

Änderung des  
Flächennutzungsplans  
durch Deckblatt Nr. 18

Bereich „**Gehmannsberg**“

Vorentwurf  
vom 27.02.2024



Gemeinde Rinchnach  
Landkreis Regen

Flächennutzungsplan:

BA

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)

Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon: 09921 - 97 17 06 - 0

E-Mail: [info@bollwein-architekten.de](mailto:info@bollwein-architekten.de)

Landschaftsplan +  
Umweltbericht:

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

Landschaftsarchitektin

Emanuel-Schikaneder-Str. 19

94234 Viechtach

Telefon: 09942 – 90 40 97

E-Mail: [Haas.Dorothea@t-online.de](mailto:Haas.Dorothea@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.....	5
II.	Begründung .....	6
<b>1.</b>	<b>Anlass und Zweck der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel und Zweck der Änderung .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Lage und Bestandssituation.....</b>	<b>7</b>
4.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich .....	7
4.2.	Derzeitige Nutzung .....	7
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>8</b>
5.1.	Landes- und Regionalplanung.....	8
5.2.	Denkmalschutz.....	8
5.3.	Naturschutzrecht .....	9
<b>6.</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>10</b>
6.1.	Größe und Art der baulichen Nutzung .....	10
6.1.1.	Konzept Verkehrserschließung .....	10
6.1.2.	Konzept der Oberflächenentwässerung.....	10
6.1.3.	Versorgung .....	10
6.1.4.	Konzept Grünordnung .....	10
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>11</b>
III.	Umweltbericht .....	12
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>12</b>
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
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>15</b>
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	15
2.2.	Wasser.....	15
2.3.	Schutzgut Boden.....	16
2.4.	Schutzgut Klima und Luft.....	16
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	16
2.6.	Schutzgut Mensch .....	17
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
2.8.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter .....	18

<b>3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	18
<b>4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	18
4.1	Vermeidung und Verringerung .....	18
4.2	Eingriffsermittlung .....	18
<b>5.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	19
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	19
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	19
<b>8.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	20
IV.	Verfahren .....	21

I. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - maßstablos

## II. Begründung

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rinchnach hat am 07.11.2023 beschlossen, im Bereich „Gehmannsberg“ den Flächennutzungsplan durch Deckblatt 18 und im parallellaufenden Verfahren den Landschaftsplan durch Deckblatt 8 zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 2.125 m<sup>2</sup> große Fläche. Die Fläche setzt sich aus den Flurnummern 1266 TF, 1269 TF, 1291 TF der Gemarkung Rinchnach zusammen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient neben der parallellaufenden Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 8 der städtebaulichen Ordnung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die zu überplanende Fläche die Nutzung als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ vor.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 8 im parallellaufenden Verfahren soll eine Ortsrandabrundung erreicht werden. Die Fläche für allgemeines Wohngebiet wird im direkten Anschluss an das bestehende Gebiet für allgemeines Wohnen und Dorfgebiet erweitert.

Die Gemeinde Rinchnach möchte neben der angestrebten Ortsrandabrundung erreichen, dass die Ansiedlung von Vorort lebenden Familien in der nächsten Generation möglich wird. Die Ansiedlung junger Familien trägt zur Stärkung des Ortes bei. Sie wirkt dem demographischen Wandel entgegen.

## 2. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel und Zweck der Änderung

Die Gemeinde Rinchnach möchte durch die Änderung des Flächennutzungsplans eine Ortsrandabrundung im Bereich Gehmannsberg erzielen.

Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit einer sinnvollen Abrundung der Ortschaft ist hier wünschenswert. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Erweiterungsflächen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

## 3. Alternativenprüfung

Die Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 2.125 m<sup>2</sup> im direkten Anschluss an das bestehende allgemeine Wohngebiet und das bestehende Dorfgebiet. Ein alternativer Planungsansatz ist nicht möglich, da die Ortsrandabrundung an dieser Stelle erfolgen soll.

## 4. Lage und Bestandssituation

### 4.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 2 km östlich des Hauptortes Rinchnach.



Abb. 2: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) – maßstablos

Der Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans umfasst eine ca. 2.125 m<sup>2</sup> große Fläche. Die Fläche setzt sich aus den Flurnummern 1266 TF, 1269 TF, 1291 TF der Gemarkung Rinchnach zusammen.

### 4.2. Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich stellt die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

## 5. Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1. Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern Stand vom 16.05.2023) und der Regionalplanung stattgefunden.

Die Gemeinde kommt durch die Ausweisung der Fläche für allgemeines Wohngebiet ihrer Aufgabe nach, die städtebauliche Ordnung herzustellen, indem eine sinnvolle Ortsabrundung hergestellt wird.

Die vorliegende Planung sieht eine maßvolle Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets mit Anbindung an bestehende Bebauung vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Dies entspricht den Zielsetzungen des LEP´s.

### 5.2. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Der Vollständigkeit halber wird dies schon auf Flächennutzungsplanebene betrachtet.

Im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler (siehe Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas).

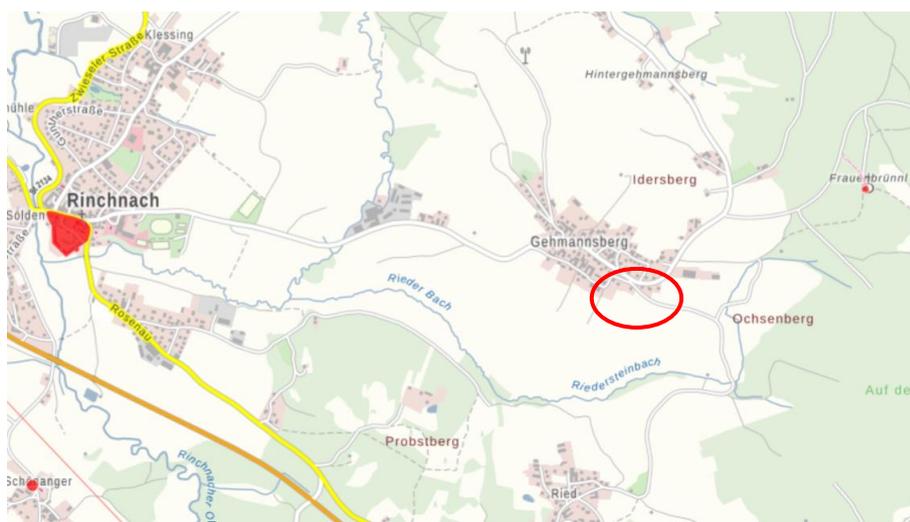


Abb. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom Februar 2024

### 5.3. Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- und keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen im geplanten WA.

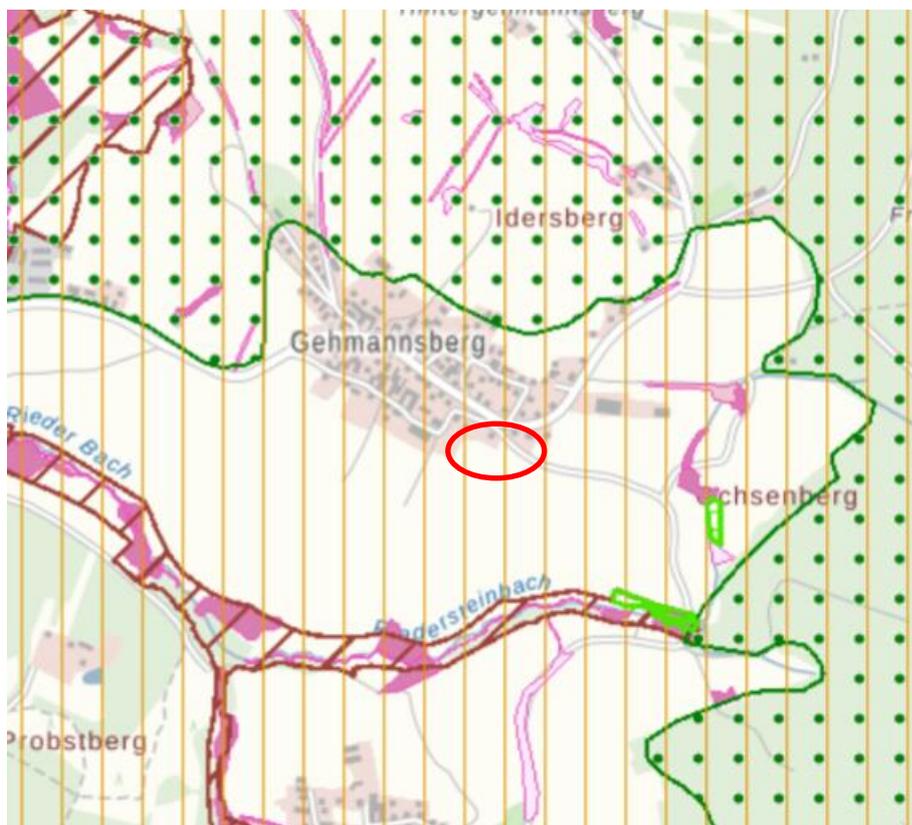


Abb. 4: Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom Februar 2024) – ohne Maßstab  
Braun gestreift: Naturpark „Bayerischer Wald“

## **6. Planinhalte**

### 6.1. Größe und Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst eine Größe von ca. 2.125 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht die Änderung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche in allgemeines Wohngebiet vor.

Es werden bereits vorhandene bauliche Strukturen aufgenommen.

#### 6.1.1. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße im Norden.

#### 6.1.2. Konzept der Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet wird nach Norden entwässert. Im bestehenden allgemeine Wohngebiet ist ein Mischsystem vorhanden.

##### 1. Regenwasser auf versiegelten Flächen

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen und Dachflächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss gesammelt und in die Kanalisation der Gemeinde abgeleitet werden.

##### 2. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Mischsystem entsorgt.

#### 6.1.3. Versorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

Die elektrische Versorgung erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk.

#### 6.1.4. Konzept Grünordnung

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Gehmannsberg ist ein von landwirtschaftlichen Betrieben geprägter Ortsteil, der zugleich aufgrund seiner Lage an einem Südwesthang mit Fernsicht auch ein attraktiver Wohnstandort ist. Angrenzend an das Dorfgebiet wurde deshalb ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes ist aktuell im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Boden (lehmige Braunerde) gehört zu den ertragreichsten Standorten im Bayerischen Wald.

Es soll deshalb durch die Wohnbebauung möglichst wenig landwirtschaftliche Nutzfläche verloren gehen. Die Eingrünung des Ortsrandes muss deshalb auf dem Baugrundstück erfolgen. Dies ist im Bauantragsverfahren in einem Freiflächengestaltungsplan mit

Darstellung aller befestigten und versiegelten Flächen sowie der Eingrünung darzustellen. Bei der Eingrünung ist bei den Pflanzabständen das Nachbarschaftsrecht zu beachten (AGBGB Art. 47 + 48). Der Ausgleichsbedarf ist gem. BayKompV zu ermitteln und auf dem Baugrundstück z.B. durch die Pflanzung freiwachsender Hecken aus heimischen Sträuchern oder Streuobstbäumen zu erbringen.

Die Erschließungsstraße ist der „Gunthersteig“, ein überregionaler Fernwanderweg von Niederalteich nach Kasperske Hory/Bergreichenstein mit lokaler Bedeutung als Wanderweg zwischen der Klosteranlage Rinchnach und der Wallfahrtskirche Frauenbrünnl.

## **7. Immissionsschutz**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt an ein allgemeines Wohngebiet und an ein Dorfgebiet. Von einer Belastung ist nicht auszugehen.

## **8. Auswirkungen der Planung**

Die Gemeinde Rinchnach möchte der Nachfrage nach Wohnraum nachkommen und eine harmonische Dorfabrundung erreichen. Die Erweiterung des WA in Gehmannsberg dient der Schaffung von Bauland für Nachkommen bereits ortsansässiger Familien.

Die Erweiterung des WA erfolgt nur im mindestens notwendigen Umfang, um den Verlust von landwirtschaftlich ertragreichen Flächen gering zu halten. Landwirtschaftliche Betriebe in Gehmannsberg werden durch die Erweiterung des WA nicht in ihrem Entwicklungspotential eingeschränkt.

Das WA liegt am Gunthersteig, einem in diesem Abschnitt auch lokal bedeutsamen Fernwanderweg. Die Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt, es gehen keine Erholungsflächen verloren.

Der Immissionsschutz (Lärm) ist nicht betroffen, da die angrenzenden Flächen ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.

Das Intensivgrünland hat keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und den Naturschutz.

Die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht behandelt.

### 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 07.11.2023 beschlossen, im Bereich „Gehmannsberg“ den Flächennutzungsplan durch Deckblatt 18 und im parallellaufenden Verfahren den Landschaftsplan durch Deckblatt 8 zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 2.125 m<sup>2</sup> große Fläche. Die Fläche setzt sich aus den Flurnummern 1266 TF, 1269 TF, 1291 TF der Gemarkung Rinchnach zusammen.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die zu überplanende Fläche die Nutzung als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ vor.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des Landschaftsplans im parallellaufenden Verfahren soll eine Ortsrandabrundung erreicht werden. Die Fläche für allgemeines Wohngebiet wird im direkten Anschluss an das bestehende Gebiet für allgemeines Wohnen und Dorfgebiet erweitert.

Die Gemeinde Rinchnach möchte neben der angestrebten Ortsrandabrundung erreichen, dass die Ansiedlung von Vorort lebenden Familien in der nächsten Generation möglich wird. Die Ansiedlung junger Familien trägt zur Stärkung des Ortes bei. Sie wirkt dem demographischen Wandel entgegen.

## 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 Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden in der Begründung überprüft (s. Kap. 5.1). Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende Bebauung vor. Das geplante Wohngebiet stellt eine Erweiterung und zugleich städtebaulichen Abschluss an dieser Stelle dar. Eine Zersiedelung wird somit vermieden.

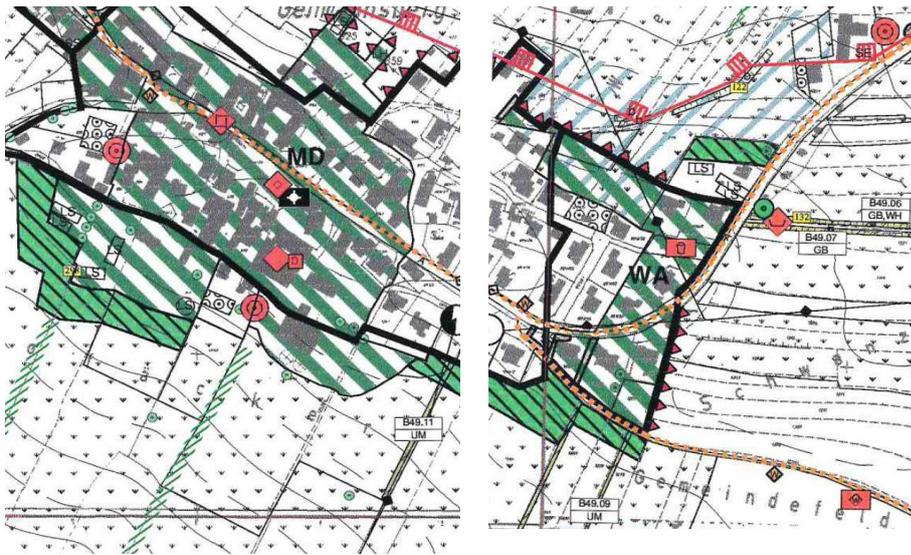
Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert.

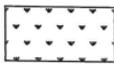
Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde fordert am südlichen Ortsrand von Gehmannsberg die Pflanzung von Streuobst.

Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Gehmannsberg“  
 durch Deckblatt Nr.18  
 Gemeinde Rinchnach - Landkreis Regen



	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.
	Neuanlage von Streuobstbeständen insbesondere zur landschaftstypischen Einbindung der Ortsränder; Verwendung widerstandsfähiger Lokalsorten; Durchführung fachgerechter Obstbaum-Erziehungs- und Pflegemaßnahmen; Anwendung von Förderprogrammen

Die Empfehlung des Landschaftsplans zur Ortsrandeingrünung mit Streuobst wurde bisher nicht umgesetzt, weil die Flächen als Erweiterungsflächen von landwirtschaftlichen Betrieben – Neubau von Milchvieh-Laufställen benötigt werden. Im Zusammenhang mit den Investitionen in der Landwirtschaft ist der Erhalt der hochwertigen landwirtschaftlichen Betriebsflächen zwingend erforderlich.

## **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 Biotop-, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotop-.

Die Fläche des WA wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Im Artenschutzkataster gibt es keinen Fundpunkt in Gehmannsberg.

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

#### Auswirkungen:

Für das zusätzlich ausgewiesene WA wird ausschließlich Grünland beansprucht. Gem. Biotopwertliste hat Intensivgrünland (G11) einen geringen ökologischen Wert (3 von 15 Wertpunkte).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

#### Ergebnis:

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

### 2.2. Wasser

#### Beschreibung:

Das Baugebiet liegt an einem Südwesthang außerhalb von Gewässern und Überschwemmungsbereichen.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Die Fläche ist bereits voll erschlossen.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad reduziert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die digitale Bodenkarte gibt für den Geltungsbereich „fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis)“ an. Der Standort ist sehr ertragreich.

Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren, werden aber in der Gartennutzung teilweise wiederhergestellt.

Ergebnis:

Es sind geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

### 2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das WA liegt auf einem Südwesthang.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des WA werden keine messbaren Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des WA nicht betroffen.

### 2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den geschlossenen Siedlungsbereich an.

Die Erschließungsstraße ist der „Gunthersteig“, ein überregionaler Fernwanderweg von Niederalteich nach Kasperske Hory/Bergreichenstein mit lokaler Bedeutung als Wanderweg zwischen der Klosteranlage Rinchnach und der Wallfahrtskirche Frauenbrünnl.

Durch das Baugebiet verändert sich das Ortsbild nur geringfügig.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering.

Für den Wanderweg hat die geringfügige Erweiterung des WA keine Bedeutung.

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

## 2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

An das WA grenzt vorhandene Wohnbebauung an.

Auswirkungen:

Aufgrund der gleichartigen Ausweisung der angrenzenden Flächen als WA können Immissionsschutzprobleme (Lärm) ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Gehmannsberg sind keine Bau- und Bodendenkmäler eingetragen.

Zu den Baudenkmalern und Denkmal-Ensembles im Ortskern besteht keine Blickbeziehung.

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht betroffen.

Die landwirtschaftlichen Betriebe in Gehmannsberg werden in ihrem Entwicklungspotential nicht eingeschränkt.

Das Schutzgut Sachgüter ist nicht betroffen.

## 2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	gering	kleines WA auf Intensivgrünland
Wasser	gering	Versiegelung reduziert GW-Neubildung
Boden	gering	kleines WA
Klima + Luft	keine	nicht betroffen
Landschaftsbild	gering	nicht im LSG
Erholung	keine	Gunthersteig bleibt unverändert
Mensch	keine	gleichartige angrenzende Nutzung
Kulturgüter	keine	nicht betroffen
Sachgüter	keine	lawi Betriebe in Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt

### 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 WA ausschließlich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant ist und weder Biotope noch Lebensstätten geschützter Tiere vorhanden sind, sind Vorgaben für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich.

#### 4.2 Eingriffsermittlung

Auf Flächennutzungsplanebene erfolgt nur eine überschlägige Eingriffsermittlung.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 2.125 m<sup>2</sup> große Fläche. Bei einer für WA üblichen GRZ von 0,4 ist mit einer Neuversiegelung von ca. 850 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Es wird kein Bebauungsplan aufgestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist deshalb im Bauantragsverfahren abzuhandeln. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Der Freiflächengestaltungsplan muss die Eingrünung des Ortsrandes sowie die Entwässerung, Leitungstrassen und alle befestigten und versiegelten Flächen darstellen. Bei der Eingrünung ist bei den Pflanzabständen das Nachbarschaftsrecht zu beachten (AGBGB Art. 47 + 48). Für die Eingrünung und

Durchgrünung sollen einheimische standortgerechte Laubgehölze und Obstbäume verwendet werden.

Auf Grundlage des Freiflächengestaltungsplans ist der Ausgleichsbedarf gem. BayKompV zu ermitteln.

Da durch die Wohnbebauung möglichst wenig landwirtschaftliche Nutzfläche verloren gehen soll, kann der Ausgleichsbedarf, der nicht mehr auf dem Baugrundstück realisiert werden kann, durch Ersatzgeldzahlung erfolgen.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 2.125 m<sup>2</sup> im direkten Anschluss an das bestehende allgemeine Wohngebiet und das bestehende Dorfgebiet. Ein alternativer Planungsansatz ist nicht möglich, da die Ortsrandabrundung an dieser Stelle erfolgen soll.

## **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 Februar 2024.

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wurde für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. Die Datengrundlagen wurden dem Bayernatlas und FIS-Natur entnommen.

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 Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rinchnach soll das bestehende Baugebiet (WA) in Gehmannsberg geringfügig erweitert werden.

Parallel mit der Ausweisung als WA im Flächennutzungsplan wird auch der Landschaftsplan in diesem Bereich angepasst.

Die Fläche liegt nicht im LSG Bayerischer Wald.

Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene Ortsstraße.

Die als WA ausgewiesene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Biotop- und Artenschutz sind nicht vorhanden.

Die Erweiterung verursacht aufgrund der Neuversiegelung geringe Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Wasser und Boden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Zur Erfüllung der Planungsvorgaben des Landschaftsplans sowie des Kompensationsbedarfs muss im Bauantragsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

Auf Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

#### IV. Verfahren

1. Die Gemeinde Rinchnach hat in der Sitzung vom 07.11.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 18 in der Fassung vom .....hat in der Zeit vom .....bis .....stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 18 in der Fassung vom .....hat in der Zeit vom .....bis .....stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 18 in der Fassung vom .....wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 18 in der Fassung vom .....wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Rinchnach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .....das Deckblatt Nr. 18 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom .....festgestellt.

Rinchnach, den .....

(Siegel)

---

Simone Hiltz, Erste Bürgermeisterin

#### 9. Genehmigungsverfahren

Das Landratsamt Regen hat die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr 18

mit Bescheid vom ....., AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Rinchnach, den .....

(Siegel  
Genehmigungsbehörde)

#### 10. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am .....  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung  
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. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die  
Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungs-  
planänderung einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung  
hingewiesen.

Rinchnach, den .....

(Siegel)

---

Simone Hiltz, Erste Bürgermeisterin

Vorentwurf vom 27.02.2024

Entwurf vom .....

Fassung vom .....

Planung:

BA

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