

Änderung des
Flächennutzungsplans
durch Deckblatt Nr. 18

Bereich „**Gehmannsberg**“

Genehmigungsfassung
vom 17.12.2024



Gemeinde Rinchnach
Landkreis Regen

Flächennutzungsplan:



Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)

Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon: 09921 - 97 17 06 - 0

E-Mail: 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

Inhaltsverzeichnis

I.	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.....	5
II.	Begründung	6
1.	Anlass und Zweck der Planung	6
2.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel und Zweck der Änderung	7
3.	Alternativenprüfung	7
4.	Lage und Bestandssituation.....	9
4.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	9
4.2.	Derzeitige Nutzung	9
5.	Planungsrechtliche Vorgaben	9
5.1.	Landes- und Regionalplanung.....	9
5.2.	Denkmalschutz.....	10
5.3.	Naturschutzrecht	10
6.	Planinhalte.....	12
6.1.	Größe und Art der baulichen Nutzung	12
6.1.1.	Konzept Verkehrserschließung	12
6.1.2.	Konzept der Oberflächenentwässerung.....	12
6.1.3.	Versorgung	12
6.1.4.	Konzept Grünordnung	12
7.	Immissionsschutz	13
8.	Auswirkungen der Planung	13
III.	Umweltbericht	14
1.	Einleitung	14
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	14
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	15
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	17
2.2.	Wasser.....	17
2.3.	Schutzgut Boden.....	19
2.4.	Schutzgut Klima und Luft.....	19
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	19
2.6.	Schutzgut Mensch	20
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
2.8.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	21

3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
4.1	Vermeidung und Verringerung	21
4.2	Eingriffsermittlung	21
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	25
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
IV.	Verfahren	27

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 m² 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.

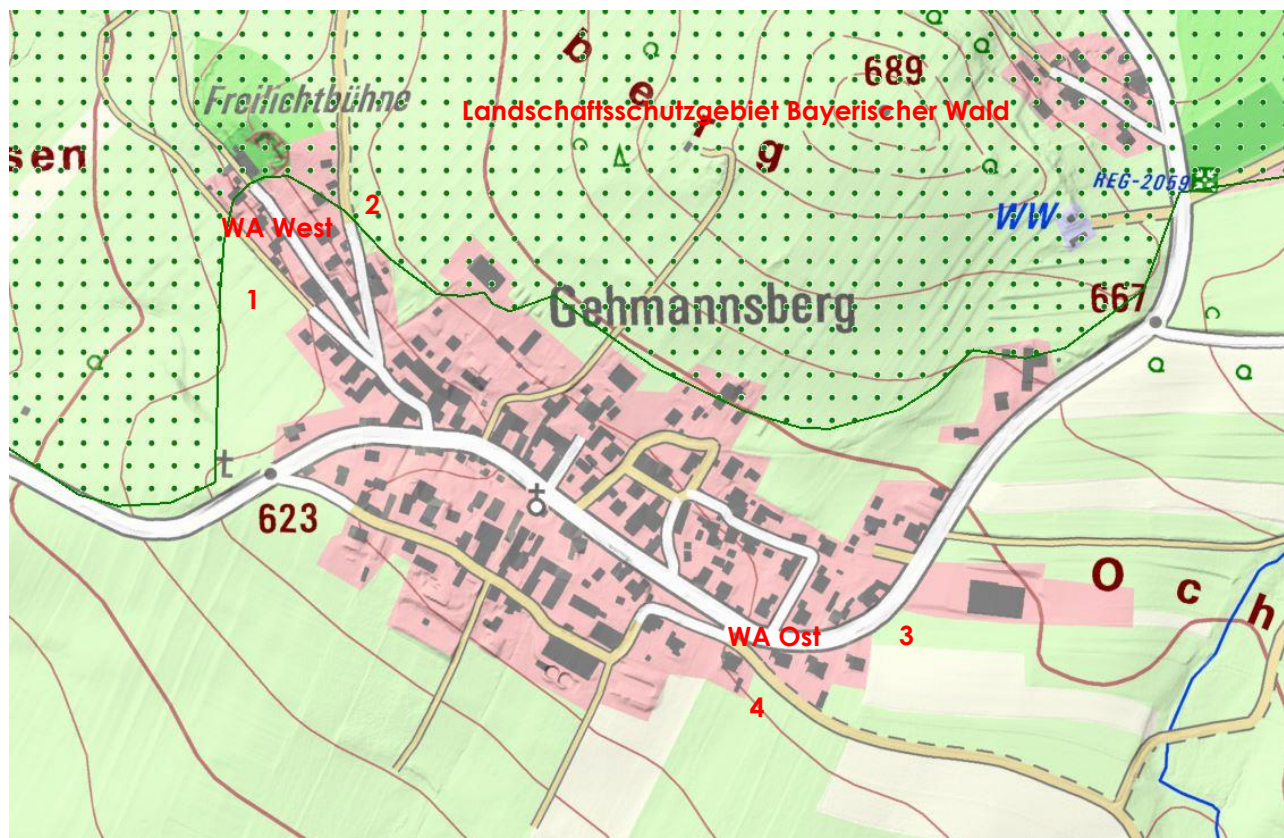
Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit einer sinnvollen Abrundung der Ortschaft ist hier wünschenswert. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Erweiterungsflächen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

3. Alternativenprüfung

Die Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 2.125 m² im direkten Anschluss an das bestehende allgemeine Wohngebiet und das bestehende Dorfgebiet.

Der Ortsteil Gehmannsberg erstreckt sich langgezogen auf einem Bergrücken. Dieses landwirtschaftlich geprägte, kompakte Dorf weist der Flächennutzungsplan als MD aus. Entlang der Ortsstraße reihen sich die landwirtschaftlichen Betriebe mit unmittelbar hangabwärts angrenzenden schmalen landwirtschaftlich genutzten Feldern und Grünlandflächen. Diese nördlichen und südlichen Ortsränder von Gehmannsberg sind ausschließlich mit privilegierten landwirtschaftlichen Bauvorhaben genutzt werden.

Eine Ortserweiterung von Gehmannsberg mit Wohngebieten (WA) hat sowohl am westlichen als auch am östlichen Ortsrand stattgefunden. Alternativstandorte können nur im Umgriff dieser WA gesucht werden.



Alternativstandort 1:

Der Standort grenzt an das Landschaftsschutzgebiet. Ein WA hätte eine große Fernwirkung.

Auf der Südseite des Feldweges können ca. 3 Bauparzellen entstehen. Das Baugebiet ist nur schwer realisierbar, weil es nicht ohne Hebewerk an die vorhandene Entwässerung (Kanalisation) angeschlossen werden kann. Abgesehen davon entsteht eine städtebaulich unvernünftige Situation durch eine beidseitige Erschließung der Baugrundstücke.

Alternativstandort 2:

Der Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet. Er hat eine große Fernwirkung. Für 2 potentielle Bauparzellen muss die vorhandene Ortseingrünung auf einer steilen Böschung gerodet werden. Die Bebauung läge unmittelbar an der Freilichtbühne, die für den Ort ein wichtiges Naherholungsgebiet ist. Aufgrund des steilen Geländes könnte eine neue Eingrünung am Rand der Baugrundstücke nicht dieselbe Funktion erreichen wie die vorhandenen Gehölze.

Fazit: Eine Ortserweiterung Richtung Westen sollte nicht erwogen werden.

Alternativstandort 3:

Eine Verlängerung des WA Richtung Osten ist grundsätzlich nicht möglich wegen des Schutzkreises der angrenzenden Rinderstallung.

Standort 4:

Der Standort nutzt das fast ebene Gelände. Die Bauparzellen können an die vorhandene Infrastruktur des WA mit geringem Aufwand angebunden werden. Die Bebauung fügt sich nahtlos an das vorhandene WA an. Sie hat nur eine geringe Fernwirkung.

Die Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Fazit: Eine Ortsabrundung ist aktuell nur an diesem Standort realisierbar. Er verursacht die geringsten Wirkungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Er ist auch ökonomisch sinnvoll, weil die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

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 m² 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).

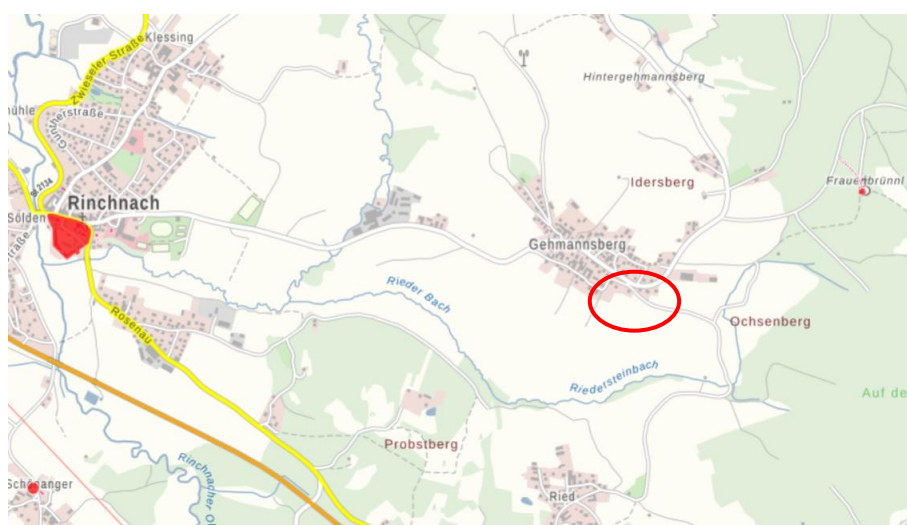


Abb. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom Februar 2024

5.3. Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Das geplante Baugebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet 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.

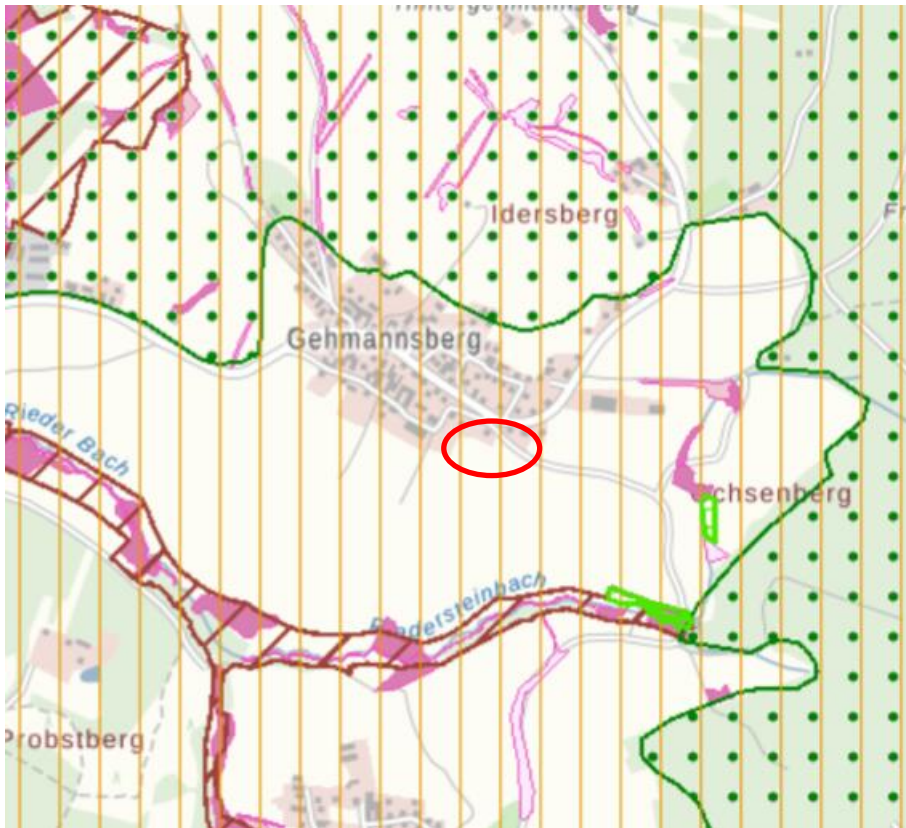


Abb. 4: Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom Februar 2024) – ohne Maßstab
Braun gestreift: Naturpark „Bayerischer Wald“

6. Planinhalte

6.1. Größe und Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst eine Größe von ca. 2.125 m². 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. Im Zuge der Dorferneuerung wird derzeit ein Trennsystem erstellt. Auf den Grundstücken ist die Entwässerung im Trennsystem zu errichten.

1. Regenwasser auf versiegelten Flächen

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

2. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Mischsystem entsorgt bzw. nach Abschluss der Dorferneuerung in den neuen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

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 (lehmmige 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 soll auf dem Baugrundstück erfolgen.

Eingrünung und Eingriffsregelung werden im Bauantragsverfahren verbindlich geregelt. Die Vorgaben aus dem Landschaftsplan sind zu erfüllen.

In einem Freiflächengestaltungsplan sind alle befestigten und versiegelten Flächen sowie die 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. Bei einer Grundstücksfläche von 1.000 m² wird eine ca. 300 m² große Ausgleichsfläche nötig sein (siehe dazu Berechnung im Umweltbericht unter 4.2)

Die Erschließungsstraße ist der „Gunthersteig“, ein überregionaler Fernwanderweg von Niederalteich nach Kašperské 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.

Die landwirtschaftlichen Betriebe im Umgriff werden in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt, weil maßgeblich die bereits bestehende Wohnbebauung, die näher an den Betrieben liegt, ist.

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 m² 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.

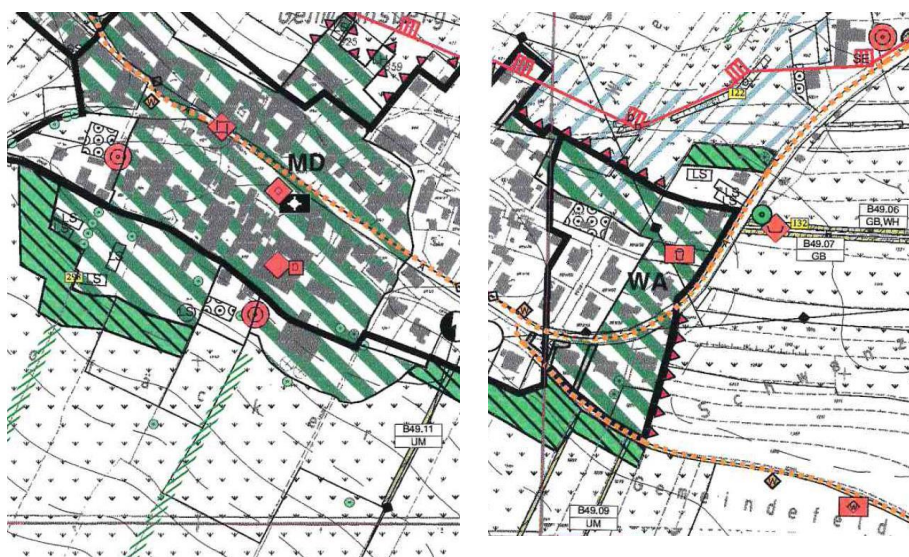
Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert.

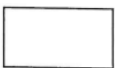
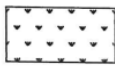




Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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 Biotope, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope.

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.

Wassersensibler Bereich / wild abfließendes Wasser: Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ dient als Orientierungshilfe in der Bauleitplanung, um mögliche Risiken im

Hinblick auf verschiedene Wassergefahren zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Im Geltungsbereich sind potentielle Fließwege mit unterschiedlichen Abflüssen bei Starkregen verzeichnet. Das geplante WA liegt günstig außerhalb von Fließwegen bei Starkregenereignissen.

Auszug aus der Hinweiskarte <https://s.bayern.de/hios>



Geländeanschnitte sind für das WA nicht erforderlich, so dass nicht mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden muss.

Die Fläche ist bereits voll erschlossen.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad reduziert.

Das geplante WA liegt günstig außerhalb von Fließwegen bei Starkregenereignissen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers wird nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert.

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 Kašperské Hory/Bergreichenstein mit lokaler Bedeutung als Wanderweg zwischen der Klosteranlage Rinchnach und der Wallfahrtskirche Frauenbrünnl.

Durch das Baugebiet verändert sich das Ortsbild nur geringfügig.

Eingrünung und Eingriffsregelung werden im Bauantragsverfahren verbindlich geregelt. Die Vorgaben aus dem Landschaftsplan sind zu erfüllen.

In einem Freiflächengestaltungsplan sind alle befestigten und versiegelten Flächen sowie die 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.

Bei einer Grundstücksfläche von 1.000 m² wird eine ca. 300 m² große Ausgleichsfläche nötig sein (siehe dazu Berechnung im Umweltbericht unter 4.2)

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering. Die Vorgaben des Landschaftsplans müssen bei der Gartengestaltung incl. Ausgleichsfläche eingehalten werden.

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, weil maßgeblich die bereits bestehende Wohnbebauung, die näher an den Betrieben liegt, ist.

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. Eine Ortserweiterung fände auf schlechter geeigneten Flächen statt.

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 m² große Fläche. Bei einer für WA üblichen GRZ von 0,4 ist mit einer Neuversiegelung von ca. 850 m² zu rechnen.

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

Das Wohngebiet mit einer GRZ 0,4 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 in der Eingriffsbilanzierung verwendet.

Der Ausgleichsbedarf wird berechnet mit der Formel:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

$$\text{G11 (3WP)} \times 2.125 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.250 \text{ WP}$$

Der Landschaftsplan gibt als Eingrünung die Alternativen freiwachsende, 3-reihige Hecke oder Streuobstwiese vor. Beide Biotopnutzungstypen haben auf Intensivgrünland ein Aufwertungspotential von 5 Wertpunkten. Die Mindestgröße der Ausgleichsfläche beträgt somit: $2.250 \text{ WP} / 5 = 510 \text{ m}^2$. Bei der Bemessung der Grundstücksgröße muss der Ausgleichsbedarf zwingend berücksichtigt werden.

Wenn kein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauantragsverfahren in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan 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 gem. Vorgabe des Landschaftsplans einheimische standortgerechte Laubgehölze und Obstbäume verwendet werden.

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

Mit einer Beispielrechnung für ein 1.000 m² großes Grundstück wird der Ausgleichsbedarf überschlägig ermittelt:

Beispielbilanz Baugrundstück 1.000 m ²								
Nutzung alt	Nutzung neu	Größe (m ²)	x	WP Bestand	x2	Beeinträchtigungsfaktor	=	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
G11 Intensivgrünland	Wohnhaus incl. Garage	200	x	3	x	1	=	600
G11 Intensivgrünland	Zufahrt, Eingang, Terrasse versiegelt	200	x	3	x	1	=	600
G11 Intensivgrünland	Nebengebäude Gartenhaus, Pool etc.	100		3	x	0,7	=	210
G11 Intensivgrünland	Garten, unversiegelte Freifläche	500		3	x	0	=	0
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten		1.000						1.410

Zusätzlich zum Baugrundstück muss der Bauwerber eine ca. 300 m² große Ausgleichsfläche möglichst unmittelbar angrenzend auf seiner Parzelle als Ausgleichsfläche im Bauantrag ausweisen:

Mindestgröße der Ausgleichsfläche						
Nutzung alt	Nutzung neu	Wertpunkte- bedarf	/	(WP neu - WP alt)	=	Mindestgröße der Ausgleichsfläche
G11 Intensivgrünland	z.B. Hecke, Streuobstwiese, kein Garten oder Freizeitnutzung!	1.410		8	3	282

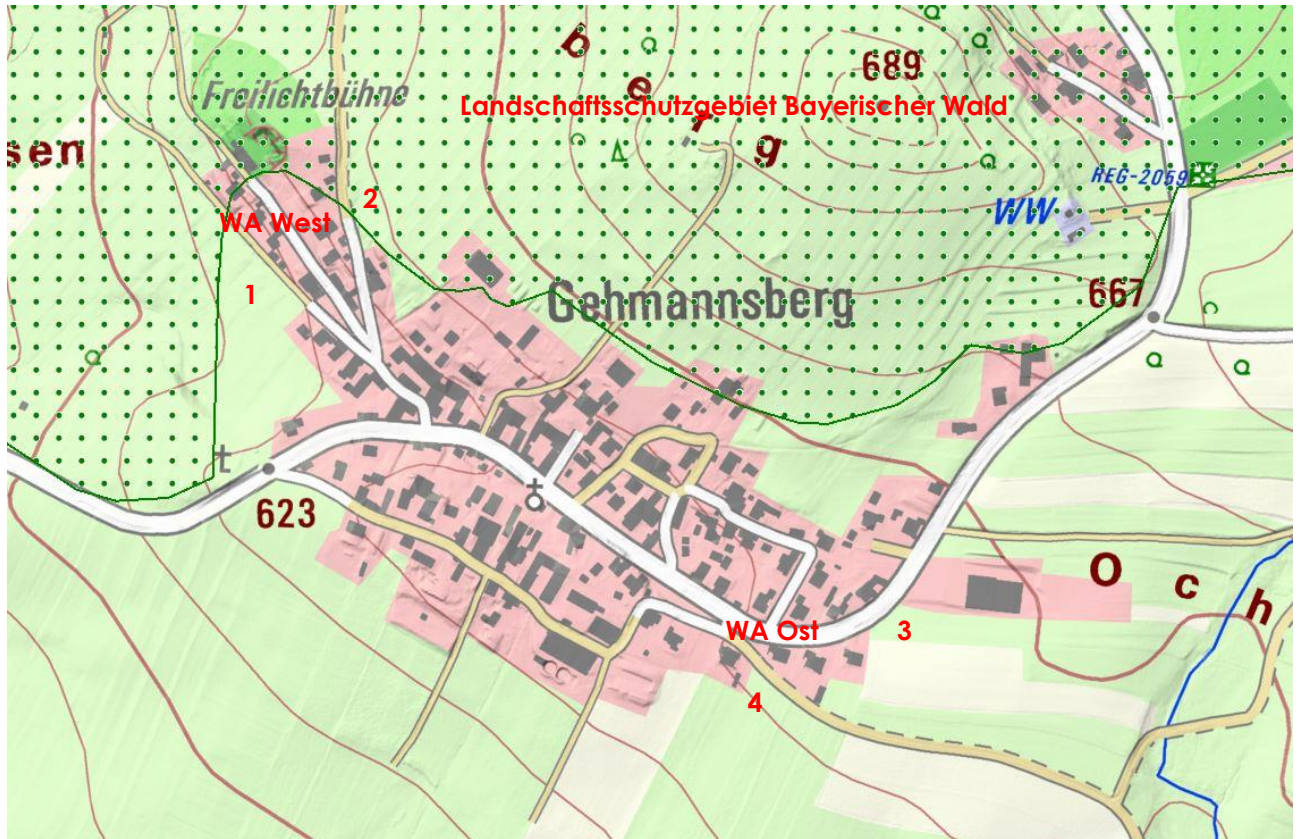
Diese Ausgleichsfläche wird vom Landratsamt an das Bayerische Ökoflächenkataster gemeldet. Die Herstellung und die dauerhafte Pflege ist Aufgabe des Bauwerbers.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 2.125 m² im direkten Anschluss an das bestehende allgemeine Wohngebiet und das bestehende Dorfgebiet.

Der Ortsteil Gehmannsberg erstreckt sich langgezogen auf einem Bergrücken. Dieses landwirtschaftlich geprägte, kompakte Dorf weist der Flächennutzungsplan als MD aus. Entlang der Ortsstraße reihen sich die landwirtschaftlichen Betriebe mit unmittelbar hangabwärts angrenzenden schmalen landwirtschaftlich genutzten Feldern und Grünlandflächen. Diese nördlichen und südlichen Ortsränder von Gehmannsberg sind ausschließlich mit privilegierten landwirtschaftlichen Bauvorhaben genutzt werden.

Eine Ortserweiterung von Gehmannsberg mit Wohngebieten (WA) hat sowohl am westlichen als auch am östlichen Ortsrand stattgefunden. Alternativstandorte können nur im Umgriff dieser WA gesucht werden.



Alternativstandort 1:

Der Standort grenzt an das Landschaftsschutzgebiet. Ein WA hätte eine große Fernwirkung.

Auf der Südseite des Feldweges können ca. 3 Bauparzellen entstehen. Das Baugebiet ist nur schwer realisierbar, weil es nicht ohne Hebewerk an die vorhandene Entwässerung (Kanalisation angeschlossen werden kann. Abgesehen davon entsteht eine städtebaulich unvernünftige Situation durch eine beidseitige Erschließung der Baugrundstücke.

Alternativstandort 2:

Der Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet. Er hat eine große Fernwirkung.

Für 2 potentielle Bauparzellen muss die vorhandene Ortseingrünung auf einer steilen Böschung gerodet werden. Die Bebauung läge unmittelbar an der Freilichtbühne, die für den Ort ein wichtiges Naherholungsgebiet ist. Aufgrund des steilen Geländes könnte eine neue Eingrünung am Rand der Baugrundstücke nicht dieselbe Funktion erreichen wie die vorhandenen Gehölze.

Fazit: Eine Ortserweiterung Richtung Westen sollte nicht erwogen werden.

Alternativstandort 3:

Eine Verlängerung des WA Richtung Osten ist grundsätzlich nicht möglich wegen des Schutzkreises der angrenzenden Rinderstallung.

Standort 4:

Der Standort nutzt das fast ebene Gelände. Die Bauparzellen können an die vorhandene Infrastruktur des WA mit geringem Aufwand angebunden werden. Die Bebauung fügt sich nahtlos an das vorhandene WA an. Sie hat nur eine geringe Fernwirkung.

Die Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Fazit: Eine Ortsabrundung ist aktuell nur an diesem Standort realisierbar. Er verursacht die geringsten Wirkungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Er ist auch ökonomisch sinnvoll, weil die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

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 Artenvielfalt 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 08.04.2024 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 27.02.2024 hat in der Zeit vom 23.04.2024 bis 24.05.2024 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 27.02.2024 hat in der Zeit vom 23.04.2024 bis 24.05.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 18 in der Fassung vom 02.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2024 bis 25.11.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 18 in der Fassung vom 02.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2024 bis 25.11.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Rinchnach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2024 das Deckblatt Nr. 18 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 17.12.2024 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	02.07.2024
Fassung vom	17.12.2024

Planung:



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