigen und regionalen Betrieben ergibt sich in Summe ein aktueller Bedarf von ca. 2,4 bis 3,1 ha zuzüglich der notwendigen Erschließungs- und Grünflächen. Für die Ansiedlung des Logistikunternehmens ist eine Gewerbefläche von ca. 1 ha notwendig. Unter Berücksichtigung der Reserveflächen von 1,3 ha ergibt sich in Summe ein Flächenbedarf von bis zu 5,5 ha.

5.1 Festlegung des Untersuchungsgebiets

Die Standortuntersuchung wurde für den Gemeindebereich Rinchnach durchgeführt. Dabei wurde untersucht, welche Standorte generell unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage für ein auf lange Sicht zukunftsfähiges und wirtschaftlich attraktives Gewerbegebiet geeignet sind.

5.2 Eignungs- und Ausschlusskriterien

5.2.1 Bevorzugte Standorte

Nach LEP sind die infrage kommenden Gebiete entsprechend den folgenden Prioritäten als Gewerbeflächen qualifiziert

1. Baulücken
2. ortsgebundene Flächen
3. Konversionsflächen
   und nur bei Fehlen von gleichwertigen anderen Flächen
4. Außenbereichsflächen

5.2.2 Ausschlusskriterien

Folgende Gebiete sind von vornherein ausgeschlossen:

- Lage innerhalb von Schutzgebieten (LSG, FFH, Biotope…)
- Lage im Bereich von Bau- und Bodendenkmalen
- Flächengröße < 4 ha.

Flächen, für die wenigstens eines der aufgeführten Kriterien gültig ist, werden im weiteren Verlauf der Studie wegen Nichteignung nicht weiter berücksichtigt.

Ausgehend vom gesamten Gemeindegebiet reduzierten sich die infrage kommenden Flächen um die unter besonderem Schutz stehenden Gebiete, Naturschutz- und Vorbehaltsgebiete und landschaftlich besonders wertvolle Gebiete, sowie die nähere Umgebung von Boden- und Baudenkmalen. Diese geschützten und schützenswerten Gebiete kommen für eine Bebauung nicht in Frage. Als wertvolle Naturräume und touristisch attraktive und für kommende Generationen zu erhaltenden Flächen tragen sie wesentlich zur Attraktivität der Gemeinde sowie der gesamten strukturell relativ schwachen Region als Urlaubs- und Erholungslandschaft bei.

5.2.3 Eignungskriterien

Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie die möglichst große Nähe zu überregionalen Erschließungswegen, gute Erreichbarkeit, geringstmögliche Beeinträchtigung von Landschaftsbild, Natur und Mensch, sowie eine gewisse Mindestgröße müssen für einen geeigneten Standort gegeben sein.

Dezidierte Aussagen zur spezifischen Eignung der unter diesen Bedingungen untersuchten Flächen werden in der anschließenden Bewertung möglicher Eignungsflächen getroffen.

5.3 Bewertung möglicher Eignungsflächen

Die verbleibenden Flächen wurden genauer untersucht und bewertet. Über die Ausschluss- und Eignungskriterien hinaus werden in der anschließenden Bewertung der relevanten Standorte zusätzlich sogenannte Bewertungsfaktoren zugrunde gelegt.

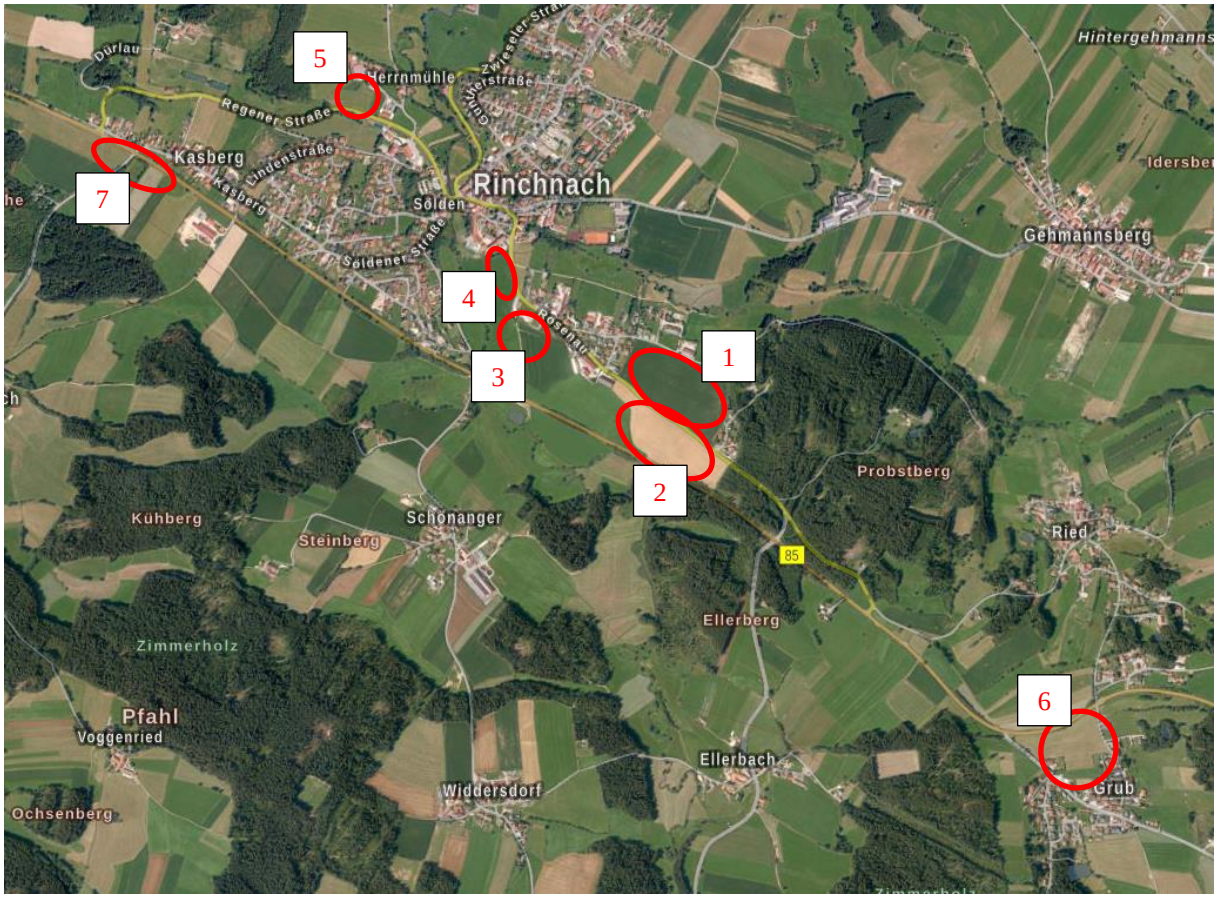
Unter Berücksichtigung der Ausschluss- und Eignungskriterien werden infrage kommende Flächen im Gemeindegebiet anhand der Vorgaben aus dem LEP kategorisiert nach:

1. Baulücken
2. ortsgebundene Flächen
3. Konversionsflächen
4. Außenbereichsflächen

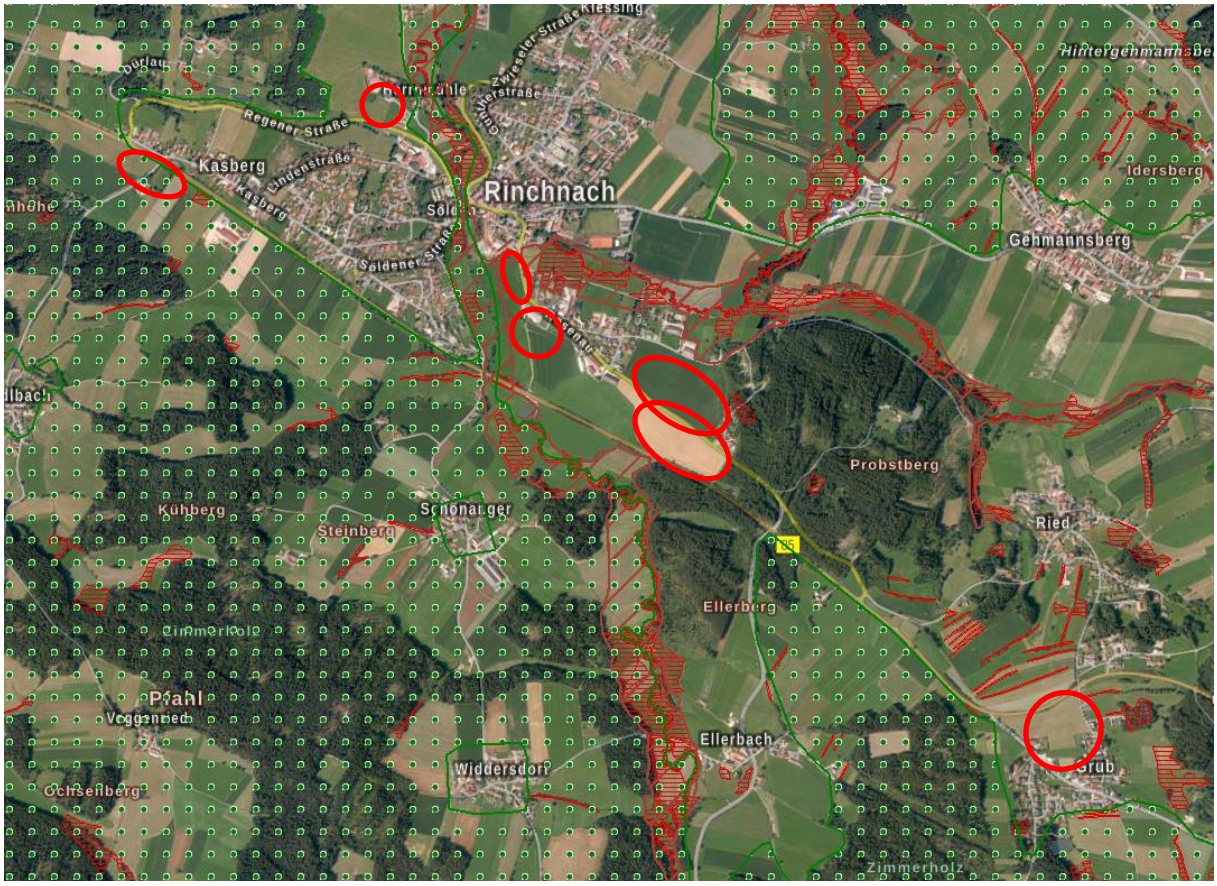
5.4 Standortuntersuchung

Im Gemeindegebiet Rinchnach bieten sich 7 Standorte an, die anhand der Bewertungsfaktoren des Kriterienkatalogs im Folgenden untersucht werden.

Standortübersicht:



5

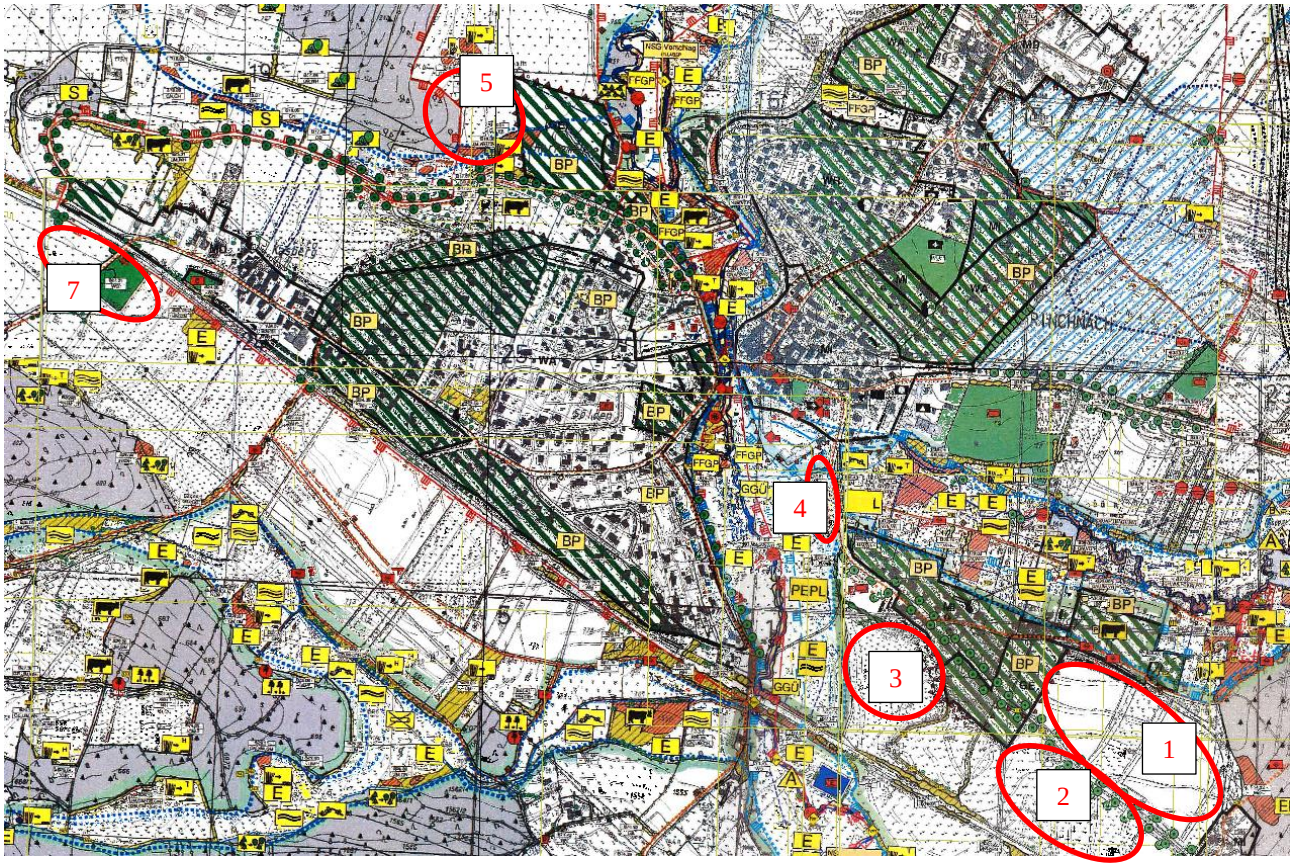


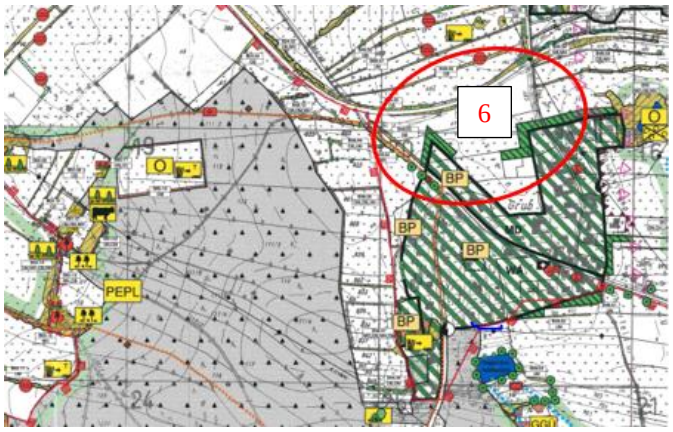
Luftbild – Darstellung der möglichen Standorte mit vorhandenen Schutzgebieten

Landschaftsschutzgebiet

Biotopkartierung

Fauna -Flora-Habitat Gebiete



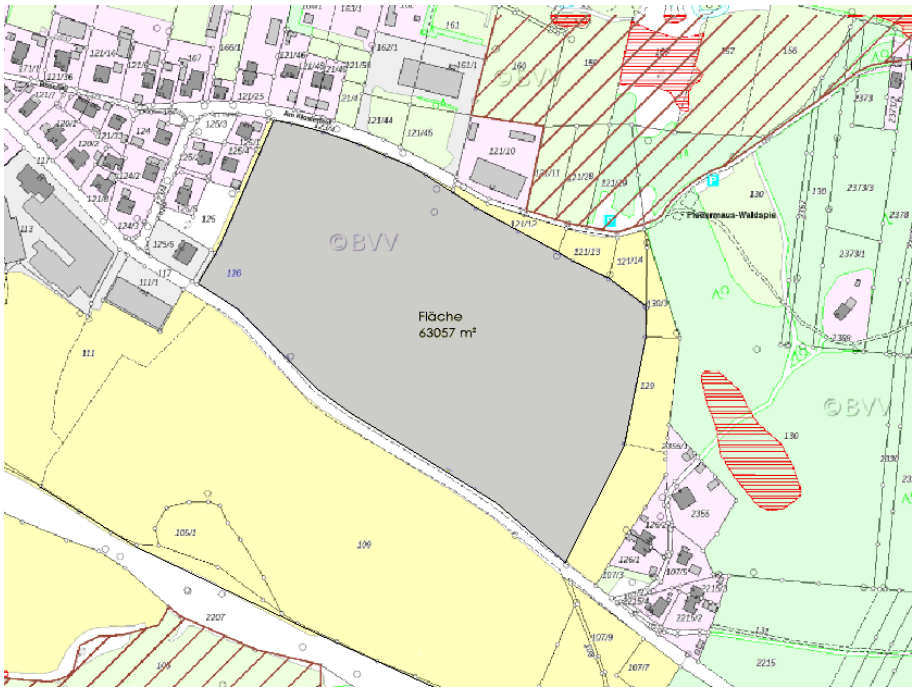


Landschaftsplan rechtswirksam – Darstellung der möglichen Standorte

5.4.1 Standort 1 - Am Klosterfeld

Istzustand:

Luftbild – Standort 1



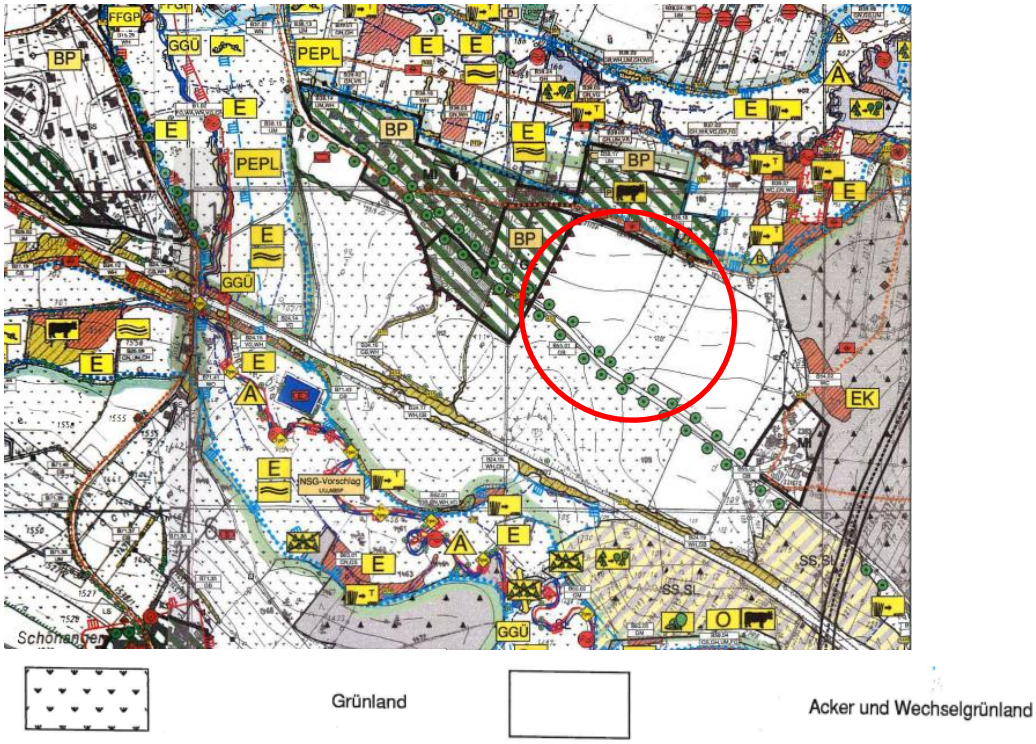
Standort 1 Rauminformationssystem Bayern mit Darstellung der Schutzgebiete

Biotopkartierung

Landschaftsschutzgebiet

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Standort mit Flächengröße



Standort 1: Landschaftsplan mit Lage des möglichen Gewerbestandortes

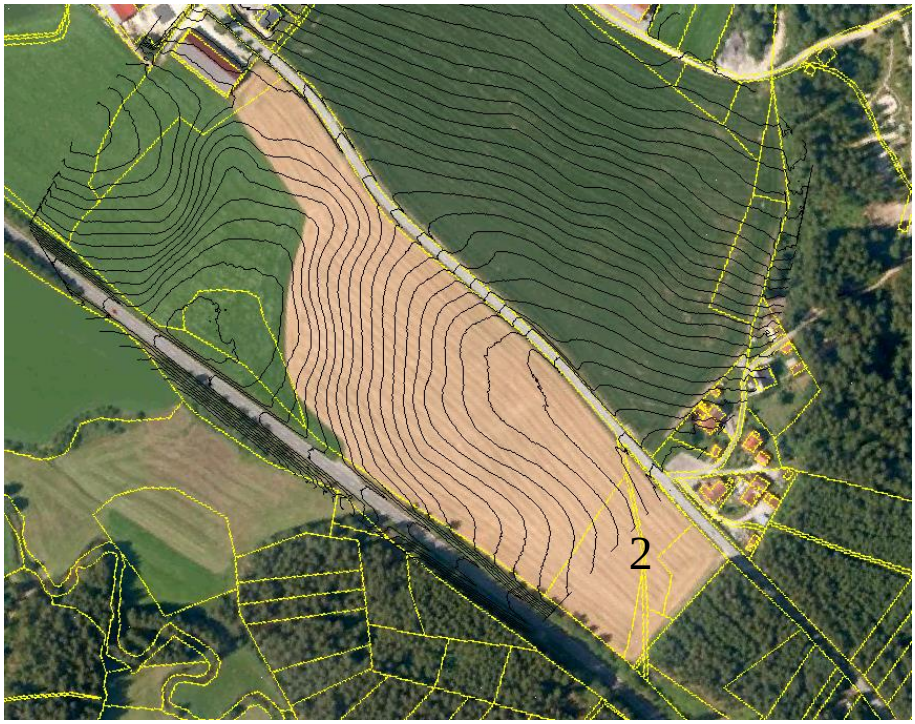
Zusammenfassung Standort 1– Am Klosterfeld

- Lage an der B 85
- Flächengröße maximal ca. 63.000 m²
- Gefälle nach Norden ca. 8%
- Mögliche Flächen für eine Gewerbegebietserweiterung sind landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Entwicklungsmöglichkeit in Teilschritten von West nach Ost.
- Nord-westlich bestehendes Gewerbegebiet
- Östlich bestehendes Mischgebiet
- Erschließung von der Staatsstraße 2134
- Angebundene Lage
- Lückenschluss

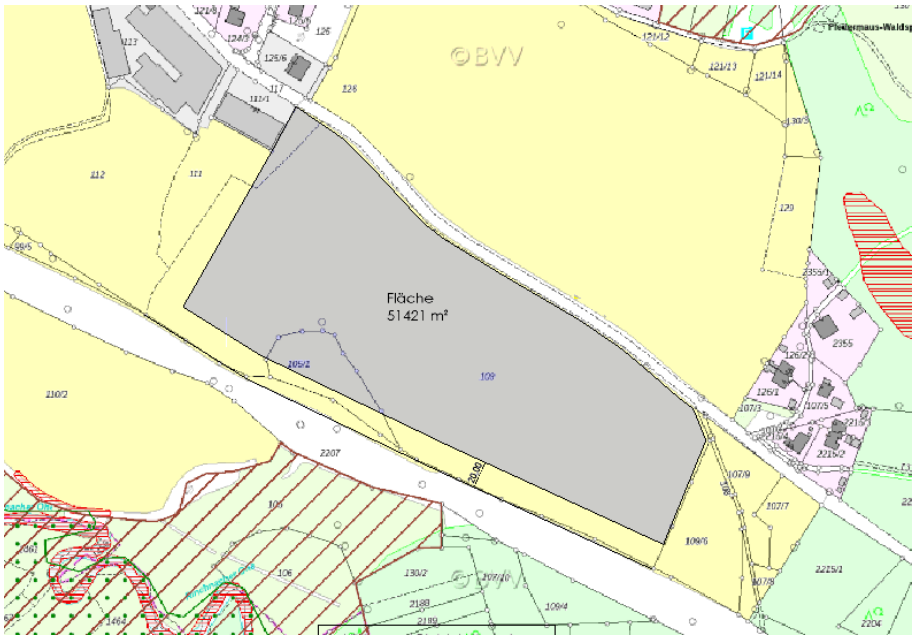
Im bestehenden Gewerbe- und Mischgebiet Rosenau II befinden sich noch sechs freie Parzellen, die sich auf Grund ihrer Größen und Lage nicht für die Ansiedlung von Gewerbe eignen.
Unter Einbeziehung der bestehenden Bebauung kann sich eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung bzw. ein Lückenschluss zwischen der bestehenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen ergeben. Durch die Lage zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Nord-Westen, dem Mischgebiet im Osten und der angrenzenden Waldfläche besteht eine natürliche Begrenzung, durch die eine spätere Ausuferung der Gewerbefläche auszuschließen ist.
Die Erschließung der neuen Fläche kann direkt von der Staatsstraße erfolgen und wird nicht durch das Mischgebiet führen.
Die Lage an der Gemeindeverbindungsstraße mit Anbindung an die nur 500m entfernt liegende B85 stellt eine hervorragende Verkehrsanbindung dar.

5.4.2 Standort 2 – Rosenau Süd

Istzustand:



Standort 2: Luftbild mit Höhenschichtlinien



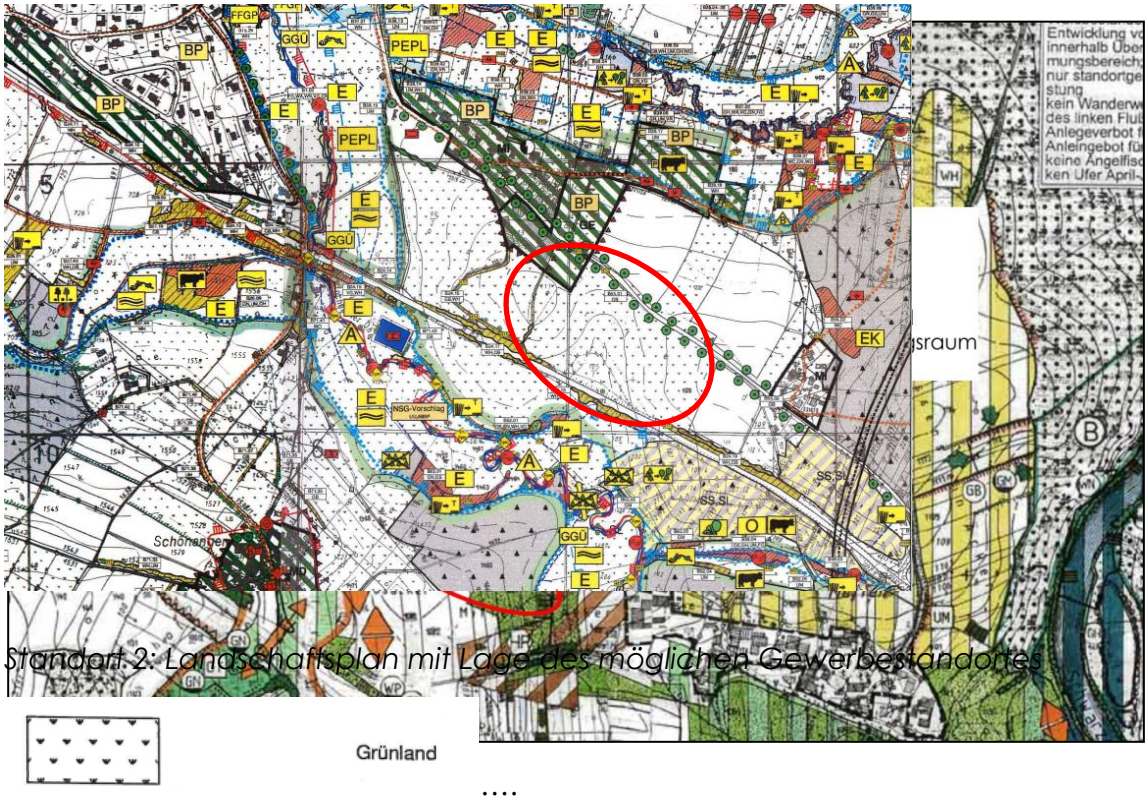
Standort 2 Rauminformationssystem Bayern mit Darstellung der Schutzgebiete

Biotopkartierung

Landschaftsschutzgebiet

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Standort mit Flächengröße



Standort 2: Landschaftsplan mit Lage des möglichen Gewerbestandortes

….

Zusammenfassung Standort 2 –

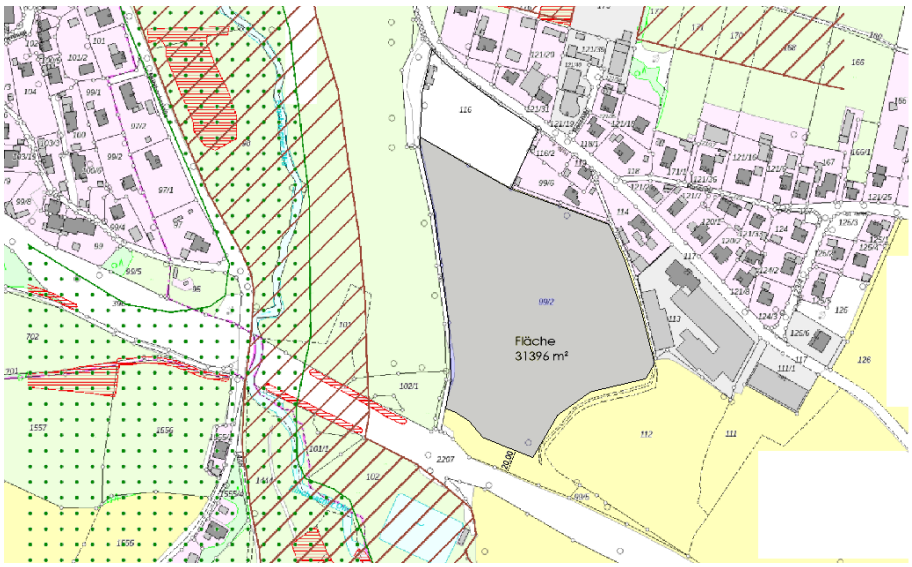
- Lage an der B 85
- Flächengröße maximal ca. 51.400 m²
- Ost-West-Gefälle ca. 9%
- Mögliche Flächen für eine Gewerbegebietserweiterung sind landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Erschließung von der Staatsstraße 2134
- Angebundene Lage - führt zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung – keine kompakte Siedlungsentwicklung.
- Exponierte Lage

An den Standort 2 schließt lediglich im Westen ein Gewerbebetrieb an, an den angeknüpft werden könnte. Das heißt, dass isoliert betrachtet (ohne Entwicklung am Standort 1) keine wirkliche Anbindung besteht. Es kommt zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung. Somit wird das Anbindegebot nicht erfüllt.
In Kombination mit Standort 1 könnte das Anbindgebot erreicht werden, eine Kombination aus beiden Flächen würde den aktuellen Bedarf deutlich überschreiten.

5.4.3 Standort 3 – Festplatz

Istzustand:

Standort 3: Luftbild



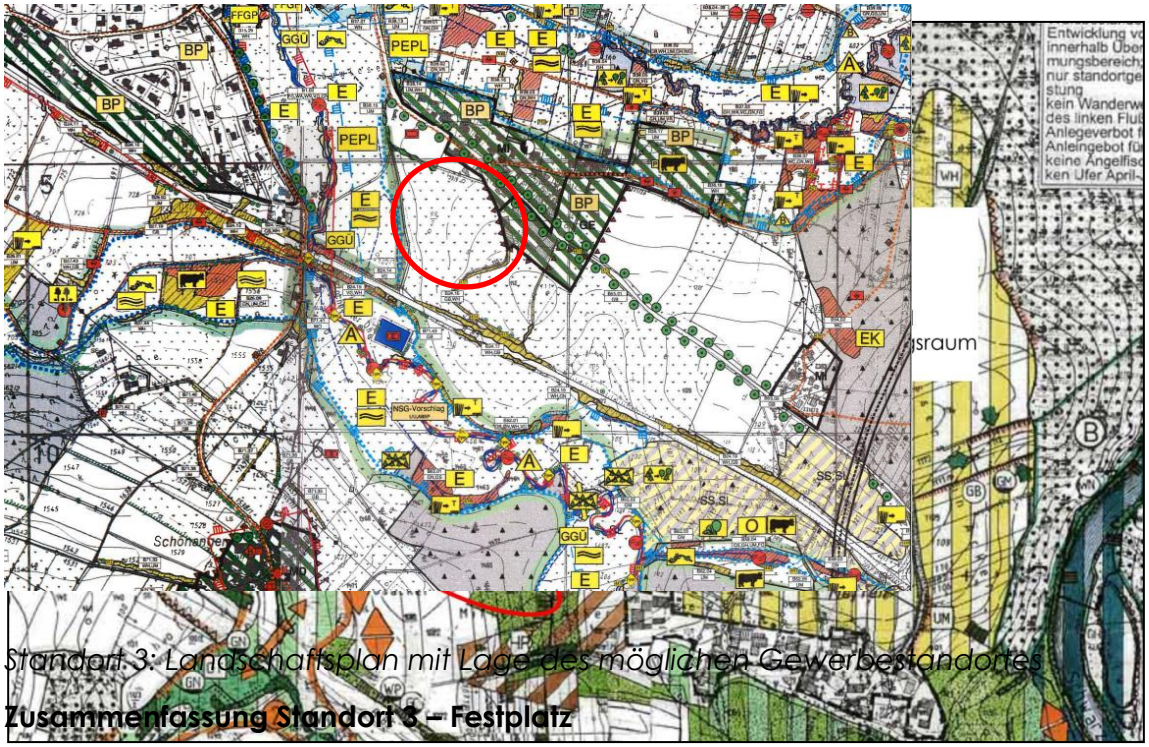
Standort 3 Rauminformationssystem Bayern mit Darstellung der Schutzgebiete

Biotopkartierung

Landschaftsschutzgebiet

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Standort mit Flächengröße



Standart 3: Landschaftsplan mit Lage des möglichen Gewerbestandortes

Zusammenfassung Standort 3 – Festplatz

- Flächengröße maximal ca. 31.400 m²
- Lage an der B 85 (nicht unmittelbar)
- keine direkte Anbindung an die Staatsstraße
- Festplatz der Gemeinde liegt zwischen Staatsstraße und möglicher Gewerbefläche
- derzeit landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Das Gelände weist eine West-Ost Gefälle von ca. 8% auf.
- Exponierte Lage. Vom Ortsrand Sichtbezug zur Gewerbeflächen
- durch Gewerbe wird Sichtachse auf den Ort von der B85 verbaut (touristische Blickachse)
- Anbindung an bestehendes MI mit Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Betrieb
- Potentialfläche für Einzelhandel.

Die mögliche Gewerbefläche grenzt südlich an den Festplatz der Gemeinde und das Mischgebiet mit Wohnbebauung und einem landwirtschaftlichen Betrieb an. Im Südosten und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich der Staatsstraße befindet sich ein Mischgebiet. Im Süden befindet sich die Bundesstraße 85. Die Erschließung müsste von Norden über die Gemeindeverbindungsstraße erfolgen, zudem ist westlich entlang des Festplatzes eine neue Erschließungsstraße, zur der Staatsstraße 2134 notwendig.

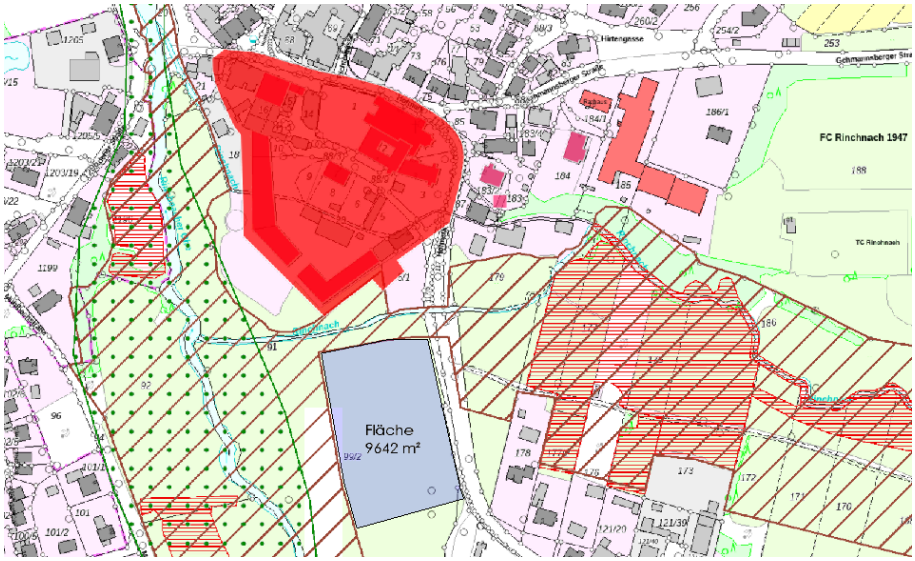
Durch die exponierte Lage würde die Sichtachse von der B85 auf den historischen Ortskern von Rinchnach durch die Bebauung beeinträchtigt werden.

Der Standort würde sich ebenfalls gut als Sondergebietsfläche für Einzelhandel eignen. Die Gemeinde ist derzeit auch dahingehend aktiv und prüft die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels. Ausweisung als Gewerbegebietsfläche sollte daher hier nicht unbedingt erfolgen, wenn sich andere Standorte genauso gut für die Gewerbeflächen eignen sollten.

5.4.4 Standort 4 – Ortsrand

Istzustand:

Standort 4 Luftbild



Standort 4 Rauminformationssystem Bayern mit Darstellung der Schutzgebiete

Biotopkartierung

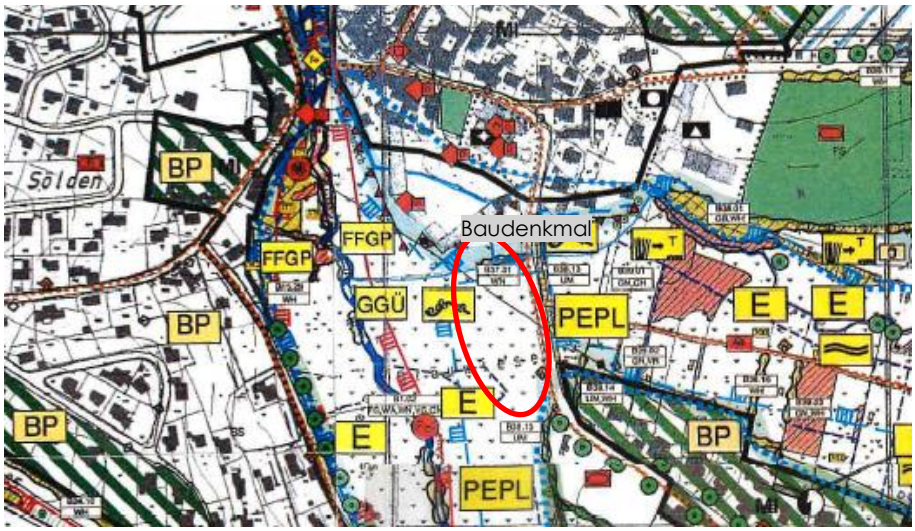
Baudenkmal

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet.....

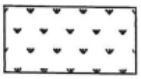
.... *Bodendenkmal*

Landschaftsschutzgebiet

Standort mit Flächengröße



Standort 4 Landschaftsplan mit Lage des möglichen Gewerbestandortes



Grünland

....

Zusammenfassung Standort 4 –

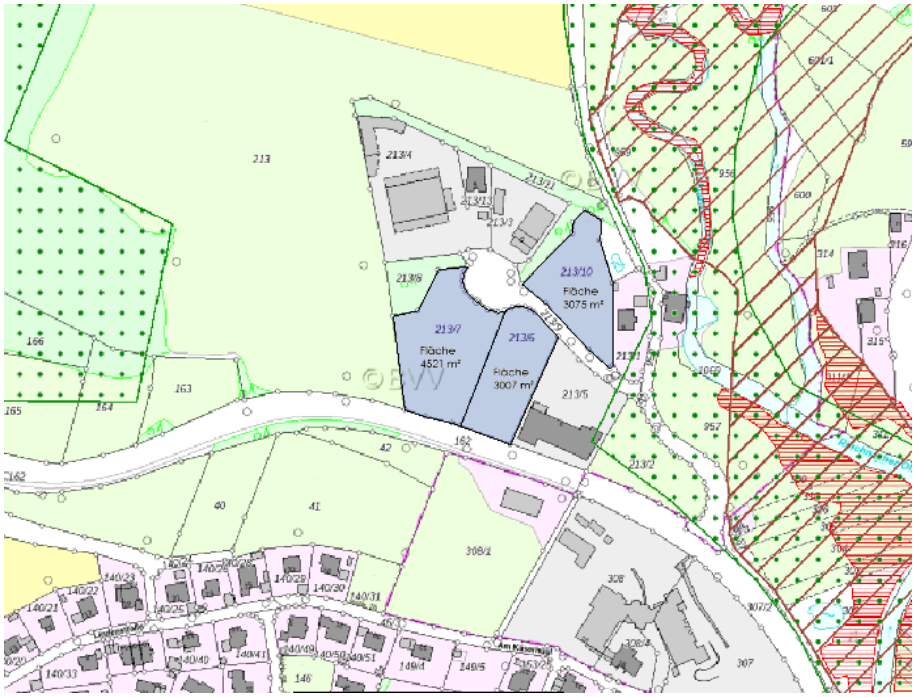
- Flächengröße maximal ca. 9.600 m²
- Ebenes Gelände
- Lage nahe an der Gemeindeverbindungsstraße St 2134
- Lage mit Sichtbezug zu denkmalgeschütztem Bauwerk und Bodendenkmal
- Erweiterungsflächen derzeit landwirtschaftlich genutzt
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet in direktem Anschluss
- Kartierte Biotope in unmittelbarer Nähe

Südlich des Hauptortes sind gemäß Landschaftsplan Wiesentalflächen mit kartierten Biotopen und Fauna -Flora-Habitat Gebieten vorhanden, die nur eine eingeschränkte Fläche für die Ansiedlung von Gewerbe zulassen würde.
Zudem ist der Sichtbezug zu der denkmalgeschützten Bebauung (Kloster mit Klostermauer) negativ zu bewerten. Ausgehend davon, dass hier Gebäude für Logistik entstehen sollen, welche wuchtig sind und meist eine gewisse Höhe erfordern, ist davon auszugehen, dass eine Ansiedlung von Gewerbe an dieser Stelle die Sicht auf den historischen Ort stark beeinträchtigen würde. Zudem würde die ursprüngliche Ortsabrundung aufgehoben werden.
Naturschutzfachlich bestehen hier auf Grund der der in unmittelbarer Umgebung kartierten Biotopflächen und Gebiete für Fauna -Flora-Habitat zu viele Restriktionen, als dass hier eine Ausweisung für Gewerbe möglich ist.

5.4.5 Standort 5 - Herremühle

Istzustand:

Luftbild – Standort 5



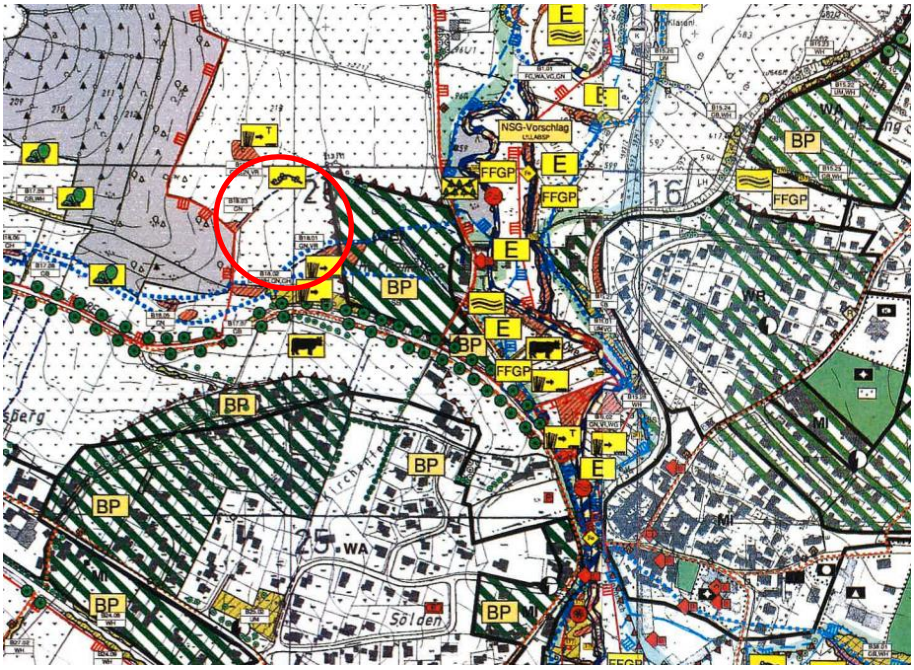
Standort 5 Rauminformationssystem Bayern mit Darstellung der Schutzgebiete

Biotopkartierung

Landschaftsschutzgebiet

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Standort mit Flächengröße



Standort 5 Landschaftsplan mit Lage des möglichen Gewerbestandort

Zusammenfassung Standort 5 – GE Herrnmühle

- Flächengröße: insgesamt hat die Fläche der drei unbebauten Parzellen eine Größe von ca. 10.600 m²
- Lage nahe der B 85
- Fläche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Freie Parzellen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets
- Flächen stehen nicht zur Verfügung (keine Abgabebereitschaft durch die Eigentümer)

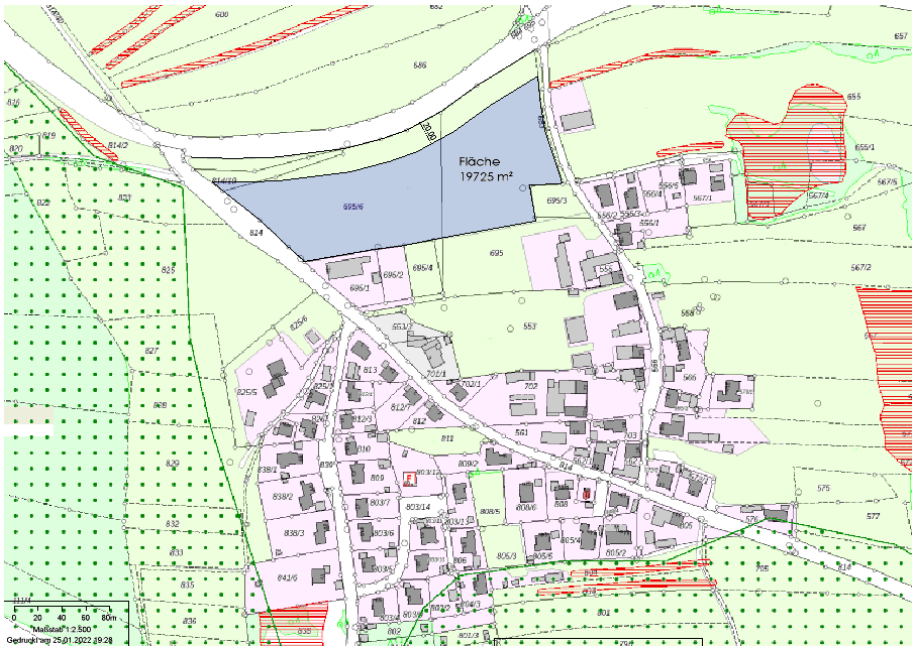
Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Herrnmühle verfügt noch über drei freie Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca.10.600 m² Fläche, welche leider nicht zur Verfügung stehen, da die Eigentümer sich nicht verkaufsbereit zeigen.

Eine Erweiterung der Gewerbegebietsflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Regener Straße kommt auf Grund der ungünstigen Topografie mit einem Gefälle von 16% nicht in Betracht. Zudem grenzt hier das Sondergebiet „Fremdenverkehr an der Regener Straße“ an. Der Abstand müsste hier 75 m betragen.

5.4.6 Standort 6 - Grub

Istzustand:

Luftbild – Standort 6



Standort 6 Rauminformationssystem Bayern mit Darstellung der Schutzgebiete

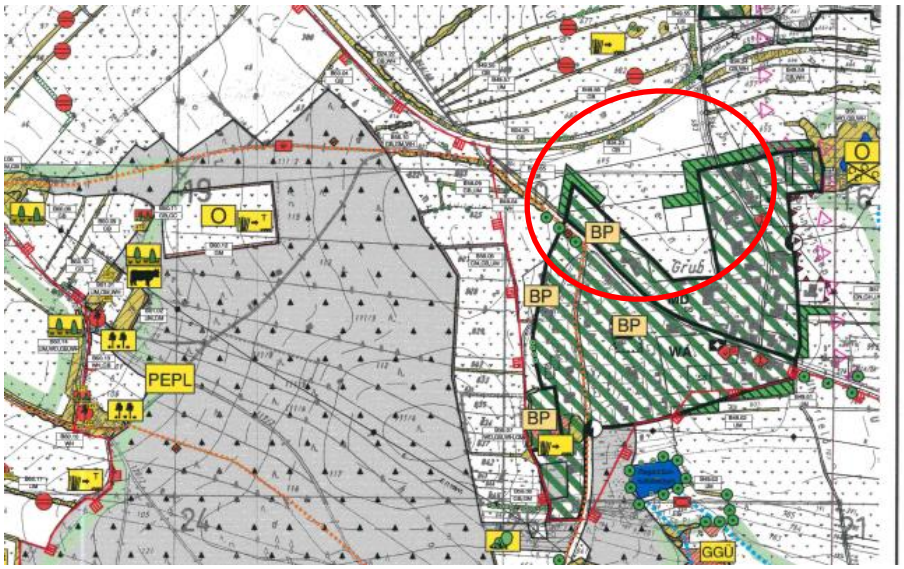
Biotopkartierung

Landschaftsschutzgebiet

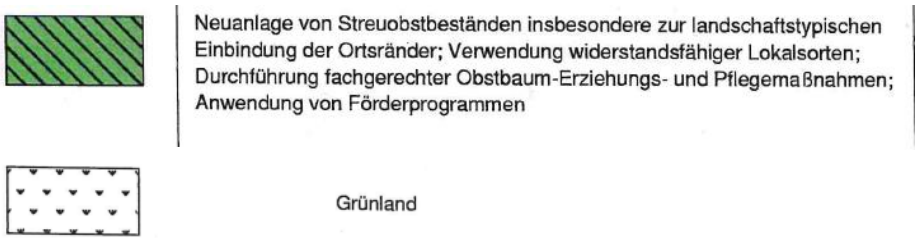
Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Standort mit Flächengröße

Standort 6 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Standort 6 Landschaftsplan mit Lage des möglichen Gewerbestandorte



Zusammenfassung Standort 6– Grub

- Flächengröße maximal ca. 19.700 m²
- Lage an der B 85
- Gefälle nach Süden ca.4%
- Mögliche Flächen für eine Gewerbegebietserweiterung sind landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Im Süden Anschluss an ein MI mit einer Schreinerei und einen landwirtschaftlichen Betrieb
- Im Osten auf Fl. Nr. 695/3 besteht die Möglichkeit zum Bau von Wohnungsbau. Dies ist schalltechnisch zu berücksichtigen.
- Touristische Attraktion mit Erholungseignung im Nahbereich
- Angebundene Lage
- Vorhandene dörfliche Struktur
- Vorhandene Belastung durch Schwerlastverkehr vom Steinbruch
- Keine Erweiterungsmöglichkeit Richtung Süden
- Störung des Orts- und Landschaftsbildes

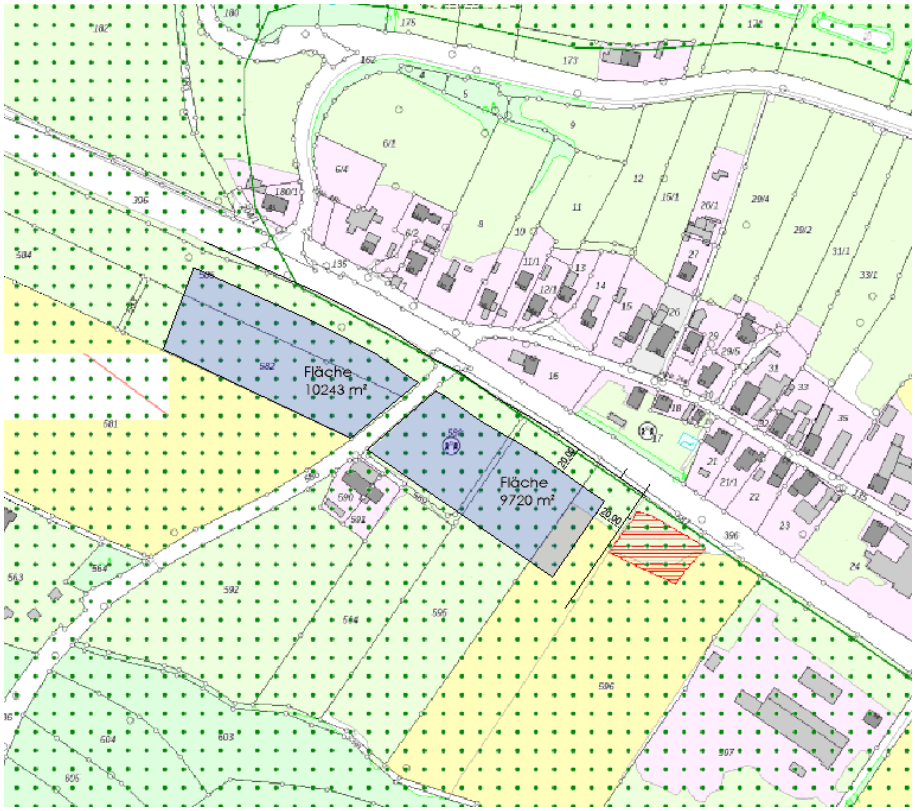
Die Ortsrandlage bietet zwar zum einen eine Ortsanbindung (angebundene Lage) wirkt jedoch störend auf das Orts- und Landschaftsbild, da sich das Gewerbegebiet riegelartig zwischen die B85 und den Ort schiebt. Der Sichtbezug von der B85 auf den Ort würde verloren gehen, da das Gewerbe den Ort regelrecht verdeckt würde und demzufolge

keine untergeordnete Rolle mehr spielt. Der sehr ursprüngliche dörfliche Charakter mit seiner kleinteiligen Struktur, die zum charakteristischen Bild der Urlaubs- und Erholungslandschaft der Ferienregion beiträgt, würde verloren gehen. Eine Erweiterungsmöglichkeit in südlicher Richtung zwischen der bestehenden Bebauung ist zum einen städtebaulich ungünstig. Verkehrstechnisch wäre dieser Beriech ebenfalls schwer zu erschließen.
Der vorhandene Steinbruch östlich von Grub stellt bereits eine Belastung der Bevölkerung durch den Schwerlastverkehr dar, der durch den Ort führt. In der Vergangenheit hat es diesbezüglich bereits Bürgerinitiativen gegeben. Eine zusätzliche Belastung der Bevölkerung aus Grub ist nicht wünschenswert.

5.4.7 Standort 7 – Kasberg

Istzustand:

Luftbild – Standort 7



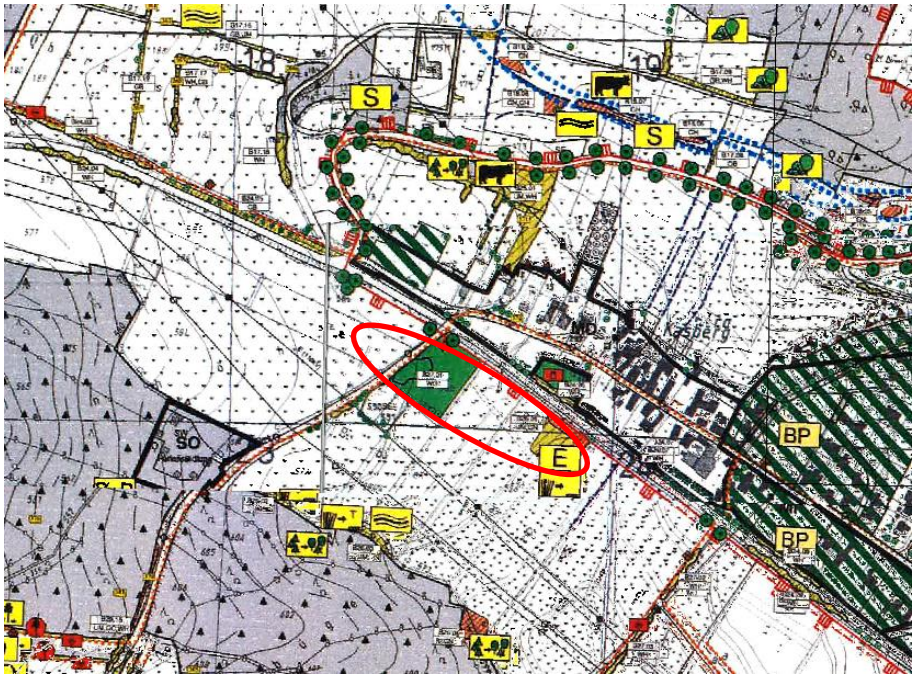
Standort 7 Rauminformationssystem Bayern mit Darstellung der Schutzgebiete

Biotopkartierung

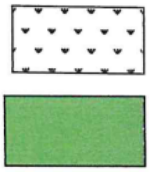
Landschaftsschutzgebiet

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Standort mit Flächengröße



Standort 7 Landschaftsplan mit Lage des möglichen Gewerbestandortes



Grünland

Öffentliche Grünfläche lt. Flächennutzungsplan

Zusammenfassung Standort 7– Kasberg

- Lage an der B 85
- Flächengröße maximal ca. 20.000 m²
- Mögliche Flächen für eine Gewerbegebietserweiterung sind landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet
- Im Osten befindet sich ein Biotop
- Außenbereich – keine angebundene Lage

Auf Wunsch der Gemeinde wurde der Bereich im Hinblick auf eine mögliche Gewerbegebietsfläche hin untersucht.
Auf Grund Lage südlich der B85 wird das Anbindegebot nicht erfüllt. Die Bundesstraße bildet eine Zäsur, zumal an dieser Stelle durch die Abbiegespur eine Verbreiterung der Straße besteht. Die Fläche ist abgekoppelt.
Die Lage der Fläche im Bereich des Landschaftsschutzgebiets ermöglicht hier zudem keine Ausweisung für Gewerbe.

5.4.8 Vergleichende Gegenüberstellung

Aus der Untersuchung des Gemeindegebietes auf die zuvor genannten Ausschluss- und Eignungskriterien gehen innerhalb des Gemeindegebietes sieben Standorte hervor.

Zur besseren Vergleichbarkeit wird die Bewertung der Eignung möglicher Standorte bezüglich der oben aufgeführten Bewertungskriterien übersichtshalber tabellarisch durchgeführt.

Standort	Anbindung (Verkehr)	Nutzungs-konflikte	Vorbelastung des Landschafts-bildes	Kategorie	Eignung
1 Am Klosterfeld	Sehr gute An-bindung zur B85	keine	GEe und MI in unmittelbarer Umgebung	Ortsgebunden	geeignet
2 Rosenau Süd	Sehr gute An-bindung zur B85	keine	GE angrenzend	Außenbereich (wenn Standort 1 nicht realisiert wird)	einge-schränkt geeignet
3 Festplatz	gute Anbindung Nähe zur B 85	Sichtbeziehung zum Ort	MI in unmittelbarer Umgebung	angebundene Lage	einge-schränkt geeignet
4 Ortsrand	gute Anbindungs-möglichkeiten an St 2134	Baudenkmal Ortsbild Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Biotop	keine	angebundene Lage	nicht geeignet
5 Herrn-mühle	Gute Anbindung, Nähe zur B 85	keine	Bestehendes Gewerbegebiet	Erschlossene Gewerbegebi etsfläche	geeignet
6 Grub	Gute Anbindung, an der B 85	Orts- und Landschafts-bilds	keine	Ortsgebunden	nicht geeignet
7 Rinchnach	Sehr gute An-bindung an B 85	Lage im Landschafts-Schutzgebiet Biotop vorhanden	keine	Außenbereich	nicht geeignet

5.4.9 Ergebnis der Standortuntersuchung

Zusammenfassend kann man aus der durgeführten Standortuntersuchung sagen, dass die untersuchten Flächen auf Grund ihrer Potentiale nicht alle für die Ausweisung von Gewerbe geeignet sind.
Die Gemeinde Rinchnach kann bei **Standort 1** auf Grund der guten Anbindung eine zusätzlich Gewerbegebietsfläche anbieten, die dem vorhandenen Bedarf entspricht. Die verkehrstechnische Erschließung der Gewerbegebietsfläche stellt keine Beeinträchtigung der Wohnbebauung dar.

Der Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung im Westen und Norden bildet einen guten Ramen und die Voraussetzung für eine angebundene Lage.
Im Hinblick auf die gute Eignung der Fläche, hat bereits eine schalltechnische Voruntersuchung sattgefunden. Diese hat ergeben, dass hier die Ansiedlung von üblichen Gewerbebetrieben (Schreinerei, Kfz-Werkstatt, Lagerallen, Büros, etc.) möglich ist. Sollte hier die Ansiedlung produzierenden Gewerbes wie z. B. Industriebetriebe oder 3-Schicht-Betriebe vorgesehen werde, ist dies vorab genauer zu prüfen.

Die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche an dieser Stelle sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für Gewerbe entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende gewerbliche Bebauung und einem Mischgebiet als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden.
Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Mit der Neuausweisung einer Gewerbefläche kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe als Kleinzentrum nach, ein ausreichendes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen.

Standort 2 verfügt über die gleiche verkehrstechnische gute Anbindung, erfüllt jedoch auf Grund der Lage das Anbindegebot nicht. Es kommt zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung. Somit wird das Anbindegebot nicht erfüllt.
In Kombination mit Standort 1 kann das Anbindgebot jedoch erreicht werden.

Kombination von Standort 1 und 2
Bedingt durch die Vorgaben der Interessenten und der vorhandenen Topografie der Staatsstraße und der daraus folgenden Einschränkung der Lage der Einmündung und der notwendigen Abbiegespuren hat sich herausgestellt, dass die Entwicklung einer Gewerbegebietsfläche auf der Fläche 1 in Kombination mit der Fläche 2 die beste Lösung darstellt.
Städtebaulich wird die großteilige Bebauung südlich der Staatsstraße fortgesetzt. Nördlich der Staatsstraße kann sich das kleinteiligere Gewerbe ansiedeln. Die Entwicklung erfolgt ausgehend vom Ortsrand in Richtung Osten zunächst in einer Breite von ca. 150 m. Eine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Osten besteht. So kann, nach kompletter Bebauung in Zukunft das Gewerbegebiet um weitere 150 m wachsen.

Standort 3 kommt auf Grund seiner exponierten Lage, sowie der Eignung als Sondergebietsfläche nicht in Betracht.

Standort 4: Auf Grund der Schädigung des Orts- und Landschaftsbildes und der Einschränkung durch Naturschutzfachliche Belange eignet sich die Fläche nicht.

Standort 5: Im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet stehen keine Flächen zur Verfügung.

Standort 6: Kommt auf Grund seiner exponierten Lage und der daraus resultierenden „Verdeckung“ des Ortes nicht in Betracht.

Standort 7: Die Fläche liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebiets zudem wird das Anbindegebot nicht erfüllt. Der Standort kommt dem zu Folge nicht in Betracht.

Die Gemeinde Rinchnach hat deshalb beschlossen, als neues Gewerbegebiet die Kombination aus Standort 1 und 2 auszuweisen. Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst eine Größe von ca. 6,55 ha. Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche in ein Gewerbegebiet vor.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Bestandsaufnahme im März 2021. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden verwendet.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) diente die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Flächennutzungs- und Landschaftsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rinchnach soll mit DB 16 ein neues Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand mit einer Größe von 5,56 ha ausweisen. Deshalb muss in einem Parallelverfahren auch der selbstständige Landschaftsplan mit DB 5 geändert werden.

Das geplante Gewerbegebiet liegt nicht im LSG Bayerischer Wald.

Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße, die in ca. 650m Entfernung in die B85 mündet.

Die als GE ausgewiesene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Biotope sind nicht vorhanden.

Die Erweiterung verursacht aufgrund der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und auf der Südseite das Landschaftsbild sowie geringe Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Wasser, Klima und Luft und Mensch. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Für das Gewerbegebiet muss eine Ausgleichsfläche mit einem Wert von bis zu 135.000 WP im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Auf Flächennutzungs- und Landschaftsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschieden Schutzgüter zusammen:

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	gering	GE auf Acker und Grünland Keine Biotope und geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden
Wasser	gering	Versiegelung reduziert GW-Neubildung Hoher GW-Flurabstand, Gewässer nicht betroffen Standard: Trennsystem und RRB zur gedrosselten Einleitung des Oberflächenwassers
Boden	erheblich	Abtragung Boden, Geländeterrassierungen, Aufschüttungen, Abgrabungen
Klima + Luft	gering	Lokalklima durch hohen Versiegelungsgrad deutlich verändert, keine regionalen Auswirkungen
Landschaftsbild Erholung	Erheblich auf Südseite, sonst gering keine	Nicht im LSG Anbindung an vorhandene GE / MI keine Fernwirkung Nicht betroffen
Mensch	Die Anforderungen zum Schutz vor Lärm werden eingehalten.	Der schalltechnische Bericht weist nach, dass Orientierungswerte gem. DIN 18005 an allen relevanten Immissionsorten im MI eingehalten werden können
Kultur- + Sachgüter	keine	Keine Sichtbeziehung zu Baudenkmalen und Ensemble im Ortskern

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Rinchnach hat in der Sitzung vom 08.03.2022 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 zum Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 zum Landschaftsplan in der Fassung vom 08.03.2022 hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 10.05.2022 stattgefunden

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 zum Landschaftsplan in der Fassung vom 08.03.2022 hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 10.05.2022 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 03.08.2022 in der Zeit vom 10.08.2022 bis einschließlich 19.09.2022.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 03.08.2022 in der Zeit vom 10.08.2022 bis19.09.2022 (Frist: 1 Monat)

6. Erneute Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 05.04.2023 in der Zeit vom 15.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023.

7. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 06.04.2023 in der Zeit vom 15.04.2023 bis 22.05.2023.

8. Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Rinchnach hat mit Beschluss vom 06.06.2023 des Deckblattes Nr. 5 zum Landschaftsplan in der Fassung vom 06.06.2023 festgestellt.

Ausgefertigt

Rinchnach, den .....

….....

1. Bürgermeisterin, Simone Hilz Siegel)

Genehmigungsverfahren

Das Landratsamt Regen hat die Änderung des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 5 mit Bescheid vom ..... Aktenzeichen ..... gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

9. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung mit Deckblatt Nr. 5 zum Landschaftsplan wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Landschaftsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Landschaftsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolge des§44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Rinchnach, den .....

….....

Erste Bürgermeisterin, Simone Hilz (Siegel)

Planung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

……
Kathrin Bollwein

Dorothea Haas, Dipl.- Ing. + Dipl. Geol.
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
Telefon 09942-904097
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Ablauf:	Vorentwurf vom	08.03.2022
	Entwurf vom	19.07.2022
	Erneuter Entwurf vom	21.03.2023
	Fassung vom	06.06.2023