

Änderung des Landschaftsplans

BEREICH „**Rosenau**“

durch Deckblatt Nr. 9

Entwurf
vom 28.04.2026



Gemeinde Rinchnach
Landkreis Regen

Flächennutzungsplanung
mit integrierter
Landschaftsplanung:



Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)

Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Email: info@bollwein-architekten.de

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

Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19

94234 Viechtach

Telefon 09942-904097

Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

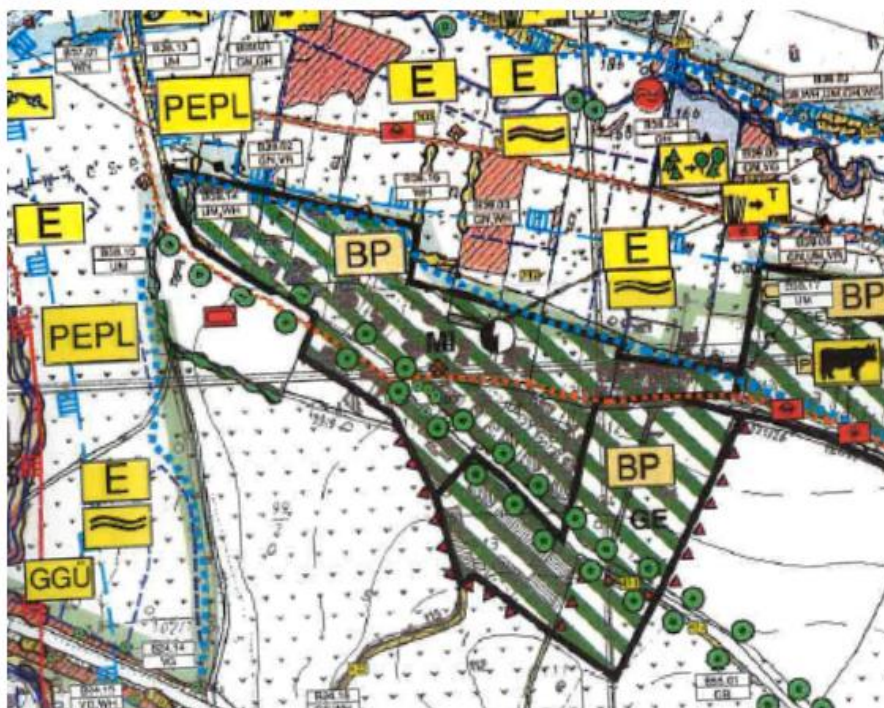
I.	Auszug aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan	5
II.	Begründung	6
1.	Anlass und Zweck der Planung	6
2.	Wesentliche Änderungen des Landschaftsplan DB 9	6
3.	Umgriff	7
4.	Lage SO / MI „Rosenau“	7
5.	Denkmalschutz	8
6.	Naturschutz	9
7.	Hochwasser- und Überflutungsschutz	11
8.	Nutzungsänderungen des Planungsraumes	12
9.	Auswirkungen der Planung	13
III.	Umweltbericht	14
1.	Einleitung	14
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	14
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	16
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	17
2.2.	Schutzgut Wasser	19
2.3.	Schutzgut Boden.....	22
2.4.	Schutzgut Klima und Luft.....	22
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	23
2.6.	Schutzgut Mensch	24
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	26
2.8.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	28
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
4.1.	Vermeidung und Verringerung	29
4.2.	Eingriffsermittlung und Ausgleich	30
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	35
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	35

8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
IV.	Verfahren	39
V.	Landschaftsplan DB 9	40
VI.	Anlagen zum Umweltbericht.....	41
1.	Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: Verkehrsprognosen zur Ermittlung der Verkehrslärmwerte nach RLS-19 für das geplante Sondergebiet „Verbrauchermarkt“, Gemeinde Rinchnach vom 31.10.2025	
2.	Geoplan GmbH: Schalltechnischer Bericht Nr. S2508092 - Bebauungsplan „Rosenau West“, Gemeinde Rinchnach vom 01.04.2026	

I. Auszug aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan

maßstablos

Bereich „Rosenau“






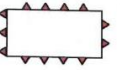




- 
Acker und Wechselgrünland
- 
Grünland
- 
Durchgrünung verbessern bzw. aufbauen
 Aufbau und Förderung landschaftstypischer Grünelemente
 Vermeidung und Beseitigung landschaftsfremder Grünelemente
 (z.B. Blaufichten, Thujahecken etc.)
- 
Ortsrand / Einzelbebauung – Ortsrandgefüge verbessern bzw. aufbauen
 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.
- 
Neubegründung Hecke in naturnaher Bestockung
- 
Landschaftsökologisch besonders wertvolle Gebiete.
 Bebauung und Erstaufforstung sind unzulässig.
- 
Überschwemmungsgebiet
 Erhaltung Wiesentäler

Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan, Bereich „Rosenau“ – maßstablos

II. Begründung

Vorentwurf vom 25.11.2025

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rinnach 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 19 muss in einem Parallelverfahren auch der Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 9 geändert werden.

Die Gemeinde Rinnach hat am 05.08.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan in dem Bereich „Rosenau“ durch Deckblatt Nr. 19 zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Konkret soll eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, die der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie eines Gartencenters dient. Darüber hinaus ist die Festsetzung einer weiteren Sondergebietsfläche (SO) für einen Mehrzweckplatz vorgesehen. Ergänzend wird eine neue Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen, um Flächen für Wohnen sowie für nicht störendes Gewerbe zu schaffen.

Als weiterer Anlass wird die Gelegenheit genutzt, den gesamten Bereich *Rosenau* planerisch zu überarbeiten. Die tatsächliche Nutzung entspricht nicht mehr dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes. Vielmehr prägt eine Vielzahl kleiner Gewerbebetriebe neben der Wohnnutzung das Gebiet, so dass der Charakter eines Mischgebietes überwiegt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans trägt dieser städtebaulichen Entwicklung Rechnung und soll eine geordnete, zukunftsorientierte Nutzung im Einklang mit den aktuellen Bedürfnissen ermöglichen.

Die Änderung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans dienen neben der parallellaufenden Aufstellung des Bebauungsplans der städtebaulichen Ordnung.

Baugebiete werden ausschließlich außerhalb der im Landschaftsplan nachrichtlich dargestellten Schutzgebiete (LSG und FFH-Gebiet) und Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Der rechtswirksame Landschaftsplan sieht im Änderungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland) vor.

2. Wesentliche Änderungen des Landschaftsplan DB 9

Der bisher gültige Landschaftsplan wird für das „SO / MI Rosenau“ wie folgt angepasst:

Das derzeit dargestellte Siedlungsgebiet wird vergrößert und neu abgegrenzt. Das Ziel „Durchgrünung verbessern bzw. aufbauen“ wird auch für das SO / MI festgesetzt

Ortseingrünung:

Die Festsetzungen zur erforderlichen Ortseingrünung werden auch für das SO / MI festgesetzt.

Unverändert wird an der Staatsstraße St2134 die Baumreihe am neuen SO dargestellt.

3. Umgriff

Der Geltungsbereich „Rosenau“ mit einer ca. 9,6 ha großen Fläche umfasst die Flurnummern 99/2 TF, 99/6, 99/7 TF, 99/9, 113 TF, 114, 115 TF, 115/1 TF, 116 TF, 116/2, 116/3, 117 TF, 118, 118/1, 119, 120/1, 120/2, 120/3c, 121/2, 121/6, 121/7, 121/8, 121/15, 121/16, 121/17, 121/18, 121/19, 121/20, 121/21, 121/22, 121/23, 121/24, 121/25, 121/30, 121/31, 121/32, 121/33, 121/34, 121/35, 121/36, 121/37, 121/39, 121/40, 121/41, 121/42, 123, 123/4 T, 165 TF, 166 TF, 166/1, 167, 168 TF, 170 TF, 171 TF, 171/1, 171/2, 172 TF, 173 TF, 176 TF, 177 TF, 178 TF und 177/2 der der Gemarkung Rinchnach.

4. Lage SO / MI „Rosenau“

Da der Bedarf für die Grundversorgung nicht im Bestand abgedeckt werden kann, möchte die Gemeinde Rinchnach auf die vorhandenen Strukturen zurückgreifen und im Bereich des bestehenden Festplatzes sonstige Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel, den Mehrzweckplatz und Flächen als Mischgebiet ergänzend zum bestehenden Mischgebiet ausweisen.

Die Fläche bietet sich städtebaulich an, da der Geltungsbereich direkt an die bestehenden Mischgebietsflächen angrenzt und eine fußläufige Erreichbarkeit zum Ortskern gewährleistet ist.

Die Gemeinde Rinchnach sieht in Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen die Ausweisung der Fläche als zwingend erforderlich an.

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde Rinchnach somit folgende Zwecke:

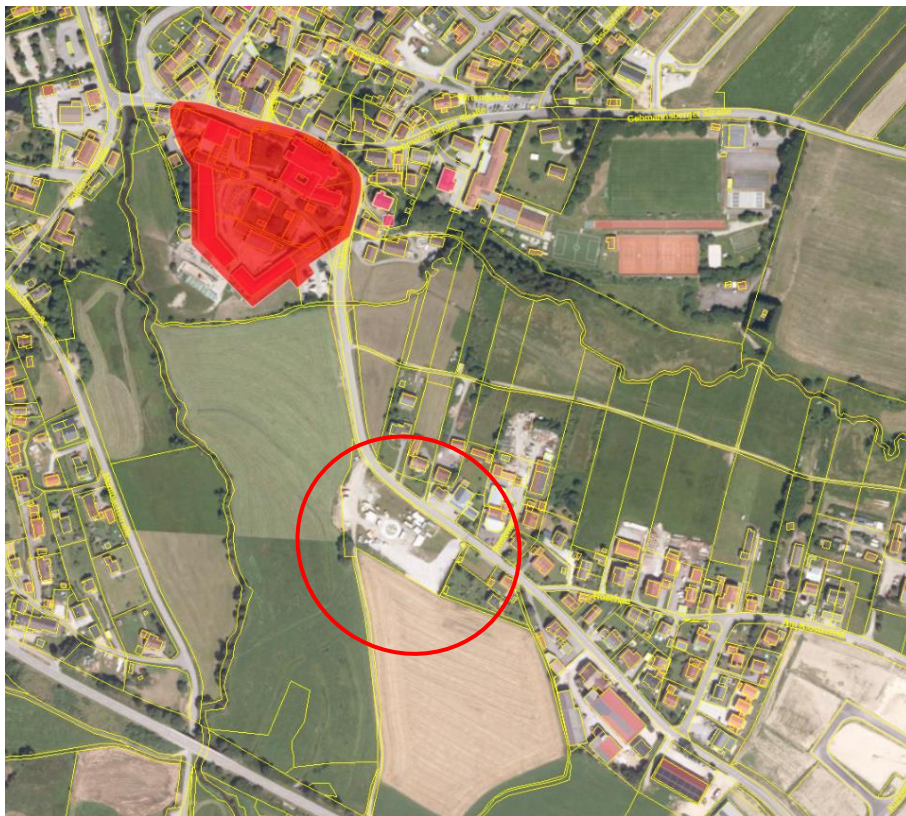
- **Verbesserung der Nahversorgung** durch die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes und eines Gartencenters, wodurch Versorgungslücken geschlossen und unnötige Einkaufsfahrten in Nachbargemeinden reduziert werden.
- **Sicherung eines Mehrzweckplatzes** als kulturell und gesellschaftlich bedeutende Einrichtung für Märkte, Feste und Veranstaltungen, die einen wichtigen Beitrag zum Gemeindeleben leisten.
- **Schaffung von Wohnraum und gemischten Nutzungen** durch die Ausweisung eines Mischgebietes, das eine verträgliche Kombination von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen ermöglicht und damit eine nachhaltige und kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt.

Dies führt zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion von Rinchnach.

Durch die integrierte Planung aller drei Teilbereiche wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet, die sowohl den funktionalen Anforderungen der Nahversorgung als auch den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung sowie der Wohnraumnachfrage gerecht wird.

5. Denkmalschutz

Vom Denkmal-Ensemble „ehemalige Benediktinerpropstei mit Kirche, Klostergebäuden, Kloster-gasthof und Wirtschaftshof“ im Ortskern sind vom Standort des SO aus über die Aue der Rinchnacher Ohe hinweg in ca. 200 m Entfernung die geschlossene Außenseite der Ökonomie sowie Dach und Turm des Münsters ortsbildprägend sichtbar.

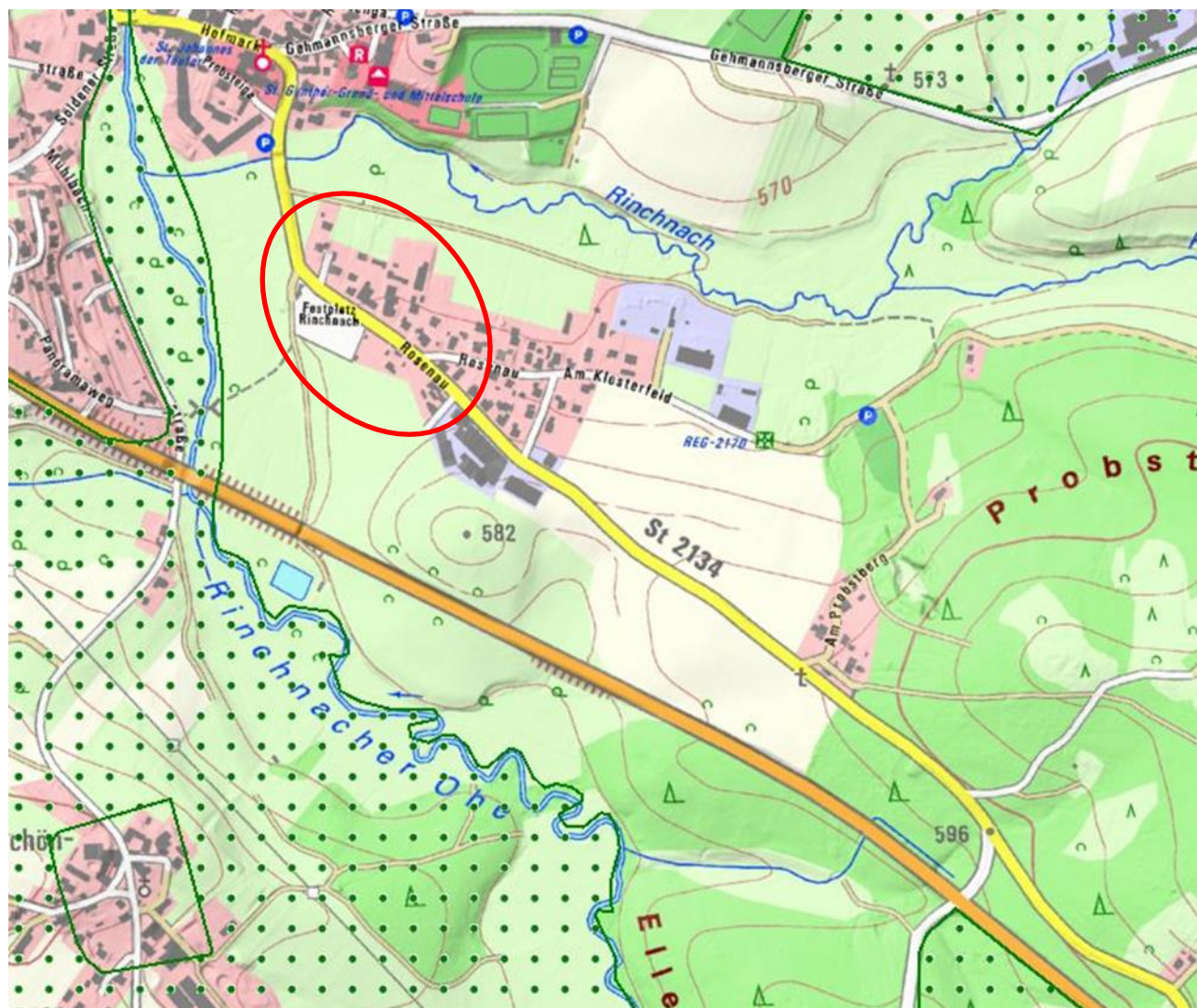


Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom August 2025

6. Naturschutz

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

Der Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.



Bauflächen (SO / MI) werden außerhalb des Natura-2000-Gebietes und biotopkartierter Flächen ausgewiesen.

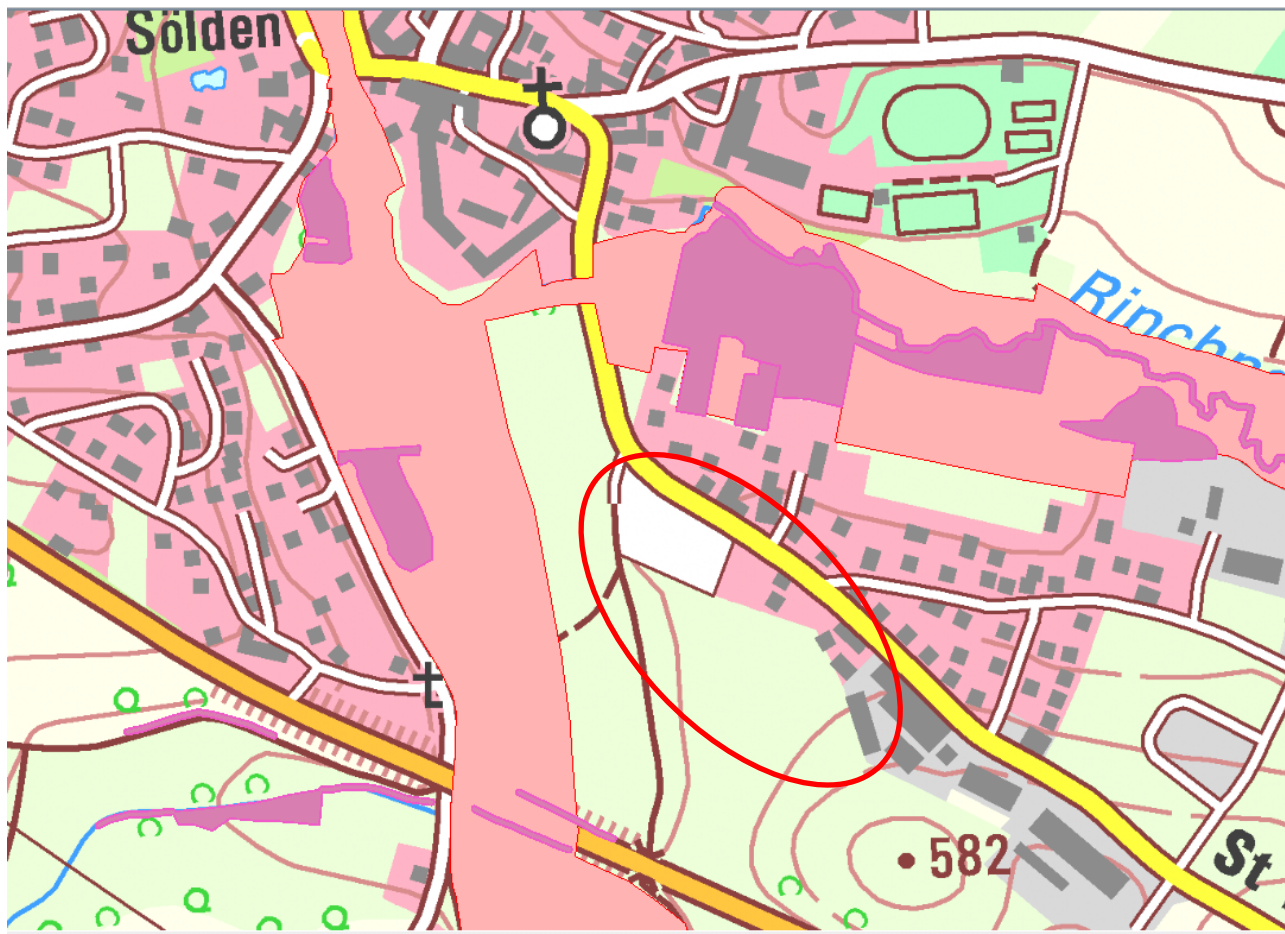


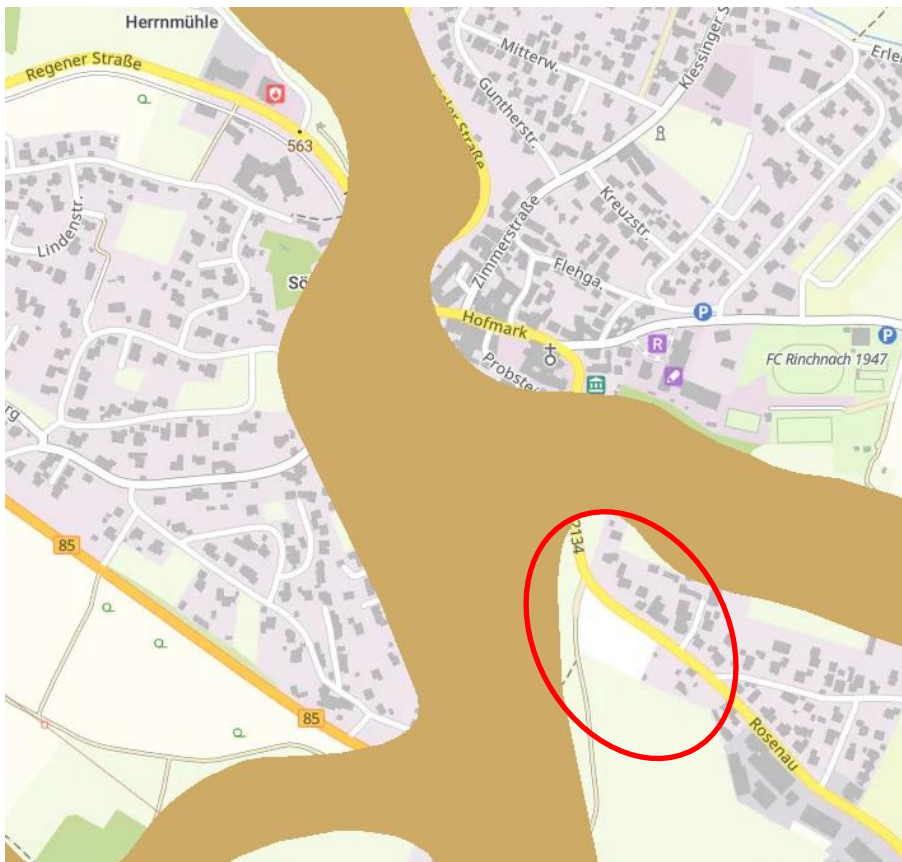
Abb. 2: Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus Fin-web) – ohne Maßstab

Das Natura-2000-Gebiet „Oberlauf des Regens und Nebenbäche“ bewirkt für die Siedlungsentwicklung eine absolute Grenze.

7. Hochwasser- und Überflutungsschutz

An der Rinchnacher Ohe und der Rinchnach gibt es aktuell noch kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein HQ₁₀₀.

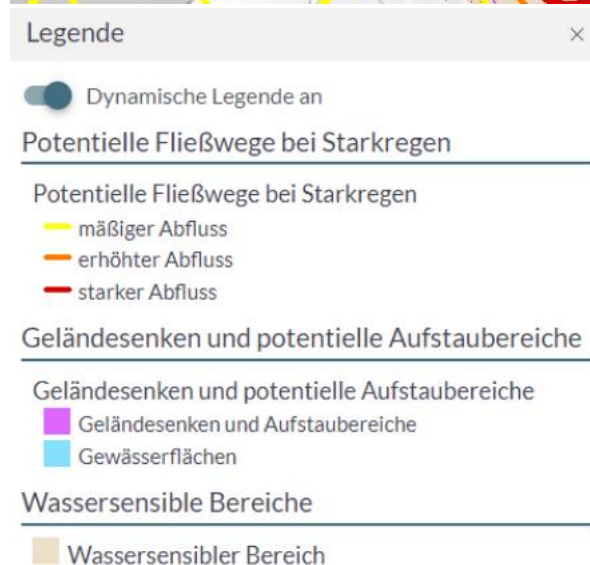
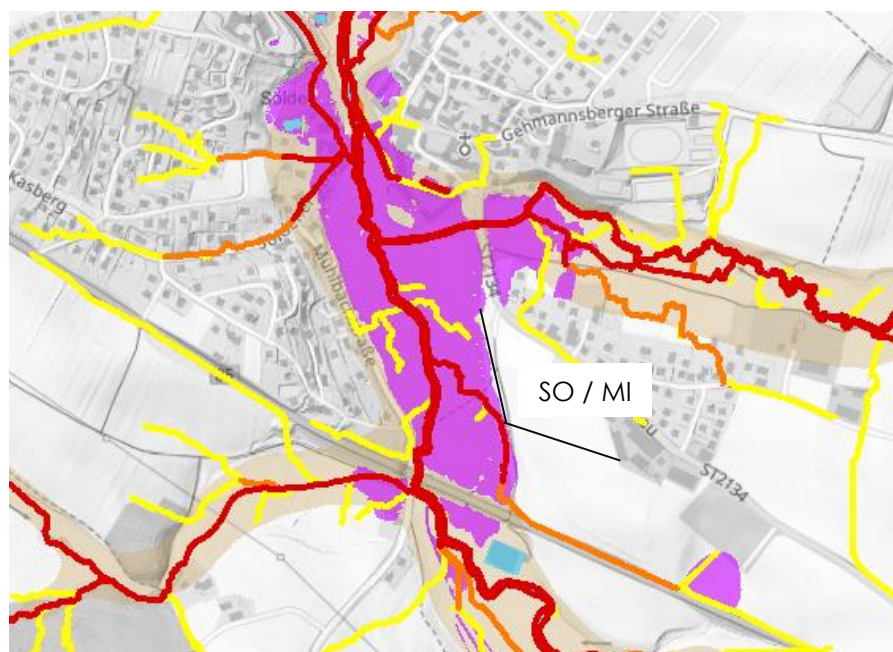
Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.



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 Sondergebiet und MI liegt günstig außerhalb von Fließwegen bei Starkregenereignissen.

Mit einer Überflutung der Talbereiche von Rinchnacher Ohe und Rinchnach ist aufgrund des Rückstaus durch die Straßenbrücke regelmäßig zu rechnen.



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

8. Nutzungsänderungen des Planungsraumes

Der Erweiterungsbereich des SO/MI wird aktuell als Acker bewirtschaftet.

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

9. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden im Gemeindegebiet Rinchnach die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine geordnete Entwicklung in zentraler Lage geschaffen. Auf einer Fläche von ca. 10.000 m² ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit ergänzendem Gartencenter vorgesehen. Hierdurch wird die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung nachhaltig gestärkt und eine funktionale Ergänzung des bestehenden Angebotes geschaffen.

Der bisher auf dieser Fläche verortete Mehrzweckplatz wird im Zuge der Planung auf eine gesonderte Fläche von ca. 9.000 m² verlagert. Damit wird die dauerhafte Sicherung dieses zentralen Standorts für Veranstaltungen, Brauchtumpflege und gemeindliche Feste gewährleistet, ohne die Entwicklungsfähigkeit des Versorgungsstandortes einzuschränken.

Ergänzend weist der Flächennutzungsplan eine Mischgebietsfläche aus, die sowohl eine Wohnnutzung als auch nicht erheblich störendes Gewerbe sowie verschiedene Dienstleistungsnutzungen zulässt. Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung ermöglicht und die funktionale Vielfalt des Plangebiets gestärkt.

Der Ortsteil Rosenau wird nunmehr entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Am nördlichen Rand von Rosenau wird die Baugrenze zur Niederung der Rinchnach, die zugleich Natura-2000-Gebiet ist, an die Bestandssituation angepasst.

Insgesamt trägt die Planung zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung, zur geordneten Verlagerung des Mehrzweckplatzes sowie zur Schaffung flexibler Nutzungsoptionen im Bereich Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe bei. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zu einer nachhaltigen, funktionsgerechten und zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet Rinchnach geleistet.

Für die Erholungsnutzung ausgewiesene Grünflächen sind durch die Planung nicht berührt. Die örtliche Fußwegeverbindung über die Rinchnacher Ohe zu den Ortsteilen Kasberg und Sölden bleibt erhalten und kann im Zuge der Umsetzung 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 Gewerbegebietes festgesetzt.

Grundsätzlich entstehen durch die Umsetzung mittels Bebauungsplan Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild, diese werden jedoch mittels Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und den getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe reduziert bzw. ausgeglichen. Negative Auswirkungen sind mit der Ausweisung nicht zu befürchten.

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

III. Umweltbericht

1. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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 19 muss in einem Parallelverfahren auch der Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 9 geändert werden.

Die Gemeinde Rinchnach hat am 05.08.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan in dem Bereich „Rosenau“ durch Deckblatt Nr. 19 zu ändern.

Der Geltungsbereich „Rosenau“ umfasst eine ca. 9,6 ha große Fläche.

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden in der Begründung überprüft (s.II. Begründung Kap. 4.1).

Der Bedarf wurde nachgewiesen (II. Begründung Kap. 5). Für Rinchnach ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes von zentraler Bedeutung. Auch die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebs bietet für Rinchnach interessante Chancen.

Bei der Standortanalyse (s. II. Begründung Kap. 6) ergibt sich nur ein Standort, der die planungsrelevanten Anforderungen erfüllt. Dieser liegt im Bereich des derzeitigen Mehrzweckplatzes. Der Standort bietet die notwendige Flächengröße, liegt außerhalb von Schutz- und Vorbehaltsgebieten, befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich und gewährleistet zugleich eine fußläufige Anbindung an den Hauptort Rinchnach.

Positiv hervorzuheben ist zudem die bestehende fußläufige Verbindung zum Ortsteil Kasberg, die über eine kleine Brücke über den Fluss führt. Dadurch wird eine direkte fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem Verbrauchermarkt und dem Ortsteil Kasberg sichergestellt.

Damit stellt der Bereich des bestehenden Mehrzweckplatzes die einzige geeignete Grundlage für die weitere planerische Entwicklung dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Konkret soll eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, die der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie eines Gartenbaubetriebs dient. Darüber hinaus ist die Festsetzung einer weiteren Sondergebietsfläche (SO) für einen

Mehrzweckplatz vorgesehen. Ergänzend wird eine neue Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen, um Flächen für Wohnen sowie für nicht störendes Gewerbe zu schaffen.

Als weiterer Anlass wird die Gelegenheit genutzt, den gesamten Bereich *Rosenau* planerisch zu überarbeiten. Die tatsächliche Nutzung entspricht nicht mehr dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes. Vielmehr prägt eine Vielzahl kleiner Gewerbebetriebe neben der Wohnnutzung das Gebiet, so dass der Charakter eines Mischgebietes überwiegt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans trägt dieser städtebaulichen Entwicklung Rechnung und soll eine geordnete, zukunftsorientierte Nutzung im Einklang mit den aktuellen Bedürfnissen ermöglichen.

Parallel zum Flächennutzungsplan wird auch der Landschaftsplan mit DB 9 angepasst.

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,

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 die Eingrünung des Sportplatzes (Mehrzweckplatzes). Die weitere Fläche des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft ohne Planungsvorgaben dargestellt.

Der Landschaftsplan wird mit DB 9 im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit DB 19 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 22.09.2024 und 10.10.2025.

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.

Bei der Fläche des ehemaligen Sportplatzes handelt es sich bereits um eine Bodenauffüllung bzw. Geländeeinebnung. Sie wurde 2010 geschottert, das Funktionsgebäude am westlichen Rand wurde abgerissen und sie wird seitdem als Mehrzweckplatz genutzt. In der übrigen Zeit dient die Fläche als Abstellplatz / Parkplatz. Auf dem geschotterten Platz gibt es keine Lagerflächen von Holz oder Steinen und keine Eingrünung, so dass kein Lebensraum für geschützte Arten, z.B. Zauneidechse, vorhanden ist.



Südlich grenzt unmittelbar Acker an, der mit Mais bestellt ist.

Ein geschotterter Feldweg verläuft entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze und markiert auch die Grenze zur tieferliegenden Aue der Rinchnacher Ohe. Seine talseitige

Böschung zum angrenzenden Grünland ist überwiegend mit einem nitrophilen Krautsaum und einer Baumgruppe aus 1 Knackweide und 1 Birke sowie Essigbaum, einem invasiven Neophyt bewachsen. An der Einmündung in die Staatsstraße steht in diesem Randstreifen ein Info-Pavillon des Naturparks zur Klosteranlage und der Kulturlandschaft.



Das Überschwemmungsgebiet der Rinchnacher Ohe wird als Intensivgrünland genutzt.

In den geplanten Sondergebieten und angrenzendem Mischgebiet sind aktuell folgende Biotopnutzungstypen vorhanden.

BNT	Beschreibung	Wert
A11	Acker	2
G11	Intensivgrünland	3
K11	Nährstoffreicher, artenarmer Staudensaum	4
V32	Geschotterter Wirtschaftsweg	1
P431	Mehrzweckplatz, stark verdichteter Schotterboden - Ruderalfläche	2
B311	2 Einzelbäume mit Unterwuchs Essigbäume	5

Alle Biotoptypen haben einen geringen Biotopwert zwischen 1 und 5. Die mehrstämmige Knackweide (*Sallix fragilis*) und die Birke haben ca. ein Alter von 20 bis 30 Jahren. Der nitrophile Saum und der Essigbaum-Jungwuchs deuten darauf hin, dass an der Böschung Boden und Gartenabfälle ungeordnet abgelagert werden.

Im Artenschutzkataster gibt es keinen Fundpunkt im Umgriff.

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

Auswirkungen:

Das geplante Sondergebiet mit angrenzendem MI wird ausschließlich in Biotopnutzungstypen geringer ökologischer Wertigkeit ausgewiesen.

Die Gehölzgruppe (2 Bäume) muss gerodet werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

2.2. Schutzgut Wasser

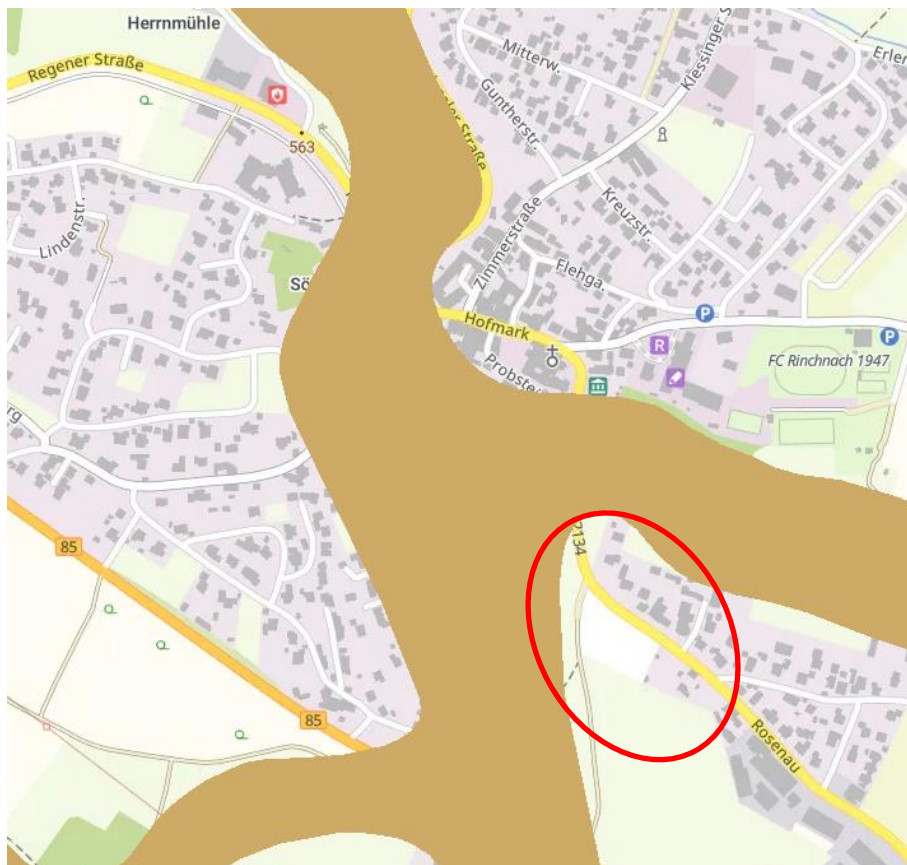
Beschreibung:

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

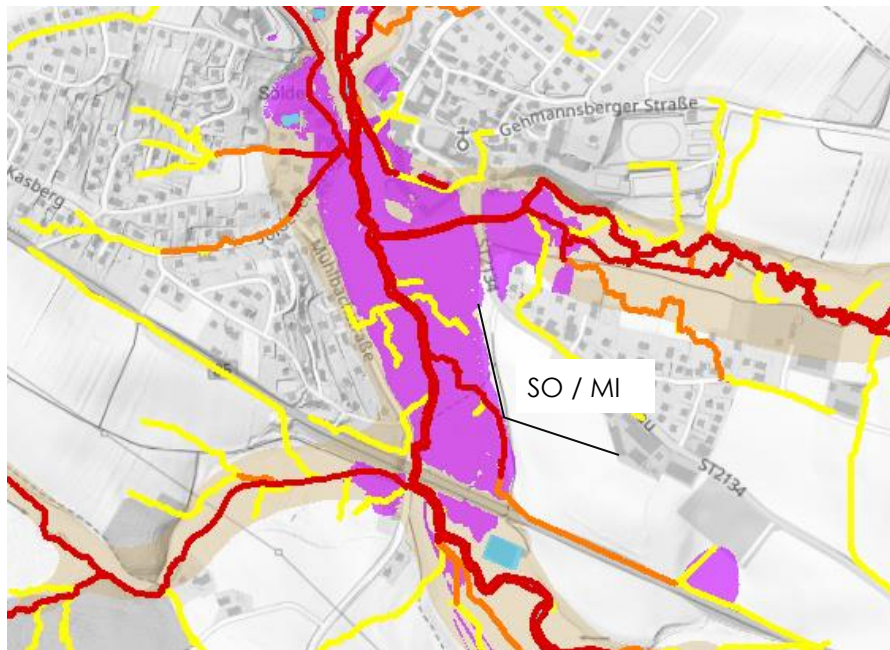
Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Das Baugebiet liegt außerhalb des Tales der Rinchnach und der Rinchnacher Ohe. An der Rinchnacher Ohe und der Rinchnach gibt es aktuell noch kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein HQ₁₀₀.

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.



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. Die geplanten Sondergebiete und das MI liegen günstig außerhalb von Fließwegen bei Starkregenereignissen.



Legende

Dynamische Legende an

Potentielle Fließwege bei Starkregen

Potentielle Fließwege bei Starkregen

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

- Geländesenken und Aufstaubereiche
- Gewässerflächen

Wassersensible Bereiche

- Wassersensibler Bereich

Quelle: Hinweiskarte <https://s.bayern.de/hios>

Für den Mehrzweckplatz wird das Gelände teilweise abgetragen, so dass mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden muss.

Auswirkungen:

Es geht durch das Baugebiet kein Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet verloren.

Die GW-Neubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad erheblich reduziert.

Das geplante SO / MI liegt günstig außerhalb von Fließwegen bei Starkregenereignissen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers wird nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert. Bei Starkregenereignissen wird wild abfließendes Wasser aus dem SO direkt in das Nassgrünland des Überschwemmungsgebietes abfließen.

Ergebnis:

Der Standort ist hinsichtlich Hochwasser- und Überflutungsschutz als sehr günstig zu bewerten. Für das Schutzgut Wasser sind nur aufgrund des hohen Versiegelungsgrades erhebliche Umweltauswirkungen gegeben.

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die digitale Bodenkarte gibt für den Geltungsbereich „Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“ an. Der Standort ist geringe Ertragsfähigkeit.

Der Mehrzweckplatz wurde auf dem ehemaligen Sportplatz errichtet. Das Gelände ist aufgefüllt, eingeebnet und geschottert.

Der südlich angrenzende Acker wird intensiv bewirtschaftet.

Entlang des geschotterten Wirtschaftsweges gibt es talseitig mehrere kleinere Bodenauffüllungen und Ablagerungen von Gartenabfällen.

Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren.

Die Verbrauchermärkte werden auf dem aktuellen Niveau des Mehrzweckplatzes errichtet um einen möglichst geringen Bodenaushub zu erhalten.

Der Mehrzweckplatz soll ca. 1 m über dem Niveau des Verbrauchermarkt-Parkplatzes liegen um einen Masseausgleich von Bodenab- und auftrag zu erzielen.

Der Wirtschaftsweg muss um einige Meter Richtung Tal verlegt werden und wird im Bereich des Mehrzweckplatzes ca. 1 m höher liegen als aktuell.

Ergebnis:

Es sind aufgrund der Versiegelung erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Sondergebiet liegt zwischen der Aue der Rinchnacher Ohe und dem bereits bebauten Siedlungsbereich.

Die Niederungen der Gewässer sind Kaltluftammelgebiete. Die Kaltluftschneisen sind jedoch durch den Straßendamm der B85 und die innerörtliche enge, gewässernahe Bebauung unterbrochen.

Auswirkungen:

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

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann ein lokal deutlich wärmerer Ort als in der Umgebung entstehen.

Lokale Luftaustauschbahnen werden durch das Baugebiet nicht berührt.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Ausweisung des SO / MI 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 des Ortsteiles Rosenau an.

Das Klosterdorf Rinchnach ist von seinen Ortsteilen Rosenau und Sölden/Kasberg durch die zwei Niederungen der Rinchnacher Ohe und der einmündenden Rinchnach klar getrennt.

Die ortsbildprägende Aue der Rinchnacher Ohe im Umgriff des Kulturdenkmals „Klosterökonomie“ als Grenze der Klosteranlage Rinchnach ist frei von Bebauung. Die Ufergehölze an der Rinchnach grünen den historischen Ortskern ein.

Entlang des Sondergebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, Er dient auch als Zufahrt zur nicht (kaum) mehr genutzten Natur-Eisstockbahnanlage südlich der B85.

Von diesem Weg zweigt ein schmaler, nicht ausparzellierter Fußweg mit Brücke über die Rinchnacher Ohe zum Ortsteil Kasberg und Sölden ab, der auch als Wanderweg ausgewiesen ist. Dieser Weg ist mit großformatigen Granitplatten befestigt, jedoch fast vollständig mit Gras überwachsen.

Auswirkungen:

Durch das Baugebiet verändert sich das Ortsbild nur im Ortsteil Rosenau, indem der bebaute Teil auf beiden Seiten der Staatsstraße gleichzeitig beginnt.

Der landwirtschaftliche Weg muss im Bereich des SO um einige Meter verlegt werden. Zugleich ergibt sich dadurch die Möglichkeit, auf der Wegböschung das Sondergebiet einzugrünen.

Die Verbrauchermärkte werden überwiegend auf der Schotterfläche des ehemaligen Sportplatzes errichtet, der Mehrzweckplatz wird südlich angrenzend verlegt und durch Geländeab- und -auftrag in den Hügel eingefügt. Das geplante MI liegt im Bereich der Verbrauchermärkte auf dem aktuellen Geländeniveau.

Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind gering, wenn die Vorgaben des Landschaftsplans zur Ortsrandeingrünung umgesetzt werden.

Der Standort ist von allen Ortsteilen des geschlossenen Ortsgebietes Rinchnach fußläufig z.T. über eigene Fußwege erreichbar.

Für die Naherholung hat das Gebiet keine Bedeutung.

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

2.6 Schutzgut Mensch

Grundlage für die Beurteilung sind folgende Gutachten:

- Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH:
Verkehrsprognosen zur Ermittlung der Verkehrslärmwerte nach RLS-19 für das geplante Sondergebiet „Verbrauchermarkt“, Gemeinde Rinchnach vom 31.10.2025
- Geoplan GmbH:
Schalltechnischer Bericht Nr. S2508092 - Bebauungsplan „Rosenau West“, Gemeinde Rinchnach vom 01.04.2026

Das Verkehrsgutachten ist Grundlage für den Schalltechnischen Bericht.

Die Gemeinde Rinchnach beabsichtigt im Süden der Ortschaft Rinchnach, angrenzend an ein vorhandenes Mischgebiet, die Ansiedlung zweier Einzelhandel, eines Mehrzweckplatzes sowie einer Erweiterung des Mischgebiets. Im Nordwesten der Planfläche ist der Neubau eines Vollsortimenters sowie eines Gartenmarktes geplant. Südlich des Einzelhandels soll zukünftig der Mehrzweckplatz der Gemeinde entstehen, welcher außerhalb von Veranstaltungen (Vereinsfeiern, Flohmarkt etc.) als öffentlicher Parkplatz zur Verfügung stehen soll. Zudem wird ein wöchentlicher Markt mit regionalen Anbietern zur Abrundung der Lebensmittelversorgung im Süden der Einzelhandel vorgesehen.

Östlich des Mehrzweckplatzes plant die Gemeinde das bereits vorhandene Mischgebiet zu erweitern und damit einem Anschluss an die vorhandene Bebauung herzustellen. Hierdurch ergeben sich weitere zukünftige Immissionsorte, welche in den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt werden müssen.

Die unterschiedlichen Lärmarten wurden getrennt voneinander untersucht und beurteilt.

Im angrenzenden Mischgebiet wurden 9 maßgebliche Immissionsorte (Wohnhäuser) untersucht.

Maßgebliche Immissionsorte liegen gemäß A.1.3 der TA-Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1.

Als schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 zählen:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäuser und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.



Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Orientierungswerte der DIN 18005 sollen nach geltendem und praktizierendem Bauplanungsrecht an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten, bzw. unterschritten werden:

Orientierungswerte OW der DIN 18005 /13/- Gewerblich bedingter Lärm [dB(A)]				
Zeitraum	WR	WA	MI	GE
Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	50	55	60	65
Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)	35	40	45	50

WR: reines Wohngebiet

MI: Kern-, Dorf-, Mischgebiet

WA: allgemeines Wohngebiet

GE: Gewerbegebiet

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn einzelne kurzzeitige Pegel die Immissionsrichtwerte tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) übertreffen.

Das schalltechnische Gutachten kommt hinsichtlich Gewerbelärm zu dem Ergebnis, dass

- Im Tagzeitraum an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen an allen Immissionsorten der reduzierte Immissionsrichtwert eingehalten wird.
- An allen Immissionsorten werden auch im Nachtzeitraum die reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten.
- Das Spitzenpegelkriterium ($RW_{Sp} \geq L_{r,A}$) wird an allen Immissionsorten zur Tagzeit eingehalten.

Das schalltechnische Gutachten kommt hinsichtlich Freizeitlärm zu folgendem Ergebnis:

- An allen Immissionsorten wird an Werktagen während der Tagzeit der jeweilige Immissionskontingent unterschritten bzw. eingehalten (0,5 dB(A) Rechengenauigkeit).
- An allen Immissionsorten wird an Werk-, Sonn- und Feiertagen während der Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr) das jeweilige Immissionskontingent unterschritten bzw. eingehalten (0,5 dB(A) Rechengenauigkeit).

Das Gutachten kommt hinsichtlich Verkehrslärm zu folgendem Ergebnis:

- Es ergeben sich weiterhin keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV an den Immissionsorten.
- Am Immissionsort IOV 3 Nord ergeben sich im Erd- sowie im Obergeschoss weiterhin Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 um bis zu 3,2 dB(A) am Tag sowie 2,7 dB(A) in der Nacht.
- Am Immissionsorten IOV 1 ergeben sich im Erd- und Obergeschoss leichte Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 um bis zu 0,2 dB(A) am Tag. Am Immissionsort IOV 7 ergeben sich im Erdgeschoss leichte Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 um 0,3 dB(A) am Tag.
- Es ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel um bis zu 2,2 dB(A) im Tagzeitraum sowie 2,0 dB(A) im Nachtzeitraum.

Ergebnis:

Unter den im Gutachten behandelten Voraussetzungen (Eingangsdaten, Auflagenvorschläge) ist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei den bestehenden Anrainern sowie den zukünftigen Anwohnern des geplanten Mischgebietes im Osten gewährleistet.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vom Denkmal-Ensemble „ehemalige Benediktinerpropstei mit Kirche, Klostergebäuden, Klosterghasthof und Wirtschaftshof“ im Ortskern sind vom Standort des SO aus über die Aue der Rinchnacher Ohe hinweg in ca. 200 m Entfernung die geschlossene Außenseite der Ökonomie sowie Dach und Turm des Münsters ortsbildprägend sichtbar.



Auswirkungen:

Der Charakter des Denkmal-Ensembles bleibt unverändert erhalten.

Ergebnis:

Das Denkmalensemble ist durch die Ausweisung des SO nicht betroffen.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Erheblich Gering Keine Arten betroffen	Aufgrund Neuversiegelung Ausschließlich Biotopnutzungstypen mit geringer ökologischer Bedeutung Biotopnutzungstypen ohne Lebensraum für geschützte Arten
Wasser	Erheblich Hochwasser- und Überflutungsschutz	aufgrund Neuversiegelung Wasserrechtsverfahren für Oberflächenwasser erforderlich Versiegelung reduziert GW-Neubildung außerhalb wassersensibler Bereiche außerhalb Fließwegen bei Starkregenereignissen keine Unterlieger
Boden	erheblich	Bodenfunktionen gehen auf großer Fläche verloren – ertragreiche Acker- und Grünlandstandorte
Klima + Luft	nicht betroffen	Außerhalb Kaltluftbahnen
Landschaftsbild Erholung	Gering, wenn Planungsvorgabe Eingrünung umgesetzt wird keine	nicht im LSG Ortsrand außerhalb Niederung der Rinchnacher Ohe Gunthersteig wird erhalten
Mensch	gering	Immissionswerte werden eingehalten Sonderregelung nachts bei Volksfesten erforderlich
Kulturgüter Sachgüter	gering keine	Umgriff Klosterökonomie bleibt unverändert lawi Betriebe in Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt

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

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung sowie der Mehrzweckplatz bleiben erhalten.

Aus Blickrichtung Klosteranlage ist der Ortsteil Rosenau nicht eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. Der Mehrzweckplatz wird weiterhin als Abstellplatz z.B. für LKW genutzt.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Für die Bebauungsplanebene werden Festsetzungen und Hinweise zu folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Erschließung über bestehende Zufahrten von der Staatsstraße.

Das Baugebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Klimaschutz

Auf die Solardachpflicht bei Nicht-Wohngebäuden gem. Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

Hinweise zur Dachbegrünung sollen in den Bebauungsplan mit dem Ziel aufgenommen werden, den Energiebedarf für die Gebäude sowohl für Heizung als auch Kühlung signifikant zu senken.

Vorgaben des Landschaftsplans zur Begrünung der Parkplätze dient dem Ziel, eine innerörtliche Wärmeinsel zu vermeiden.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Ausweisung des SO wird der westliche Ortsrand des Ortsteiles Rosenau endgültig hergestellt. Es soll eine Eingrünung entlang des zu verlegenden Wirtschaftsweges festgesetzt werden, die zugleich den Talraum der Rinchnacher Ohe einfasst.

Biotop- und Artenschutz

Auf den gesetzlich zulässigen Zeitraum für Gehölzpflegemaßnahmen wird hingewiesen.

Es werden Festsetzungen für die Mindestanforderungen an die Beleuchtung von Freiflächen und Gebäuden aufgenommen.

Grundwasser- und Gewässerschutz

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

4.2 Eingriffsermittlung und Ausgleich

Die Eingriffsermittlung für das neue Baugebiet mit SO und Mischgebiet erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung. Der Versiegelungsgrad in den Sondergebieten wird mit 0,8 und im Mischgebiet mit 0,6 angenommen.

Im Geltungsbereich sind aktuell folgende Biotopnutzungstypen vorhanden.

BNT	Beschreibung	Wert
A11	Acker	2
G11	Intensivgrünland	3
K11	Nährstoffreicher, artenarmer Staudensaum	4
V32	Geschotterter Wirtschaftsweg	1
P431	Mehrzweckplatz, stark verdichteter Schotterboden - Ruderalfläche	2
B311	2 Einzelbäume mit Unterwuchs Essigbäume	5

Alle Biotoptypen haben einen geringen Biotopwert zwischen 1 und 5. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist ein mittlerer Wert von 3 Wertpunkten zu verwenden.

Auf Flächennutzungsplanebene wird der Ausgleichsbedarf nur überschlägig ermittelt.

BNT (m ²)	Festsetzung	Größe (m ²)	x	WP Bestand	x	Beeinträchtigungsfaktor	=	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
BNT geringer Biotopwert	SO Verbrauchermarkt und SO Mehrzweckplatz	21.500	x	3	x	0,8	=	51.600
BNT geringer Biotopwert	MI Mischgebiet	5.800	x	3	x	0,6	=	10.440
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten								62.040

Aufgrund rechtlich verbindlich gesicherter Vermeidungsfaktoren kann im Bebauungsplan der Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden.

Die Ausgleichsfläche soll im Ökokonto der Gemeinde Rinchnach abgebucht werden.

Der Flächennutzungsplan passt am Nordrand von Rosenau die Bauflächen des Mischgebietes an den Bestand an. Die Bebauung bzw. Nutzung der Flurstücke darf nur bis zum FFH-Gebiet ausgedehnt werden. Auf einigen Parzellen ist diese Grenze bereits erreicht, auf 3 Parzellen gibt es noch die Möglichkeit der rückwärtigen Bebauung. Da die Baumaßnahmen über Einzelbaugenehmigungen realisiert werden, ist der Ausgleichsbedarf gem. BayKompV in einem Freiflächenplan zum Bauantrag zu ermitteln und festzusetzen. Bei allen Flurstücken mit Erweiterungsmöglichkeit kann der Ausgleich auf demselben Flurstück durch Extensivierung von Grünland im FFH-Gebiet an der Rinchnach erbracht werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Gemeindegebiet Rinnach werden 5 Standorte betrachtet, die auf Grund Ihrer Lage, fußläufigen Erreichbarkeit und Flächengröße in Frage kommen (s. II. Begründung Kap. 6).

Das Untersuchungsgebiet ist auf einen Umkreis von 500 m um den Ortskern beschränkt, um die fußläufige Erreichbarkeit sicherzustellen.

Fünf mögliche Standorte werden genauer betrachtet.

Standortübersicht:



Luftbild – Darstellung der möglichen Standorte im Untersuchungsgebiet

Die Darstellung der eingetragenen Schutzgebiete macht deutlich, dass die noch freien Flächen zumeist im Bereich der Schutzgebiete liegen.



Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom September 2025) – ohne Maßstab

Rosa Fläche: Biotopkartierung

Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bay. Wald“

Rot schraffiert: FFH Gebiet

Die Darstellung der Flächen im wassersensiblen Bereich (potentielles Überschwemmungsgebiet) zeigt, dass nur der Standort 1 außerhalb dieser Fläche liegt.



*Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom September 2025)
– ohne Maßstab
Braun = Wassersensibler Bereich*

Im Rahmen der Alternativenprüfung (s. II. Begründung Kap 6) wurden insgesamt fünf potenzielle Standorte für die geplante Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit Gartenbaubetrieb, Mehrzweckplatz und Mischgebiet untersucht. Grundlage der Bewertung waren die Kriterien der Flächenverfügbarkeit (mindestens ca. 1,2 ha), die fußläufige Anbindung an den Hauptort, sowie der Ausschluss von Schutz- und Vorbehaltsgebieten, wassersensiblen Bereichen und der näheren Umgebung von Boden- und Baudenkmalern.

Von den fünf geprüften Flächen konnten vier Standorte aufgrund erheblicher Restriktionen ausgeschlossen werden:

- Die Standorte 3, 4 und 5 liegen innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete und zugleich in ökologisch und landschaftlich sensiblen Bereichen. Eine Inanspruchnahme ist aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht zulässig.
- Standort 2 befindet sich in einem wassersensiblen Bereich und scheidet damit ebenfalls aus. Zudem befinden sich angrenzend Baudenkmale, die im Einzelnen zu bewerten wären.

Nach Abwägung sämtlicher Kriterien verbleibt somit nur der Standort 1, der die planungsrelevanten Anforderungen erfüllt.

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 September 2024 und Oktober 2025.

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. Es wurden folgende Gutachten erstellt:

- Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH:
Verkehrsprognosen zur Ermittlung der Verkehrslärmwerte nach RLS-19 für das geplante Sondergebiet „Verbrauchermarkt“, Gemeinde Rinchnach vom 31.10.2025
- Geoplan GmbH:
Schalltechnischer Bericht Nr. S2508092 - Bebauungsplan „Rosenau West“, Gemeinde Rinchnach vom 01.04.2026

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Flächennutzungs- und Landschaftsebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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 19 muss in einem Parallelverfahren auch der Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 9 geändert werden.

Die Gemeinde Rinchnach hat am 05.08.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan in dem Bereich „Rosenau“ durch Deckblatt Nr. 19 zu ändern.

Der Geltungsbereich „Rosenau“ umfasst eine ca. 9,6 ha große Fläche.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient neben der parallelaufenden Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans der städtebaulichen Ordnung.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden in der Begründung des Flächennutzungsplans überprüft (s.II. Begründung Kap. 4.1).

Der Bedarf wurde nachgewiesen (II. Begründung Kap. 5). Für Rinchnach ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes von zentraler Bedeutung. Auch die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes bietet für Rinchnach interessante Chancen.

Bei der Standortanalyse (s. II. Begründung Kap. 6) ergibt sich nur ein Standort, der die planungsrelevanten Anforderungen erfüllt. Dieser liegt im Bereich des derzeitigen Mehrzweckplatzes. Der Standort bietet die notwendige Flächengröße, liegt außerhalb von Schutz- und Vorbehaltsgebieten, befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich und gewährleistet zugleich eine fußläufige Anbindung an den Hauptort Rinchnach.

Positiv hervorzuheben ist zudem die bestehende fußläufige Verbindung zum Ortsteil Kasberg, die über eine kleine Brücke über den Fluss führt. Dadurch wird eine direkte fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem Verbrauchermarkt und dem Ortsteil Kasberg sichergestellt.

Damit stellt der Bereich des bestehenden Mehrzweckplatzes die einzige geeignete Grundlage für die weitere planerische Entwicklung dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Konkret soll eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, die der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie eines Gartenbaubetriebs dient. Darüber hinaus ist die Festsetzung einer weiteren Sondergebietsfläche (SO) für einen Mehrzweckplatz vorgesehen. Ergänzend wird eine neue Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen, um Flächen für Wohnen sowie für nicht störendes Gewerbe zu schaffen.

Als weiterer Anlass wird die Gelegenheit genutzt, den gesamten Bereich Rosenau planerisch zu überarbeiten. Die tatsächliche Nutzung entspricht nicht mehr dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes. Vielmehr prägt eine Vielzahl kleiner Gewerbebetriebe neben der Wohnnutzung das Gebiet, so dass der Charakter eines Mischgebietes überwiegt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans trägt dieser städtebaulichen Entwicklung Rechnung und soll eine geordnete, zukunftsorientierte Nutzung im Einklang mit den aktuellen Bedürfnissen ermöglichen.

Das geplante Sondergebiet mit angrenzendem MI wird ausschließlich in Biotopnutzungstypen geringer ökologischer Wertigkeit ausgewiesen.

Das geplante SO / MI liegt günstig außerhalb von Fließwegen bei Starkregenereignissen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers wird nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert. Bei Starkregenereignissen wird wild abfließendes Wasser aus dem SO direkt in das Nassgrünland des Überschwemmungsgebietes abfließen.

Das Landschaftsplan-Ziel „Durchgrünung verbessern bzw. aufbauen“ wird auch für das SO / MI festgesetzt. Die Festsetzungen zur erforderlichen Ortseingrünung werden auch für das SO / MI festgesetzt. Unverändert wird an der Staatsstraße St2134 die Baumreihe am neuen SO dargestellt.

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren.

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

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann ein lokal deutlich wärmerer Ort als in der Umgebung entstehen.

Lokale Luftaustauschbahnen werden durch das Baugebiet nicht berührt.

Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind gering, wenn die Vorgaben des Landschaftsplans zur Ortsrandeingrünung umgesetzt werden.

Der Standort ist von allen Ortsteilen des geschlossenen Ortsgebietes Rinchnach fußläufig z.T. über eigene Fußwege erreichbar.

Für die Naherholung hat das Gebiet keine Bedeutung.

Das im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs erstellte schalltechnische Gutachten kommt hinsichtlich Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm zu dem Ergebnis, dass unter den im Gutachten behandelten Voraussetzungen (Eingangsdaten, Auflagenvorschläge) eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei den bestehenden Anrainern sowie den zukünftigen Anwohnern des geplanten Mischgebietes im Osten gewährleistet ist.

Für die Bauleitplanung wird somit die Machbarkeit nachgewiesen.

Vom Denkmal-Ensemble „ehemalige Benediktinerpropstei mit Kirche, Klostergebäuden, Klosterpflanzhof und Wirtschaftshof“ im Ortskern sind vom Standort des SO aus über die Aue der Rinchnacher Ohe hinweg in ca. 200 m Entfernung die geschlossene Außenseite der Ökonomie sowie Dach und Turm des Münsters ortsbildprägend sichtbar. Der Charakter des Denkmal-Ensembles bleibt unverändert erhalten.

Auf Flächennutzungs- und Landschaftsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden in folgender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Erheblich Gering Keine Arten betroffen	Aufgrund Neuversiegelung Ausschließlich Biotopnutzungstypen mit geringer ökologischer Bedeutung Biotopnutzungstypen ohne Lebensraum für geschützte Arten
Wasser	Erheblich Hochwasser- und Überflutungsschutz	aufgrund Neuversiegelung Wasserrechtsverfahren für Oberflächenwasser erforderlich Versiegelung reduziert GW-Neubildung außerhalb wassersensibler Bereiche außerhalb Fließwegen bei Starkregenereignissen keine Unterlieger
Boden	erheblich	Bodenfunktionen gehen auf großer Fläche verloren – ertragreiche Acker- und Grünlandstandorte
Klima + Luft	nicht betroffen	Außerhalb Kaltluftbahnen
Landschaftsbild Erholung	Gering, wenn Planungsvorgabe Eingrünung umgesetzt wird keine	nicht im LSG Ortsrand außerhalb Niederung der Rinchnacher Ohe Gunthersteig wird erhalten
Mensch	gering	Immissionswerte werden eingehalten Sonderregelung nachts bei Volksfesten erforderlich
Kulturgüter Sachgüter	gering keine	Umgriff Klosterökonomie bleibt unverändert lawi Betriebe in Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt

IV. Verfahren

1. Die Gemeinde Rinchnach hat in der Sitzung vom 05.08.2025 die Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 9 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss 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. 9 in der Fassung vom 25.11.2025 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. 9 in der Fassung vom 25.11.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 9 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. 9 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. 9 zum Landschaftsplan in der Fassung vom festgestellt.

Rinchnach, den

(Siegel)

Simone Hiltz, Erste Bürgermeisterin

7. Genehmigungsverfahren

Das Landratsamt Regen hat die Änderung des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 9 mit Bescheid vom, AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Rinchnach, den

(Siegel
Genehmigungsbehörde)

Vorentwurf vom	25.11.2025
Entwurf vom
Fassung vom

V. Landschaftsplan DB 9

VI. Anlagen zum Umweltbericht

1. Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: Verkehrsprognosen zur Ermittlung der Verkehrslärmwerte nach RLS-19 für das geplante Sondergebiet „Verbrauchermarkt“, Gemeinde Rinchnach vom 31.10.2025
2. Geoplan GmbH: Schalltechnischer Bericht Nr. S2508092 - Bebauungsplan „Rosenau West“, Gemeinde Rinchnach vom 05.11.2025

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	25.11.2025
	Entwurf vom
	Fassung vom