

# **Aufstellung des**

Bebauungsplans

## **„Rosenau West, Einzelhandel mit Mehrzweckplatz und Mischgebiet“**

Entwurf

vom 28.04.2026



Gemeinde Rinchnach

Landkreis Regen

Bebauungsplan mit  
integrierter Grünordnung:



Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)

Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Email: [info@bollwein-architekten.de](mailto: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](mailto:Haas.Dorothea@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. §9 (8) zum Bebauungsplan Bebauungsplans „Rosenau West, Einzelhandel mit Mehrzweckplatz und Mischgebiet“ .....	5
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlage</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Zweck der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel und Zweck der Änderung</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b> .....	<b>8</b>
4.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich .....	8
4.2.	Derzeitige Nutzung .....	9
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>10</b>
5.1.	Landes- und Regionalplanung .....	10
5.2.	Vorbereitende Bauleitplanung .....	10
5.3.	Landschaftsplan .....	11
5.4.	Verbindliche Bauleitplanung .....	13
5.5.	Denkmalschutz .....	13
5.6.	Naturschutz .....	15
5.7.	Hochwasser- und Überflutungsschutz .....	16
<b>6.</b>	<b>Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung</b> .....	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>19</b>
7.1.	Größe und Art der baulichen Nutzung .....	19
7.2.	Städtebauliche Gesamtkonzeption .....	19
7.2.1.	<i>Konzept der baulichen Nutzung</i> .....	19
7.2.2.	<i>Konzept Verkehrserschließung</i> .....	21
7.2.3.	<i>Konzept der Oberflächenentwässerung</i> .....	21
7.2.4.	<i>Versorgung</i> .....	21
7.2.5.	<i>Brandschutz</i> .....	22
7.2.6.	<i>Konzept Grünordnung</i> .....	22
7.2.7.	<i>Eingriff / Ausgleich</i> .....	24
7.3.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	24
7.4.	Immissionsschutz .....	24
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>27</b>
II.	Umweltbericht .....	28
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>28</b>
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	28
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....	29
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>31</b>

2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	31
2.2.	Schutzgut Wasser .....	33
2.3.	Schutzgut Boden.....	36
2.4.	Schutzgut Klima und Luft.....	37
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	37
2.6.	Schutzgut Mensch .....	38
2.6.1	Gewerbelärm.....	39
2.6.2	Freizeitlärm.....	41
2.6.3	Verkehrslärm.....	44
2.6.4	<i>Auflagen zum Schutzgut Mensch für Baugenehmigung und Betrieb .....</i>	<i>47</i>
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	52
2.8.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter .....	53
<b>3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>54</b>
<b>4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....</b>	<b>54</b>
4.1	Vermeidung und Verringerung .....	54
4.2	Eingriffsermittlung.....	56
4.3	Ausgleich .....	59
<b>5.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>62</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>62</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>62</b>
<b>8.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>64</b>
III.	Verfahren .....	68
IV.	Festsetzungsplan.....	70
V.	Anlagen zum Umweltbericht.....	71
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.....	71
2.	Geoplan GmbH: Schalltechnischer Bericht Nr. S2508092 - Bebauungsplan „Rosenau West“, Gemeinde Rinchnach vom 01.04.2026.....	71

# I. Begründung gem. §9 (8) zum Bebauungsplan Bebauungsplans „Rosenau West, Einzelhandel mit Mehrzweckplatz und Mischgebiet“

Entwurf vom 28.04.2026

## 1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Rinchnach hat am 05.08.2025 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Rosenau West, Einzelhandel mit Mehrzweckplatz und Mischgebiet“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Regelverfahren.

## 2. Anlass und Zweck der Planung

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die zu überplanende Fläche die Nutzung in einem Teilbereich für einen Mehrzweckplatz und in dem anderen Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Der Landschaftsplan sieht an dieser Stelle Grünland, Acker- und Wechselgrünland vor.

Die Gemeinde Rinchnach beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand zu schaffen. Dabei sollen mehrere aktuelle Entwicklungsbedarfe der Gemeinde aufgegriffen und in einem zusammenhängenden Plankonzept berücksichtigt werden.

Im Vordergrund steht die Neuordnung der Flächen am bisherigen Mehrzweckplatzstandort. Der bisher dort angesiedelte Mehrzweckplatz soll an einen geeigneten Standort im direkten Anschluss verlagert werden um die Fläche für die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes und eines Gärtnereibetriebs nutzen zu können. Mit dieser Schwerpunktsetzung wird einerseits die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung deutlich verbessert, andererseits wird durch die planungsrechtliche Sicherung einer neuen Mehrzweckplatzfläche gewährleistet, dass die traditionellen Märkte, Vereinsveranstaltungen, kulturelle Veranstaltungen, etc. auch künftig einen dauerhaften Standort in der Gemeinde haben.

Ergänzend wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Mischgebietsfläche mit einer Größe von ca. 5.500 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dort soll eine flexible Bebauung mit Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht werden. Auf diese Weise wird ein weiterer Beitrag zur Deckung des lokalen Bedarfs an Mischbebauung und zur Stärkung der Funktionsvielfalt der Gemeinde geleistet.

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde Rinchnach somit folgende Zwecke:

- **Verbesserung der Nahversorgung** durch die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes und eines Gärtnereibetriebs, wodurch Versorgungslücken geschlossen und unnötige Einkaufsfahrten in Nachbargemeinden reduziert werden.
- **Sicherung eines Mehrzweckplatzes** als kulturell und gesellschaftlich bedeutende Einrichtung für Märkte, Feste und Veranstaltungen, etc. 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:**

- Schaffung und Sicherung eines vielseitigen Beschäftigungsangebots im Bereich Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur und soziale Infrastruktur.
- Bindung der jüngeren Bevölkerung an den Ort, indem Arbeitsplätze vor Ort gesichert und ergänzt sowie attraktive Wohnangebote geschaffen werden.
- Ausgleich der Wanderungsbilanz, indem Zuzugspotenziale genutzt und Abwanderung reduziert werden.
- Förderung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum, um die Lebensqualität und Attraktivität Rinchnachs langfristig zu sichern.

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.

### **3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel und Zweck der Änderung**

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist die betroffene Fläche derzeit teilweise als Mehrzweckplatz und teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Der Landschaftsplan stellt in diesem Bereich überwiegend Grünland, Acker- und Wechselgrünland dar. Um die angestrebte Entwicklung umzusetzen, werden daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Deckblätter für den Flächennutzungsplan sowie für den Landschaftsplan erarbeitet, mit denen die übergeordneten Planwerke an die neuen Zielsetzungen angepasst werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich insbesondere aus den folgenden Aspekten:

- die Neuordnung der Flächeninanspruchnahme im Bereich des bisherigen Festplatzes, um eine geordnete Verlagerung des Mehrzweckplatzes und gleichzeitig die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes und Gärtnereibetriebes zu ermöglichen,
- die Vermeidung von Nutzungskonflikten durch eine klare Zuordnung der vier Teilbereiche (Einzelhandel, Gärtnerei, Mehrzweckplatz, Mischgebiet),
- die Sicherung einer funktionsgerechten verkehrlichen Erschließung und ausreichender Stellplatzflächen,
- die städtebauliche Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung um Überdimensionierungen und negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu verhindern,
- die Einhaltung umwelt- und naturschutzfachlicher Belange durch die parallele Fortschreibung des Landschaftsplans sowie die Festlegung von Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist damit städtebaulich erforderlich um eine auf die Gemeindeziele abgestimmte, rechtssichere und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Nur durch die koordinierte Anpassung von Bebauungsplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan können die geplanten Vorhaben ordnungsgemäß umgesetzt werden.

## 4. Lage und Bestandssituation

### 4.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Rinchnach.



Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) – maßstablos

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine ca. 3,3 ha Fläche für das Sondergebiet Verbrauchermarkt mit Mehrzweckplatz und das Mischgebiet. Die Fläche setzt sich aus den Flurnummern 116, 117/5 TF, 99/2 TF, 99/7 TF und 115 TF der Gemarkung Rinchnach zusammen.

#### 4.2. Derzeitige Nutzung

Die überplante Fläche wird aktuell teilweise als Mehrzweckplatz und angrenzend als Acker und Intensivgrünland genutzt.

Nördlich des jetzigen Mehrzweckplatzes grenzt die Staatsstraße an. Gegenüberliegend der Straße befindet sich ein Getränkemarkt, eine Autowerkstatt und Wohnbebauung. Im Osten grenzen Wohnbebauung und nicht wesentlich störende Betriebe an. Im Süden und Westen befindet sich intensiv genutztes Grünland.



Abb. 2 Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich (Auszug Bayern-Atlas) – maßstablos

## 5. Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1. Landes- und Regionalplanung

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

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden im Deckblatt zum Flächennutzungsplan geprüft.

Die Landes- und Regionalplanung verfolgt für Rinchnach als Kleinzentrum die Zielsetzung, die wohnortnahe Daseinsvorsorge dauerhaft zu sichern und die zentralörtliche Funktion des Ortes zu stärken. Durch den Bebauungsplan werden eine flächensparende und kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert sowie zusätzliche Arbeitsplätze und Versorgungsangebote geschaffen. Damit leistet die Planung einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde und zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen im ländlichen Raum.

### 5.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rinchnach ist der Geltungsbereich in einem Teilbereich für einen Mehrzweckplatz und des Weiteren als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Landschaftsplan sieht an dieser Stelle Grünland, Acker- und Wechselgrünland vor.

Im Geltungsbereich ist kein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

In parallellaufenden Verfahren werden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan angepasst.



rechtsgültiger Flächennutzungsplan

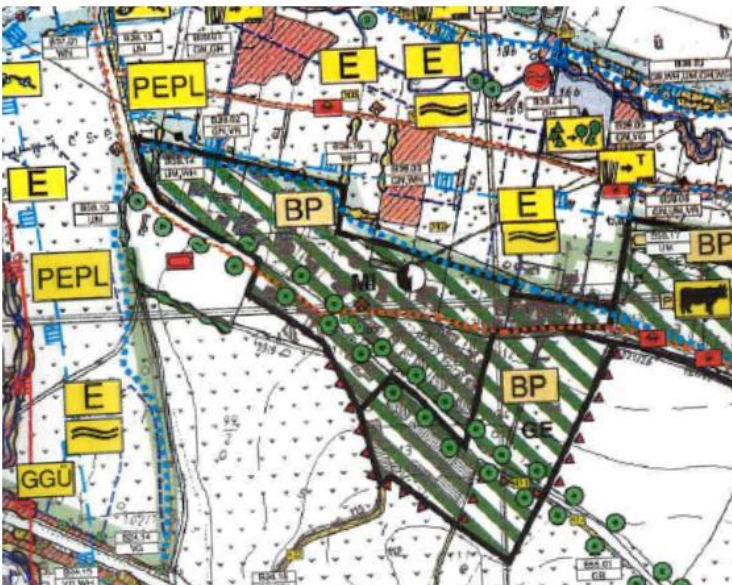


DB 19 zum Flächennutzungsplan

Es werden die Sondergebiete Einzelhandel, Gärtnerei und Mehrzweckplatz neu ausgewiesen.

Das bestehende Dorfgebiet Rosenau wird in ein Mischgebiet umgewidmet und abgerundet.

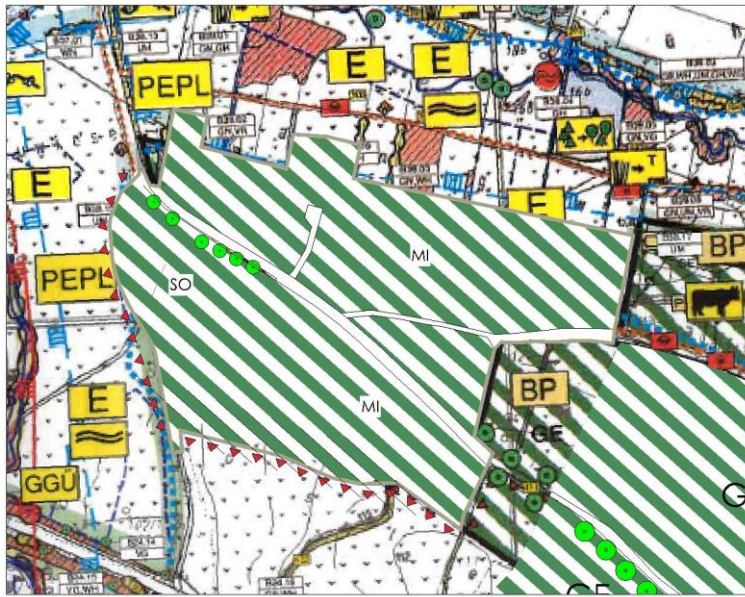
### 5.3. Landschaftsplan



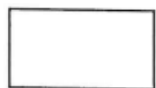
rechtsgültiger Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde fordert die Eingrünung des Sportplatzes (Mehrzweckplatzes). Die weitere Fläche des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft ohne Planungsvorgaben dargestellt.

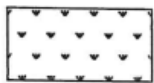
Die Vorgabe der Ortsrandeingrünung wird im Deckblatt am neuen Siedlungsrand dargestellt und die Durchgrünungsforderung im gesamten Siedlungsbereich dargestellt.



DB 9 zum Landschaftsplan



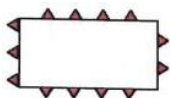
Acker und Wechselgrünland



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

#### 5.4. Verbindliche Bauleitplanung

Im Dorfgebiet nördlich der Staatsstraße wurde für ein Baugebiet mit Erschließungsstraße 1989 der Bebauungsplan „Rosenau“ aufgestellt und 2000 mit Änderung 1 erweitert.

Für den aktuellen Festplatz mit Umgriff gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan

#### 5.5. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

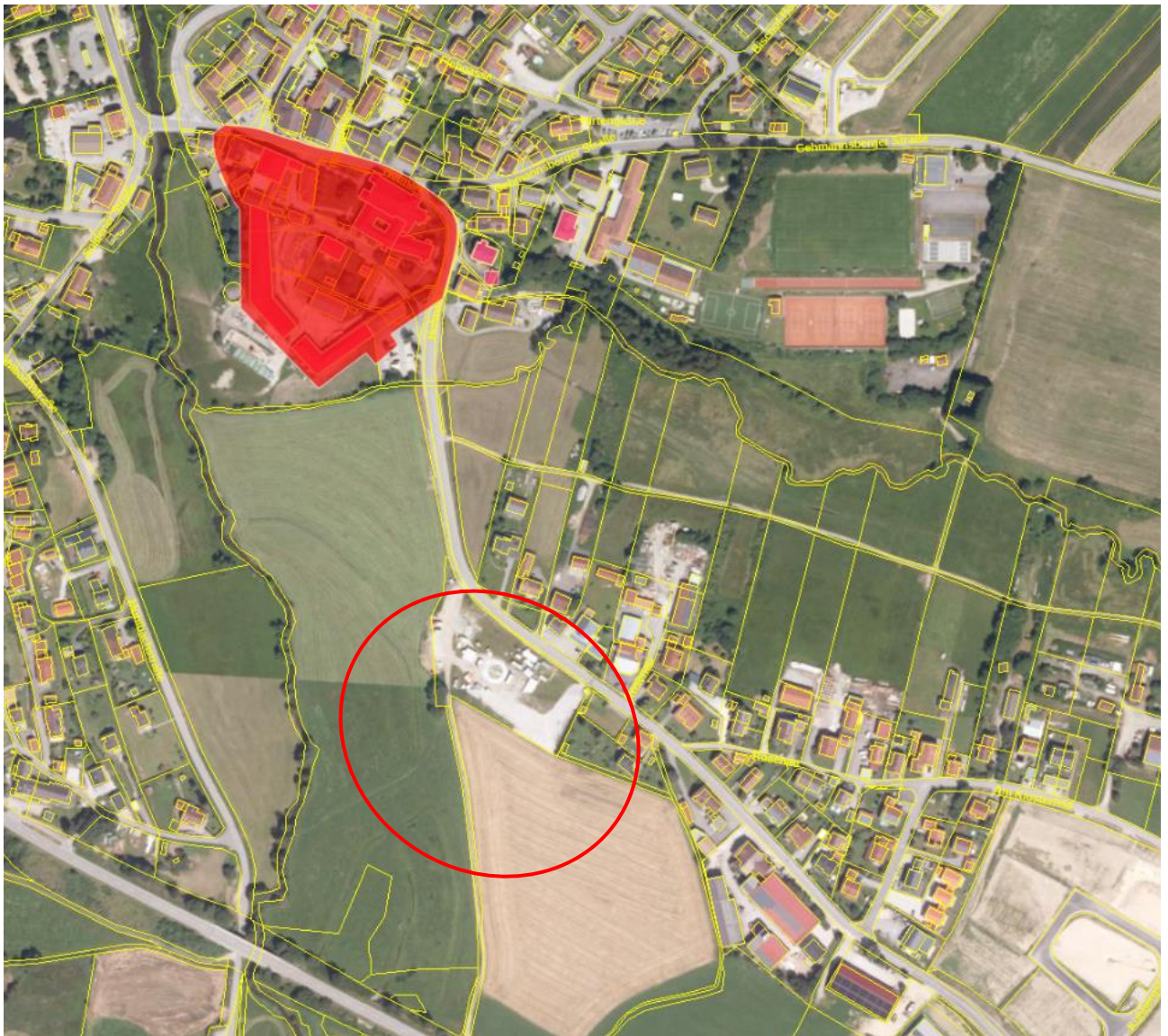


Abb. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom August 2025

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler, soweit möglich, entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen, oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

Im Geltungsbereich bzw. näheren Umfeld sind gemäß Bayerischen Denkmal-Atlas keine Denkmäler in der Denkmal-Liste eingetragen.

## 5.6. Naturschutz

Am Standort befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sowie amtlich ausgewiesene Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen.

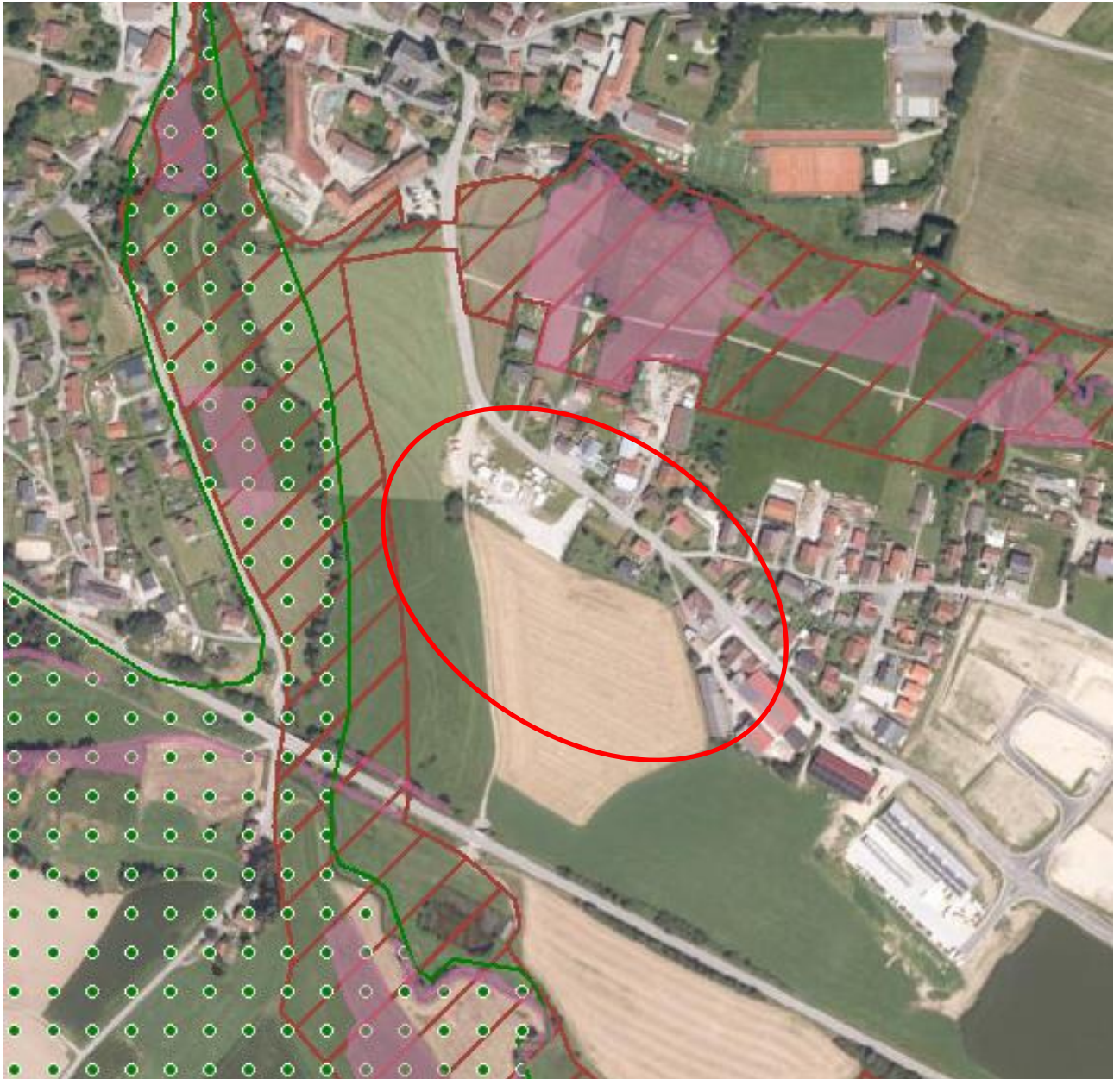


Abb. 4: Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom August 2025) – ohne Maßstab

*rosa: Biotopkartierung*

*Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bay. Wald“*

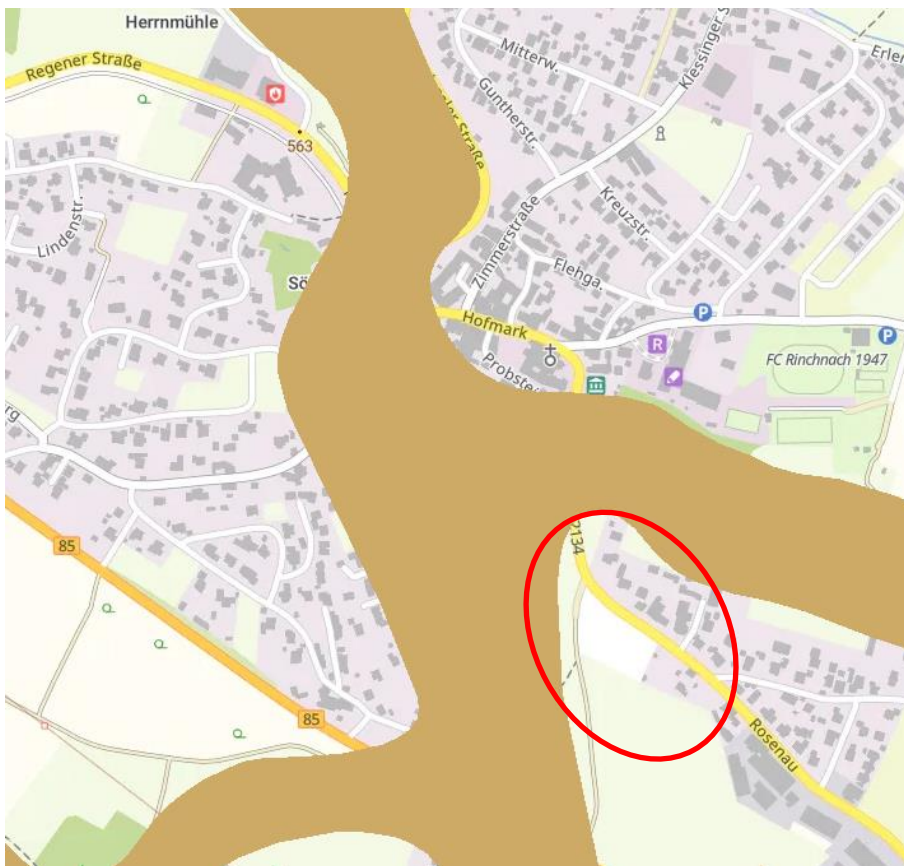
*Braun schraffiert: FFH Gebiet*

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

## 5.7. Hochwasser- und Überflutungsschutz

An der Rinchnacher Ohe und der Rinchnach gibt es aktuell noch kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein HQ<sub>100</sub>.

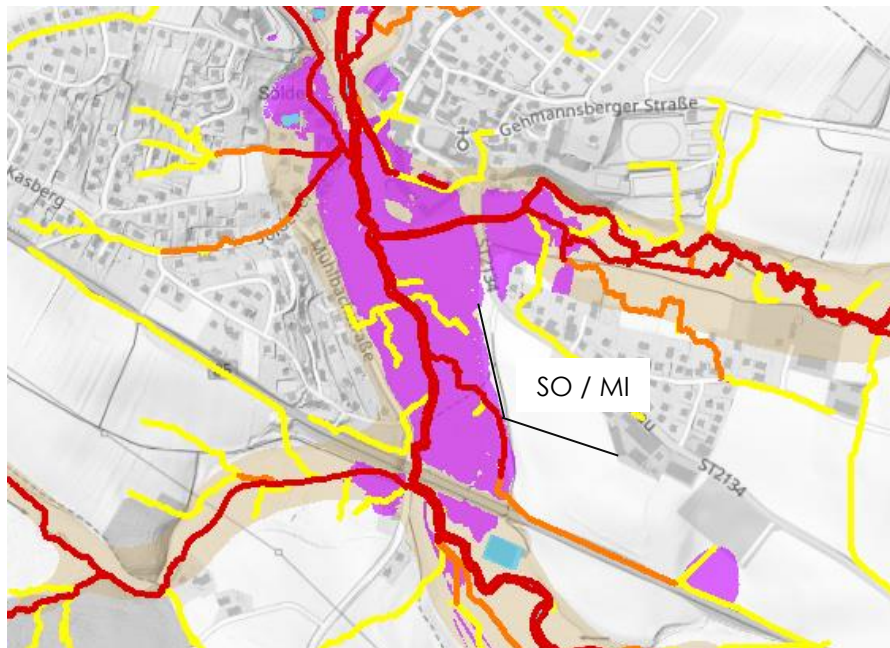
Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden 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 zur 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.



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

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

## **6. Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung**

Im parallellaufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der bestehende Bedarf im Umfang der Planung näher nachgewiesen und es erfolgt eine Betrachtung möglicher alternativer Standorte. Der vorliegende Bebauungsplan ist erforderlich um die Grundversorgung am Standort nachhaltig zu sichern, einen neuen Standort für den Mehrzweckplatz festzulegen sowie entsprechend dem örtlichen Bedarf flexible Flächen für eine Bebauung bereitzustellen. Diese sollen eine Nutzung durch Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglichen.

Der geplante Standort des Bebauungsplans wurde im Rahmen des Deckblattes zum Flächennutzungsplan als einzig möglicher ermittelt, der alle planungsrelevanten Anforderungen erfüllt. Der derzeitige Mehrzweckplatzes 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.

## 7. Planinhalte

### 7.1. Größe und Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 3,3 ha. Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Änderung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Sondergebiet für Verbrauchermarkt mit Mehrzweckplatz und einer Mischgebietsfläche vor.

Es werden bereits vorhandene bauliche Strukturen aufgenommen und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Baurecht geschaffen.

### 7.2. Städtebauliche Gesamtkonzeption

#### 7.2.1. Konzept der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich entstehen vier Bereiche.

##### SO großflächiger Einzelhandel:

Die Flächen für den großflächigen Einzelhandel werden als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Verkaufsfläche wird auf ein Maximum von 1.200 m<sup>2</sup> für beschränkt:

Auf der Fläche wird durch die zwei Baufenster die Lage des Gebäudes klar definiert. Der Versiegelungsgrad wird durch eine GRZ von 0,8 definiert.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird auf 9,00 m beschränkt

Die zulässigen Dachformen sind das Flachdach oder das Mehrfeld- bzw. Reihensatteldach.

Die Lage der Stellplätze wird durch die Umgrenzung für Nebenanlagen beschränkt.

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen mit einer Länge von max. 60 m zulässig.

##### SO Gärtnerei:

Die Flächen für die Gärtnerei wird ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Verkaufsfläche wird auf ein Maximum von 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt der dazugehörige Verkaufsraum darf eine Größe von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten

Durch das Baufenster wird die Lage der Gebäude klar definiert. Der Versiegelungsgrad wird durch eine GRZ von 0,8 definiert.

Als max. Wandhöhe werden wird eine Höhe von maximal 8,00 m festgesetzt

Die zulässigen Dachformen sind das Flachdach oder das Mehrfeld- bzw. Reihensatteldach.

Die Lage der Stellplätze wird auch hier durch die Umgrenzung für Nebenanlagen festgelegt.

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen mit einer Länge von max. 60 m zulässig.

#### SO Mehrzweckplatz:

Die Fläche für den Mehrzweckplatz wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Mehrzweckplatz" definiert.

Der Platz soll folgenden Nutzungen dienen:

öffentlicher Parkplatz

Wochenmarkt

Veranstaltungsfläche für örtliche Märkte und kulturelle Veranstaltungen.

Standort für zeitlich befristete Veranstaltungen der örtlichen Gemeinschaft

Weitere Nutzungen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie dem Charakter des Sondergebietes als Fest- und Veranstaltungsfläche entsprechen und keine unzumutbaren Belästigungen hervorrufen. Sie können von der Gemeinde genehmigt werden.

Ausgeschlossen wird die dauerhafte gewerbliche Nutzung sowie der Bau von dauerhaften baulichen Anlagen mit Aufenthaltscharakter. Feste bauliche Anlagen dürfen ausschließlich der sanitärtechnischen Versorgung (Toiletten, Waschgelegenheiten, Abstellräume für Reinigung/Entsorgung) und ggf. dem Betrieb des Mehrzweckes dienen (Stromversorgung). Die Kubatur wird auf eine max. Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> und eine max. Höhe der baulichen Anlage von 5 m beschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt max. 0,8.

#### MI Mischgebiet:

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet nach §6, Abs. 1 und 2 Nr. 1, 2, 4,5 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch das große Baufenster definiert und ermöglicht eine flexible Gebäudestellung.

Bei einem maximalen Versiegelungsgrad von GRZ 0,6 und einer offenen Bauweise darf die Wandhöhe von Oberkante geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Sattel- und Pultdächern max. 9,50 m und bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern 10,50 m talseits betragen.

Als Dachform werden das Satteldach mit einer Dachneigung von 10° - 38° und das Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 12° zugelassen.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen der notwendigen Geländeänderungen sind mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen. Stützmauern sind bis zur Grundstücksgrenze in einer Höhe von max. 1,75 m zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Fläche für Garagen und Carports sowie innerhalb der Baugrenze mit einer max. mittlere Wandhöhe von 3,50 m zulässig. (Dachform/-neigung: Satteldach: 10° - 38° Pultdach mit 5°-12° oder Flachdach: 0° bis 5°). Stellplätze sind ebenso im Hauptgebäude zulässig.

### *7.2.2. Konzept Verkehrserschließung*

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Staatsstraße ST 2134.

Es wird eine Abbiegespur zu der Fläche des großflächigen Einzelhandels errichtet. Der Mehrzweckplatz ist zum einen über die Parkplatzfläche des Einzelhandels erreichbar und zum anderen über einen öffentlichen Weg am westlichen Rand des Geltungsbereichs.

### *7.2.3. Konzept der Oberflächenentwässerung*

Im Geltungsbereich wird ein Trennsystem errichtet.

#### 1. Oberflächenentwässerung

Ein Wasserrechtsverfahren wird eingeleitet.

#### 1.2. Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen und Dachflächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem Grundstück versickern oder über den neu zu errichtenden Kanal in den Vorfluter abgeleitet werden.

#### 2. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal abzuleiten und an die Kanalisation der Gemeinde anzuschließen.

### *7.2.4. Versorgung*

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

Die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung erfolgt mittels Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die elektrische Versorgung erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk.

Das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten und beinhaltet in § 2 die Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit der Einfügung eines neuen Art. 44a BayBO.

Art. 44a regelt die Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) u.a. für Nichtwohngebäude (Abs. 2).

Die Pflicht besteht bei der Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden oder bei wesentlichen, verfahrenspflichtigen Änderungen und nach Satz 2 ab 1. Januar 2025 auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes.

#### *7.2.5. Brandschutz*

Löschwasserversorgung:

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung wird die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt. Die dafür notwendigen Hydranten werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die im Endausbau verfügbare Löschwassermenge aus dem Hydrantennetz ist durch die Gemeinde Rinchnach in eigener Zuständigkeit zu messen und gegenüber der Brandschutzdienststelle zu bestätigen.

#### *7.2.6. Konzept Grünordnung*

Der Verbrauchermärkt und die Gärtnerei mit Parkplätzen und Lieferzone stellen im Vergleich zur Bebauung im Umgriff deutlich größere Gebäude und Freiflächen dar. Die Gebäudehöhe entspricht der Bebauung entlang der Staatsstraße im Ortsteil Rosenau. Deshalb ist nicht zu besorgen, dass gegenüber der denkmalgeschützten Klosteranlage auf der anderen Seite der Niederung ein konkurrierender Baukomplex am Ortseingang von Rosenau entsteht.

Für die Anbindung der Ortsteile Sölden und Kasberg existiert bereits eine Fußgängerbrücke über die Rinchnacher Ohe mit einem gepflasterten Fußweg, der mit Gras überwachsen ist, zum bestehenden Wirtschaftsweg. Der Info-Pavillon des Naturparks wird innerhalb des wegebegleitenden Grünstreifens um einige Meter versetzt.

Die Verbrauchermärkte in Rosenau sind fußläufig auch vom Klosterort entlang der Staatsstraße sowie durch einen Fußweg entlang der Rinchnach erreichbar.

Die Ein- und Durchgrünung von Mehrzweckplatz, Verbrauchermärkten und Wirtschafts- / Fußweg wird auf das hohe Sicherheitsbedürfnis insbesondere in der Dämmerung und Dunkelheit ausgerichtet. Es werden deshalb Solitäräume, einzelne Solitärsträucher und Extensivgrünland festgesetzt und auf Gebüschgruppen oder eine flächige Gehölzpflanzung wird verzichtet. Das erhöhte Sicherheitsbedürfnis bedarf einer Beleuchtung, die aufgrund des nahen FFH-Gebietes insektenschonend ausschließlich die Verkehrsflächen beleuchten darf.

Für das Sondergebiet Verbrauchermärkte ist eine gliedernde Beschattung der versiegelten Freiflächen erforderlich. Wirksam kann das erreicht werden, wenn die Solitär-bäume über genügend Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> verfügen. Private Grünflächen mit Solitär-bäumen werden deshalb entlang der Staatsstraße und an der Grenze zum Mehrzweckplatz sowie entlang der Durchfahrt festgesetzt. Für eine erfolgreiche beschattende Durchgrünung ist eine Durchmischung mit verschiedenen Arten zwingend erforderlich, damit Ausfälle nur einzelne Bäume betreffen. Für die Auswahl der Solitär-bäume innerhalb der versiegelten Flächen wird empfohlen geprüfte hitze- und trockenheitsverträgliche Stadtbäume der „Galk-Liste“ zu verwenden. Es wird empfohlen, das Gefälle der Parkplätze auf die Grünstreifen auszurichten und die Grünstreifen zugleich als Entwässerungsmulden auszubilden.

In den Hinweisen wird aufgenommen, dass eine extensive Begrünung von Flachdächern zur Minderung der lokalen Überhitzung sowie Senkung der Aufwendungen für die Gebäudeklimatisierung empfohlen wird. Da die Bayerische Bauordnung Photovoltaikanlagen für nicht Wohngebäude zwingend vorschreibt, wird auf eine gleichzeitige Festsetzung von Gründächern verzichtet.

Der neue Mehrzweckplatz wird südlich der Verbrauchermärkte verlegt und über den ebenfalls talseitig zu verschiebenden Wirtschaftsweg erschlossen. Durch die räumliche Kombination von Verbrauchermärkten und Mehrzweckplatz sind für den Mehrzweckplatzbetrieb ein geordneter Parkplatz sowie doppelte Rettungswege vorhanden.

Da durch Geländeabtrag eine ebene Fläche geschaffen werden muss, entstehen Böschungen am Rand der vorhandenen Bebauung und zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Im Gegensatz zur aktuellen Situation entfaltet der Mehrzweckplatz zukünftig keine ortsbildprägende Wirkung. Von der B85 aus wird er teilweise durch eine Geländekuppe verdeckt, von der Staatsstraße durch die Märkte. Die Begrünung der inneren Abtragungsböschungen soll als artenreicher magerer Saum und einzelnen Solitärsträuchern entwickelt werden.

Für das Mischgebiet wird eine Mindestanforderung für die Durchgrünung festgesetzt. Für die Begrünung der versiegelten Flächen und entlang der Staatsstraße werden geprüfte Sorten der GALK-Straßenbaumliste festgesetzt, die mit ihrer Wuchsform und ihren Standortansprüchen eine erfolgreiche Durchgrünung erwarten lassen.

Aus Blickrichtung des Standortes der Verbrauchermärkte in Rosenau ist das Klosterdorf durch die Ufergehölze der Rinchnach eingegrünt. Die Verbrauchermärkte entstehen aus Blickrichtung des Klosterdorfes auf der gegenüberliegenden Seite der Rinchnach-Niederung. Die Eingrünung soll ähnlich wie die des Klosterdorfes durch eine Bepflanzung der Böschung entlang des Wirtschaftsweges erfolgen. Die teilweise als FFH-Gebiet ausgewiesene Niederung wird so deutlich vom Ort abgegrenzt. Die erforderliche Eingrünung wird als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die Wegeböschung wird mit einer Baumhecke bepflanzt, die aber auch durchblicke in den Ort und die Niederung offenlässt. Sie sind als naturnahe Wiesen zu entwickeln. In der Niederung wird das Regenrückhaltebecken für das SO angelegt: Der bestehende Graben wird aufgeweitet und als 30 cm tiefe Mulde angelegt. In ihm werden sich feuchte Hochstaudenfluren

entwickeln. Das Grünland innerhalb der Ausgleichsfläche wird durch Festsetzung der Pflege in eine Mähwiese umgewandelt.

Dem Artenschutz in der Nähe des FFH-Gebietes dienen die Festsetzungen zur Beleuchtung und zu vogelschlagsicheren Glasfassaden.

#### 7.2.7. Eingriff / Ausgleich

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

Der Ausgleichsbedarf beträgt 62.310 Wertpunkte. Aufgrund der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen wird er um 10 % reduziert auf 56.079 Wertpunkte.

Der überwiegende Teil des Ausgleichsbedarfs wird durch Abbuchung der Restfläche des gemeindlichen Ökokontos auf Fl. 150 und 150/2 der Gemarkung Rinchnach erbracht. Die festgesetzte 56.709 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche hat einen Wert von 40.258 Wertpunkten gem. BayKompV.

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte, 3.377 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche hat einen Ausgleichswert von 16.269 Wertpunkten gem. Bayerischer Biotopwertliste.

Der Ausgleich wird textlich und planlich festgesetzt.

#### 7.3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB wird zu vorliegendem Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 19 und der Landschaftsplan mit DB Nr. 9 entsprechend fortgeschrieben.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

#### 7.4. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan „Rosenau West, Einzelhandel mit Mehrzweckplatz und Mischgebiet“ wird als Sonstige Sondergebietsfläche und Mischgebietsfläche festgesetzt. Das Plangebiet schließt im Norden und Osten an das Mischgebiet „Rosenau“ an.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt: (s. Anlage)

Schalltechnischer Bericht Nr. S2508092  
Bebauungsplan „Rosenau West“, Gemeinde Rinchnach  
vom 01.04.2026.

Durch das vorgelegte Gutachten wird die Machbarkeit des Bebauungsplans nachgewiesen.

Die Immissionsrichtwerte dürfen durch den auf der Bebauungsplanfläche verursachten Lärm nicht überschritten werden.

Im Bereich des SO Gärtnerei und SO großflächiger Einzelhandel muss im Zuge der Einzelbaugenehmigung die Einhaltung der zulässigen Emissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachgewiesen werden. Hierzu wurden im Schallgutachten folgende Auflagenvorschläge erarbeitet, durch die Einhaltung kann der reduzierten Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm gewährleistet werden:

#### Auflagenvorschläge

Vollsortimenter: Die Betriebszeiten des Einzelhandels sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken. Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken. Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Vollsortimenters sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken. An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig. Durch das Personal ist sicherzustellen, dass kein Leerlauf der anliefernden Lkw im Anlieferbereich oder auf der Parkplatzfläche stattfindet. Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone des Verbrauchermarktes sind mit einem Elektro-Kleinstapler (bzw. E-Ameise) oder Rollcontainern durchzuführen. Inkl. der Müllentsorgung sind maximal 14 Lkw zulässig, welche die Anlieferzone des Verbrauchermarktes täglich befahren. Hiervon sind maximal 3 Anlieferungen innerhalb der Ruhezeiten von 6.00 – 7.00 Uhr oder von 20.00 – 22.00 Uhr zulässig. Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind seitlich einzuhausen und zu überdachen. Die Be- und Entlüftung für den Einkaufsmarkt (Auslässe ins Freie) darf eine

Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken. Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten. Zusätzliche Außengeräte zur Kühlung oder Heizung (Splitgeräte, Wärmepumpen etc.) an der Fassade des Gebäudes dürfen einen Schallleistungspegel von 80 dB(A) (Summenpegel) nicht überschreiten. Falls die endgültige Lage der Außenaggregate (Verflüssiger, Auslässe, Splitgeräte) von der angenommenen Lage der Geräte im schalltechnischen Bericht Nr. S2508092 des IB Geoplan vom 01.04.2026 abweichen sollte oder zusätzliche Geräte installiert werden sollen, ist eine Rücksprache mit dem

Berichtersteller durchzuführen und eine weitere Beurteilung der schalltechnischen Situation einzuholen. Der Austausch bzw. die Leerung des Presscontainers ist auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.

#### Gartenmarkt:

Die Betriebszeiten des Gartenmarktes sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken. Die Öffnungszeiten des Gartenmarktes sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken. Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Gartenmarktes sind auf den Zeitraum von 7.00 bis 20.00 Uhr zu beschränken. Inkl. der Müllentsorgung sind maximal 3 Lkw zulässig, welche die Anlieferzone des Gartenmarktes täglich innerhalb des Zeitraums von 7.00 – 20.00 Uhr befahren. An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig. Durch das Personal ist sicherzustellen, dass kein Leerlauf der anliefernden Lkw im Anlieferbereich oder auf der Parkplatzfläche

stattfindet. Die Einkaufswagen-Sammelbox ist seitlich einzuhausen und zu überdachen. Außengeräte zur Kühlung oder Heizung (Splitgeräte, Wärmepumpen etc.) an der Fassade des Gebäudes dürfen einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) (Summenpegel) nicht überschreiten. Die Außengeräte sind an der Westfassade des Gebäudes anzubringen

Zulässige Betriebszeiten: 6:00 -20:00 Uhr

Zulässige Öffnungszeiten: 7:00-20:00 Uhr

Im Bereich des SO Mehrzweckplatz wird die verursachte Intensität des entstehenden Lärms soll durch Emissionskontingente beschrieben (begrenzt). Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmemissionen wird ein maximal zulässiges Emissionskontingent LEK auf der „Emissionsbezugsfläche“ gem. Planeintrag im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Zulässig sind nur Anlagen bzw. Veranstaltungen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte weder während der Tagzeit noch nachts überschreiten. Hierzu wurden folgenden Festsetzungen erarbeitet:

Textliche Festsetzungen SO Mehrzweckplatz

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Veranstaltungen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 - "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 – 22.00 Uhr (Werktag) bzw. 7.00 – 22.00 Uhr (Sonntag)) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr (Werktag) bzw. 22.00 – 7.00 Uhr(Sonntag)) überschreiten.

Zulässig Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB				
Fläche	Emissions- bezugsfläche [m <sup>2</sup> ]	Werktag	Ruhezeit/Sonn- /Feiertag	Nacht
SO Mehrzweckplatz	≈ 7.377	64	59	49

Dabei gilt:

Bezugspunkt Richtungssektoren:

x: 807660,88 y: 5429911,60 (UTM-32, nördliche Hemisphäre)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zulässige Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ in dB			
Immissions- ort	Werktag	Ruhezeit/Son- n-/Feiertag	Nacht
Sektor A	2	2	2
Sektor B	-	-	-
Sektor C	2	2	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j

im Richtungssektor  $k$  LEK, $i$  durch  $LEK,i + LEK,zus,k$  zu ersetzen ist.

Sektor	Anfang	Ende
A	334°	66°
B	66°	124°
C	124°	334°

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Im Schalltechnischen Bericht wurden anhand von Beispielberechnungen unterschiedliche Veranstaltungsformate schalltechnisch untersucht. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass Veranstaltungen unter Einhaltung der maßgeblichen Anforderungen grundsätzlich möglich sind. Auch die Berechnung der ganzjährigen Nutzung als öffentlicher Parkplatz kam zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Ergänzende Regelungen für einzelne Veranstaltungen können, soweit erforderlich, im Rahmen von Einzelgenehmigungen getroffen werden

## 8. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden im Gemeindegebiet Rinchnach die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine geordnete Entwicklung in zentraler Lage geschaffen. Auf einer Fläche von ca. 10.700 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und eines Gärtnereibetriebes 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. 9.800 m<sup>2</sup> verlagert. Damit wird die dauerhafte Sicherung dieses zentralen Standorts für Veranstaltungen, Brauchtumpflege und gemeindliche Feste gewährleistet, ohne die Entwicklungsfähigkeit des Versorgungsstandortes einzuschränken.

Der derzeitige Festplatz liegt unmittelbar an der Staatsstraße und stellt aufgrund seiner Gestaltung für das Ortsbild eine unattraktive Schotterfläche dar. Eine Mehrfachnutzung ist dadurch kaum möglich, neben dem alljährlich stattfindenden Guntherfest wird die Fläche gelegentlich nur als Parkplatz genutzt. Die bedingte Verlagerung des Festplatzgeländes führt zur Beseitigung einer unattraktiven Fläche und schafft stattdessen eine gestalterisch ansprechende, multifunktional nutzbare Fläche. Die Schaffung von Räumlichkeiten für Vereine und kulturelle Veranstaltungen führt dabei zur Stärkung des Gemeindelebens.

Ergänzend weist der Bebauungsplan 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.

Der Landschaftsplan fordert für nachfolgende Planungsebenen (Bebauungsplan oder in Einzelbaugenehmigungen) die Ein- und Durchgrünung der Baugebiete.

Grundsätzlich entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans 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.

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rinchnach hat am 05.08.2025 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Rosenau West, Einzelhandel mit Mehrzweckplatz und Mischgebiet“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Die Gemeinde Rinchnach beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand zu schaffen. Dabei sollen mehrere aktuelle Entwicklungsbedarfe der Gemeinde aufgegriffen und in einem zusammenhängenden Plankonzept berücksichtigt werden.

Im Vordergrund steht die Neuordnung der Flächen am bisherigen Mehrzweckplatzstandort. Der bisher dort angesiedelte Mehrzweckplatz soll an einen geeigneten Standort im direkten Anschluss verlagert werden um die Fläche für die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes und eines Gärtnereibetriebs nutzen zu können. Mit dieser Schwerpunktsetzung wird einerseits die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung deutlich verbessert, andererseits wird durch die planungsrechtliche Sicherung einer neuen Mehrzweckplatzfläche gewährleistet, dass die traditionellen Märkte, Vereinsveranstaltungen, kulturelle Veranstaltungen etc. auch künftig einen dauerhaften Standort in der Gemeinde haben.

Ergänzend wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Mischgebietsfläche mit einer Größe von ca. 5.500 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dort soll eine flexible Bebauung mit Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht werden. Auf diese Weise wird ein weiterer Beitrag zur Deckung des lokalen Wohnraumbedarfs und zur Stärkung der Funktionsvielfalt der Gemeinde geleistet.

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde Rinchnach somit folgende Zwecke:

- **Verbesserung der Nahversorgung** durch die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes und eines Gärtnereibetriebs, 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 Mischgebiets, das eine verträgliche Kombination von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen ermöglicht und damit eine nachhaltige und kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt.

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.

## 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,

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 im Parallelverfahren 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 überwiegend mit Mais bestellt ist.

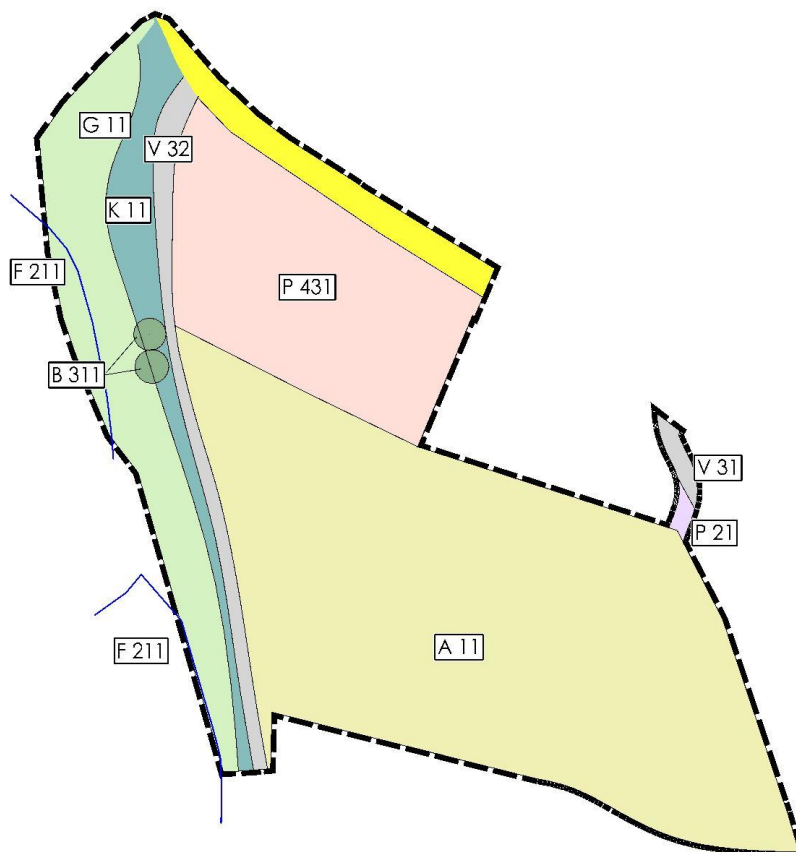
Ein geschotterter Feldweg verläuft entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze und markiert auch die Grenze zur tieferliegenden Aue der Rinchnacher Ohe. Seine talseitige

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. Entwässerungsgräben, teilweise verrohrt, durchziehen das Grünland.

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 mit geringem Bewuchs	2
B311	2 Einzelbäume mit Unterwuchs Essigbäume	5

Alle Biotoptypen haben einen geringen Biotopwert zwischen 1 und 5. Die mehrstämmige Knackweide (*Salix 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 muss gerodet werden.

#### Ergebnis:

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

## 2.2. Schutzgut Wasser

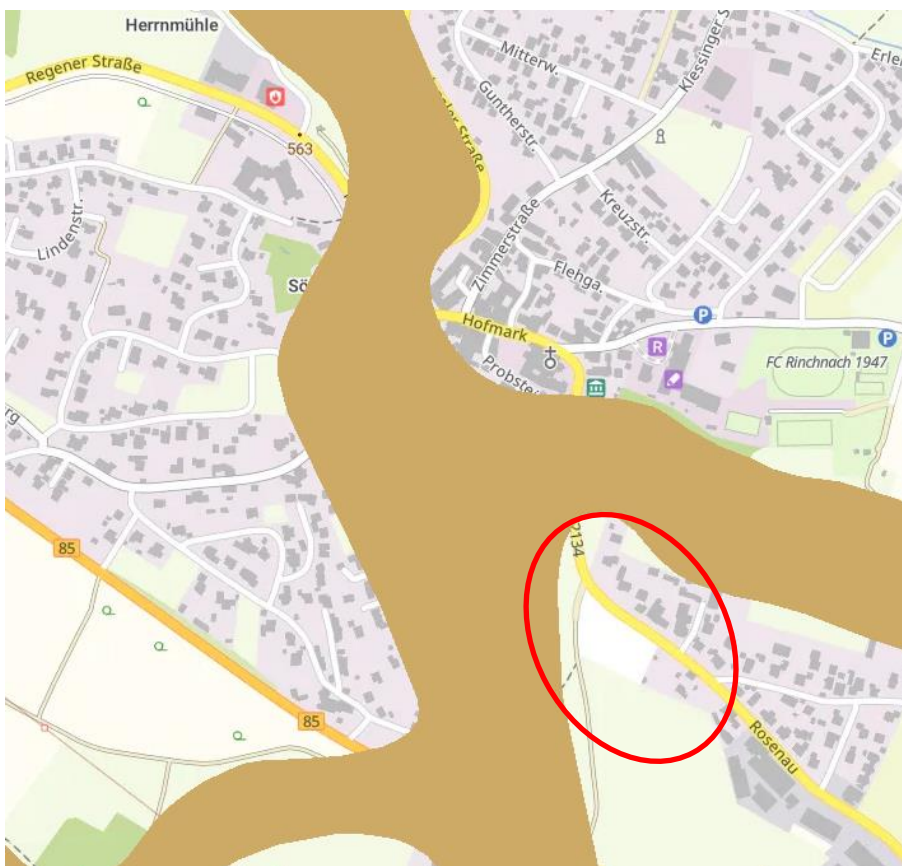
#### Beschreibung:

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

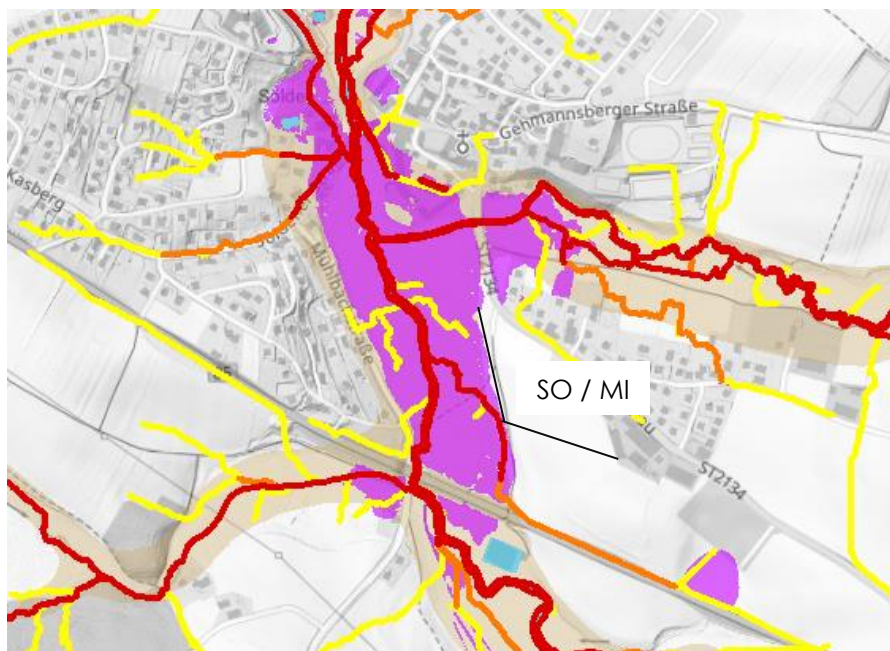
Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Das Baugebiet liegt außerhalb des Tales der Rinnach und der Rinnacher Ohe. Ein Überschwemmungsgebiet ist nicht festgesetzt.

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

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

Für den Mehrzweckplatz wird das Gelände teilweise abgetragen, so dass mit Hang- und Schichtwasseraustritten in der Böschung 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.

Die Flächen für die Regenrückhaltung werden am Rand der Talniederung im wassersensiblen Bereich festgesetzt.

#### 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. Das Baugebiet verändert die Hochwassersituation in Rinchnach nicht.

### 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 hat eine 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.

#### 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 Kaltluftsammlgebiete. Die Kaltluftschneisen sind jedoch durch den Straßendamm der B85 und die innerörtliche enge, gewässernahe Bebauung unterbrochen.

Die aktuellen Prognosen zum Klimawandel in Bayern ergeben auf Basis der bisher eingeleiteten Maßnahmen für den Bayerischen Wald eine Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 3.5° bis 5° und eine erhebliche Zunahme der Trockenheit / Dürre.

### 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 unmittelbar betroffen.

Die Klimawandelfolgen müssen durch eine Durchgrünung und die Auswahl der verwendeten Gehölze berücksichtigt werden.

## 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 Solden/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 Solden 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 Wirtschaftsweg 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. Wegen des angestrebten Masseausgleichs wird das Niveau des Mehrzweckplatzes höher als der Parkplatz der Verbrauchermärkte festgesetzt. Geländeänderungen sind im SO bis 2,5 m ab Urgelände und im MI bis 2 m zulässig.

Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind positiv: Die Vorgaben des Landschaftsplans zur Ortsrandeingrünung werden durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche entlang des Talrandes umgesetzt.

Der Standort ist von allen Ortsteilen des geschlossenen Ortsgebietes Rinchnach fußläufig z.T. über eigene Fußwege erreichbar. Der Fußweg nach Kasberg wird erhalten und an den Wirtschaftsweg und die Sondergebietsflächen angeschlossen.

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.

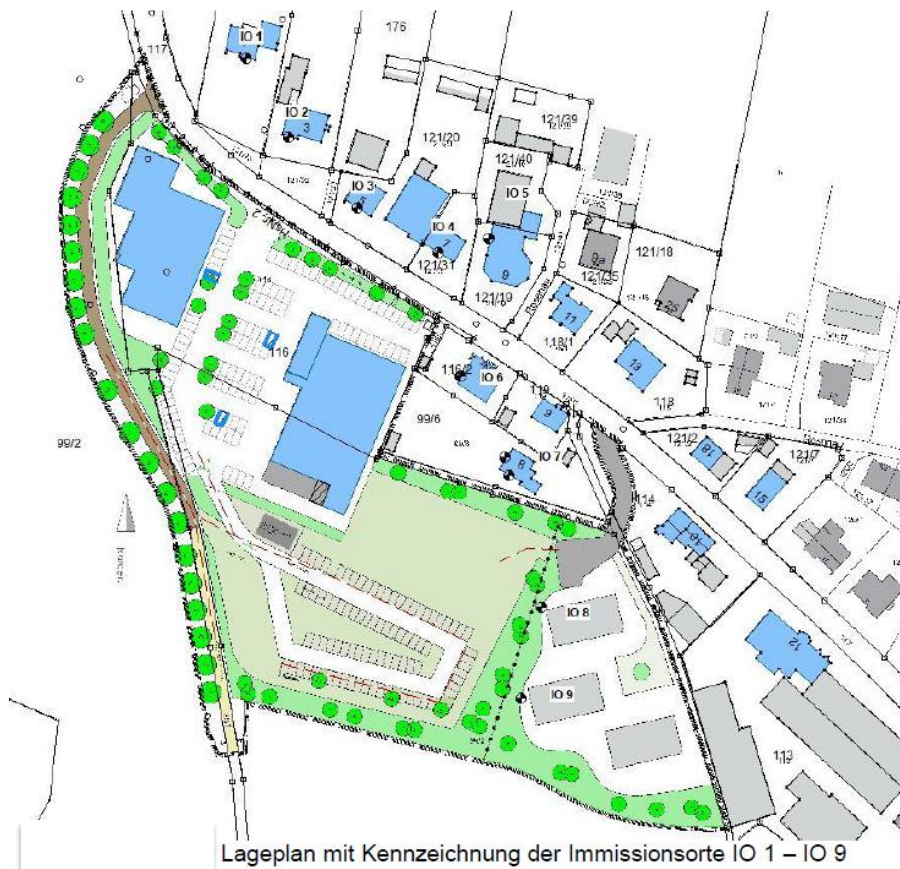
### 2.6.1 Gewerbelärm

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:

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

WR: *reines Wohngebiet*

WA: *allgemeines Wohngebiet*

MI: *Kern-, Dorf-, Mischgebiet*

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.

Östlich und südöstlich der geplanten Einzelhandelsunternehmen befinden sich Vorbelastungen in Form von mehreren Gewerbebetrieben. In ca. 150 m Entfernung befindet sich eine Schankwirtschaft sowie direkt angrenzend eine landwirtschaftliche Maschinenhalle.

Weiter östlich befindet sich das Gewerbegebiet „GE Am Klosterfeld“, sowie nördlich des GE weitere Gewerbeflächen und der Bauhof.

Zur Berücksichtigung dieser Vorbelastung kann, gemäß TA-Lärm, ein um 6 dB(A) reduzierter Richtwert herangezogen werden, sodass kein relevanter Beitrag zum Summenpegel mehr zu erwarten ist. Dies wurde für alle Immissionsorte berücksichtigt.

Daraus ergeben sich für alle Immissionsorte reduzierte Immissionsrichtwerte von 54 dB(tags) bzw. 39 dB(nachts), die für die Beurteilung herangezogen wurden:

In den Berechnungen gem. der 6. Auflage der Parkplatzlärmstudie wurden alle Geräusche auf der Parkfläche welche durch Pkw, Schieben von Einkaufswägen und Personen (Kommunikationsgeräusche der Parkplatznutzer) verursacht werden, berücksichtigt. Geräusche durch das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswägen sind nicht in der Parkplatzlärmstudie enthalten und wurden gesondert behandelt.

Der geplante Einkaufsmarkt besitzt eine Anlieferzone im Süden des Gebäudes. Für den Lieferverkehr des Verbrauchermarktes wurden zwei Lkw-Anfahrten und zwei Lkw-Abfahrten innerhalb des Zeitraums von 6.00 – 7.00 Uhr angenommen. Neun An- und Abfahrten wurden zwischen 7.00 und 20.00 Uhr berücksichtigt, sowie eine An- und Abfahrt zwischen 20.00 und 22.00 Uhr (insgesamt 12 Anlieferungen). Zusätzlich wurden zwei Lkw-An- und Abfahrten für die Müllentsorgung (Restmüll und Austausch Presscontainer) im Zeitraum von 7.00 bis 20.00 Uhr angesetzt.

Für den Lieferverkehr des Gartenmarktes wurde gem. Betreiberangaben zwei Lkw-Anfahrten und zwei Lkw-Abfahrten innerhalb des Zeitraums von 7.00 – 20.00 Uhr angenommen. Zusätzlich wurde eine Lkw-An- und Abfahrt für die Müllentsorgung im Zeitraum von 7.00 bis 20.00 Uhr angesetzt.

Für jede Lkw-Fahrt wurden zusätzlich die üblichen Geräusche (Spitzenpegel), welche bei einer An- und Abfahrt auftreten, angesetzt: Betriebsbremse, Türenschiagen, Anlassen, Leerlauf. Zusätzlich berücksichtigte Geräuschquellen sind Kälteaggregate, Rückfahrwarner, Elektrostapler, Rollcontainer.

Außen am Gartenmarkt wird ein Aggregat zur Gebäudeklimatisierung aufgestellt.

Auf der im Süden an den Parkplatz der Einzelhandel angrenzenden Fläche wird durch die Gemeinde ein Wochenmarkt mit 2 – 3 Anbietern geplant. Da es sich um einen reinen Lebensmittelverkauf handeln soll, kann davon ausgegangen werden, dass neben der Kommunikation der Kunden keine weiteren Schallquellen vorhanden sein werden.

Das schalltechnische Gutachten kommt 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.

## 2.6.2 Freizeitlärm

Für die schalltechnische Berechnung wurden dieselben Immissionsorte (IO 1 – IO 10) wie beim Gewerbelärm als maßgeblich betrachtet.

Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie des LAI betragen in Kern-/Dorf-/Mischgebieten:

- tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A)
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Der Beurteilungszeitraum Tag erstreckt sich nach der Freizeitlärmrichtlinie an

- Werktagen von 6.00 – 22.00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen von 7.00 – 22.00 Uhr.

Als Ruhezeiten gelten folgende Zeiträume:

- an Werktagen 6.00 – 8.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen 7.00 – 9.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr

Der Beurteilungszeitraum Nacht erstreckt sich nach der Freizeitlärmrichtlinie der LAI

- an Werktagen von 22.00 – 6.00 Uhr und
- an Sonn- und Feiertagen von 22.00 – 7.00 Uhr.

Auf dem geplanten Mehrzweckplatz der Gemeinde sollen zukünftig Veranstaltungen wie z.B. Flohmärkte oder Jubiläumsfeste von ortsansässigen Vereinen stattfinden. Insgesamt ist gem. Angaben der Gemeinde von maximal 18 Veranstaltungstagen im Jahr auszugehen.

Auf Bebauungsplanebene soll für die Nutzung des Mehrzweckplatzes für Freizeitveranstaltungen eine richtungsabhängige Emissionskontingentierung festgesetzt werden um angrenzende Wohnhäuser zu schützen.

Den Rest des Jahres soll der Platz als öffentlicher Parkplatz dienen.

Um im Vorfeld zu ermitteln, ob Veranstaltungen dieser Art mit den angenommenen Emissionskontingenten vereinbar sind, wurden zwei mögliche Veranstaltungsvarianten berechnet und die Ergebnisse mit den berechneten Immissionskontingenten verglichen.

Veranstaltungen Vereine/Jubiläumsfeiern

Es wurde eine Veranstaltung der örtlichen Vereine bzw. eine Jubiläums-/Vereinsfeier angenommen. Hierbei wurde für den Bereich des Festzeltes ein Schallleistungspegel von 100 dB(A) (Festzelt mit Kapelle) angesetzt. Da bereits Stellplätze des öffentlichen Parkplatzes vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass alle Besucher des Vereinsfestes auch hier parken werden. Üblicherweise werden Feste dieser Art meist an Samstagen (Werktag) veranstaltet.

Die Nutzungszeit bzw. Betriebszeit (inkl. Abfahrt der Besucher) wurde daher auf den Zeitraum von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr an Werktagen (Mo – Sa) festgesetzt.

Als Zuschläge fanden für den gesamten Parkplatz (asphaltierte Fahrwege) gemäß der Parkplatzlärmstudie (6. Auflage) die Werte für „Parkplatz an Gaststätten“ (f=1,0) Verwendung. In den Berechnungen gem. der 6. Auflage der Parkplatzlärmstudie werden

alle Geräusche auf der Parkfläche welche durch Pkw und Personen (Kommunikationsgeräusche der Parkplatznutzer) verursacht werden, berücksichtigt.

Da es sich bei Vereinsfesten um Veranstaltungen handelt, bei welchen nicht nur Essen und Getränke konsumiert werden, sondern in der Regel auch Ansprachen, Vorträge oder sonstige Unterhaltung geboten wird, ist es naheliegend, dass jeder Besucher mindestens die Hälfte der Zeit des Festes verweilt und das Gelände dann wieder verlässt. Dementsprechend wurde von 2 An- und Abfahrten je Stellplatz über den Zeitraum von 7.00 - 22.00 Uhr ausgegangen, wobei eine vollständige Leerung des Parkplatzes nach 20.00 Uhr (Veranstaltungsende) berücksichtigt wurde. Dies entspricht bei angesetzten 88 Stellplätzen gem. Plan einer Frequentierung von 0,273 Stellplatzbewegungen je Stellplatz und Stunde im Zeitraum von 9.00 – 20.00 Uhr sowie von 1,0 Stellplatzbewegungen je Stellplatz und Stunde im Zeitraum von 20.00 – 21.00 Uhr.

Das Festzelt wurde bei der Berechnung auf der freien Fläche des Mehrzweckplatzes nördlich den Pkw-Stellplätzen positioniert.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- An allen Immissionsorten wird an Werktagen während der Tagzeit der jeweilige Immissionskontingent unterschritten bzw. eingehalten (0,5 dB(A) Rechengenauigkeit).

#### Flohmarkt/Weihnachtsmarkt

Weiterhin wurde für die Mehrzweckfläche der Fall eines Flohmarktes bzw. eines Weihnachtsmarktes untersucht. Gem. „VDI 3770: Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen“ kann für normale Märkte (ohne Marktschreier und ohne Musik) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 58,3 dB(A) für die gesamte Fläche des geplanten Parkplatzes (Veranstaltungsfläche) angesetzt werden. Es wurde außerdem ein Zuschlag für Informationshaltigkeit von 3 dB angenommen. Die Höhe der angenommenen Flächenschallquelle wurde mit 2 m über GOK in die Berechnung aufgenommen.

Da üblicherweise Weihnachtsmärkte auch in den Abendstunden geöffnet sind, wurde eine Einwirkzeit von 15 Stunden im Tagzeitraum (7.00 – 22.00 Uhr) an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen angesetzt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- 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).

#### Ergebnis:

Die Berechnungen zeigen, dass die bis jetzt vorgesehenen Veranstaltungen auf dem geplanten Mehrzweckplatz durchgeführt werden können. Damit ist festzuhalten, dass alle Veranstaltungen, welche sich im Rahmen der o. g. Beispielberechnungen bewegen (vgl. Veranstaltungszeitraum, Größe etc.), fähig sind die vorgeschlagenen Emissionskontingente einzuhalten.

Bei Veranstaltungen, welche von den o. g. Beschreibungen abweichen, wird empfohlen einen Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente zu erstellen und/oder eine Sondergenehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen.

### 2.6.3 Verkehrslärm

Aufgrund der Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes auf der Volksfestfläche, der Ansiedlung neuer Einzelhandel sowie den geplanten Zufahrten zu Mehrzweckplatz und Mischgebiet wird im Nachfolgenden der Verkehrslärm bei den bestehenden sowie zukünftigen Anwohnern berechnet.

Hierzu wurde auf die „Verkehrsprognose zur Ermittlung der Verkehrslärmwerte RLS-19 für das geplante Sondergebiet „Verbrauchermarkt“, Gemeinde Rinchnach“ der Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr vom 31.10.2025 zurückgegriffen.

Im ersten Schritt wird der in der Verkehrsuntersuchung für das Jahr 2040 prognostizierte Verkehr für die St2134 ohne Berücksichtigung der Neuplanungen berechnet. Zum Vergleich werden die in der Verkehrsuntersuchung angegebenen Verkehrszahlen der Gesamtprognose (inkl. Verkehr durch Einzelhandel, Mehrzweckplatz, Mischgebiet) für das Jahr 2040 sowie der öffentliche Parkplatz berechnet.

Die Beurteilung der Verkehrszunahme durch das Plangebiet im Zuge der Bauleitplanung hat in Anlehnung an § 41 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV zu erfolgen, wonach beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sicherzustellen ist, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Nach Rechtsprechung ist grundsätzlich jede vorhabenbedingte Erhöhung des Immissionspegels abwägungsrelevant. Die Bagatellgrenze der Pegelerhöhung wird dabei jedoch, gem. aktueller Rechtsprechung, mit etwa 1 dB(A) angenommen, da Pegeländerungen in dieser Größenordnung unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Werden die in der 16. BImSchV festgelegten Werte für Dorf- /Mischgebiete eingehalten, sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Folgende Kriterien werden daher in Anlehnung an die 16. BImSchV geprüft:

- ob sich der Beurteilungspegel um mehr als 1 dB(A) erhöht,
- und
- der Immissionsgrenzwert für ein Dorf-/Mischgebiet von IGW 16. BImSchV 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten wird
- oder
- durch das Vorhaben der bereits vorliegende Beurteilungspegel auf oberhalb 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht ansteigt
- oder

- durch das Vorhaben der bereits vorliegende Beurteilungspegel oberhalb von 70 dB(A) oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Maßgebliche Immissionsorte liegen gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

- in Höhe der Geschosdecke (0,2m über der Fensteroberkante) auf der Fassade der zu schützenden Räume
- bei Außenwohnbereichen 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche.

Für die schalltechnische Berechnung sind die folgenden Immissionsorte (IOV 1 – IOV 76) als maßgeblich zu betrachten:



Abbildung 7.1: Lageplan mit Kennzeichnung der Immissionsorte IOV 1 – IOV 7

Alle Immissionsorte liegen in einem Mischgebiet (MI).

Im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 werden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Orientierungswerte genannt, welche nach geltendem und praktizierendem Bauplanungsrecht an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten bzw. unterschritten werden sollen. Somit können schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm vorgebeugt und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen erfüllt werden.



- 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.

### **Lösungsvorschlag des Gutachters**

Bei Veranstaltung eines Volksfestes mit Schaustellerbetrieb wäre es aufgrund der berechneten Beurteilungspegel für die Nachtzeit erforderlich, die Betriebszeit für die Festplatznutzung auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr einzuschränken.

Aus gutachterlicher Sicht wird der Gemeinde Rinchnach daher empfohlen, zumindest für das jährliche Heimatfest, eine Verschiebung der Nachtzeit um 2 Stunden (von 22.00 Uhr auf 24.00 Uhr) festzulegen, da es sich lediglich um eine 5-tägige Veranstaltung handelt, bei welcher eine hohe Standortgebundenheit und soziale Adäquanz gegeben sind.

Zudem ist es erforderlich, das Festzelt sowie die Volksfestfläche bzw. Schaustellerfläche (inkl. Toiletten und Flächen für Kühlaggregate) in einem Mindestabstand von 6 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu positionieren.

Für Veranstaltungen ohne Schaustellerbetrieb (z. B. Jubiläumsfeiern der Vereine) ist es erforderlich das Festzelt in einem Mindestabstand von 31 m zur nördlichen sowie 37 m zur östlichen Grundstücksgrenze zu positionieren. In diesen Abständen sollten ebenfalls keinerlei Schallquellen positioniert werden (z. B. Stellplätze für Veranstaltung, Kühlaggregate, Biergarten etc.). In dieser Konstellation (keine Volksfestfläche, Abstand mind. 31m bzw. 37 m) ist keine Verschiebung der Nachtzeit notwendig.

Für Freiluftveranstaltungen wie z. B. Konzerte auf offener Bühne ergibt sich ebenfalls die Notwendigkeit einer Verschiebung der Nachtzeit, falls ein Betrieb nach 22.00 Uhr geplant wird.

#### *2.6.4 Auflagen zum Schutzgut Mensch für Baugenehmigung und Betrieb*

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.

Das Gutachten macht folgende Vorschläge für Auflagen im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen.

Vollsortimenter:

- Die Betriebszeiten des Einzelhandels sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken.
- Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Vollsortimenters sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.
- An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig.
- Durch das Personal ist sicherzustellen, dass kein Leerlauf der anliefernden Lkw im Anlieferbereich oder auf der Parkplatzfläche stattfindet.
- Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone des Verbrauchermarktes sind mit einem Elektro-Kleinstapler (bzw. E-Ameise) oder Rollcontainern durchzuführen.
- Inkl. der Müllentsorgung sind maximal 14 Lkw zulässig, welche die Anlieferzone des Verbrauchermarktes täglich befahren. Hiervon sind maximal 3 Anlieferungen innerhalb der Ruhezeiten von 6.00 – 7.00 Uhr oder von 20.00 – 22.00 Uhr zulässig.
- Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Die Be- und Entlüftung für den Einkaufsmarkt (Auslässe ins Freie) darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.
- Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Zusätzliche Außengeräte zur Kühlung oder Heizung (Splitgeräte, Wärmepumpen etc.) an der Fassade des Gebäudes dürfen einen Schallleistungspegel von 80 dB(A) (Summenpegel) nicht überschreiten.
- Falls die endgültige Lage der Außenaggregate (Verflüssiger, Auslässe, Splitgeräte) von der angenommenen Lage der Geräte im schalltechnischen Bericht Nr. S2508092 des IB Geoplan vom 05.11.25 abweichen sollte oder zusätzliche Geräte installiert werden sollen, ist eine Rücksprache mit dem Berichtsteller durchzuführen und eine weitere Beurteilung der schalltechnischen Situation einzuholen.
- Der Austausch bzw. die Leerung des Presscontainers ist auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.

#### Gartenmarkt:

- Die Betriebszeiten des Gartenmarktes sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken.
- Die Öffnungszeiten des Gartenmarktes sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.

- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Gartenmarktes sind auf den Zeitraum von 7.00 bis 20.00 Uhr zu beschränken.
- Inkl. der Müllentsorgung sind maximal 3 Lkw zulässig, welche die Anlieferzone des Gartenmarktes täglich innerhalb des Zeitraums von 7.00 – 20.00 Uhr befahren.
- An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig.
- Durch das Personal ist sicherzustellen, dass kein Leerlauf der anliefernden Lkw im Anlieferbereich oder auf der Parkplatzfläche stattfindet.
- Die Einkaufswagen-Sammelbox ist seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Außengeräte zur Kühlung oder Heizung (Splitgeräte, Wärmepumpen etc.) an der Fassade des Gebäudes dürfen einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) (Summenpegel) nicht überschreiten. Die Außengeräte sind an der Westfassade des Gebäudes anzubringen.

#### Veranstaltungsfläche / Mehrzweckplatz:

- Seltene Veranstaltungen auf dem Mehrzweckplatz sind maximal 18 mal (18 Tage) jährlich zulässig.
- Veranstaltungsflächen haben einem Mindestabstand von 31 m zur nördlichen und 37 m zur östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. In diesen Abstandsflächen dürfen keine schallabstrahlenden Quellen zu liegen kommen.
- Bei Verschiebung der Nachtzeit um 2 Stunden (24.00 – 8.00 Uhr) reduziert sich der Mindestabstand für Veranstaltungsflächen auf 6 m zur nördlichen Grundstücksgrenze. In diesen Abstandsflächen dürfen keine schallabstrahlenden Quellen zu liegen kommen.
- Beschallungsanlagen für Freiluftveranstaltungen sowie Festzelte sind nach Richtung Westen und Süden auszurichten.

#### **Ergebnis:**

Die Immissionsrichtwerte dürfen durch den auf der Sondergebietsfläche der Verbrauchermärkte verursachten Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

Die verursachte Intensität des entstehenden Lärms auf dem Mehrzweckplatz soll durch Emissionskontingente beschrieben (begrenzt) werden. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmemissionen wird ein maximal zulässiges Emissionskontingent LEK auf der „Emissionsbezugsfläche“ gem. Planeintrag im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Zulässig sind nur Anlagen bzw. Veranstaltungen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte weder während der Tagzeit noch nachts überschreiten.

### Textliche Festsetzungen für das SO Mehrzweckplatz

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Veranstaltungen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 - "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 – 22.00 Uhr (Werktag) bzw. 7.00 – 22.00 Uhr (Sonntag)) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr (Werktag) bzw. 22.00 – 7.00 Uhr (Sonntag)) überschreiten.

Zulässig Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB				
Fläche	Emissions- bezugsfläche [m <sup>2</sup> ]	Werktag	Ruhezeit/Sonn- /Feiertag	Nacht
SO Mehrzweckplatz	≈ 7.377	64	59	49

Dabei gilt:

Bezugspunkt Richtungssektoren:

x: 807660,88 y: 5429911,60 (UTM-32, nördliche Hemisphäre)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente  $LEK$  um folgende Zusatzkontingente:

Zulässige Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ in dB			
Immissions- ort	Werktag	Ruhezeit/Son- n-/Feiertag	Nacht
Sektor A	2	2	2
Sektor B	-	-	-
Sektor C	2	2	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $LEK,i$  durch  $LEK,i + LEK,zus,k$  zu ersetzen ist.

Sektor	Anfang	Ende
A	334°	66°
B	66°	124°
C	124°	334°

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

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

Unter Einhaltung folgender Auflagen sind werden die Richtwerte eingehalten:

### Auflagenvorschläge

Durch folgende Maßnahmen kann eine Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm gewährleistet werden.

**Vollsortimenter:** Die Betriebszeiten des Einzelhandels sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken. Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken. Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Vollsortimenters sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken. An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig. Durch das Personal ist sicherzustellen, dass kein Leerlauf der anliefernden Lkw im Anlieferbereich oder auf der Parkplatzfläche stattfindet. Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone des Verbrauchermarktes sind mit einem Elektro-Kleinstapler (bzw. E-Ameise) oder Rollcontainern durchzuführen. Inkl. der Müllentsorgung sind maximal 14 Lkw zulässig, welche die Anlieferzone des Verbrauchermarktes täglich befahren. Hiervon sind maximal 3 Anlieferungen innerhalb der Ruhezeiten von 6.00 – 7.00 Uhr oder von 20.00 – 22.00 Uhr zulässig. Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind seitlich einzuhausen und zu überdachen. Die Be- und Entlüftung für den Einkaufsmarkt (Auslässe ins Freie) darf eine

Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken. Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten. Zusätzliche Außengeräte zur Kühlung oder Heizung (Splitgeräte, Wärmepumpen etc.) an der Fassade des Gebäudes dürfen einen Schallleistungspegel von 80 dB(A) (Summenpegel) nicht überschreiten. Falls die endgültige Lage der Außenaggregate (Verflüssiger, Auslässe, Splitgeräte) von der angenommenen Lage der Geräte im schalltechnischen Bericht Nr. S2508092 des IB Geoplan vom 01.04.2026 abweichen sollte oder zusätzliche Geräte installiert werden sollen, ist eine Rücksprache mit dem

Berichtersteller durchzuführen und eine weitere Beurteilung der schalltechnischen Situation einzuholen. Der Austausch bzw. die Leerung des Presscontainers ist auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.

**Gartenmarkt:**

Die Betriebszeiten des Gartenmarktes sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken. Die Öffnungszeiten des Gartenmarktes sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken. Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Gartenmarktes sind auf den Zeitraum von 7.00 bis 20.00 Uhr zu beschränken. Inkl. der Müllentsorgung sind maximal 3 Lkw zulässig, welche die Anlieferzone des Gartenmarktes täglich innerhalb des Zeitraums von 7.00 – 20.00 Uhr befahren. An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig. Durch das Personal ist sicherzustellen, dass kein Leerlauf der anliefernden Lkw im Anlieferbereich oder auf der Parkplatzfläche stattfindet. Die Einkaufswagen-Sammelbox ist seitlich einzuhausen und zu überdachen. Außengeräte zur Kühlung oder Heizung (Splitgeräte, Wärmepumpen etc.) an der Fassade des Gebäudes dürfen einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) (Summenpegel) nicht überschreiten. Die Außengeräte sind an der Westfassade des Gebäudes anzubringen

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vom Denkmal-Ensemble „ehemalige Benediktinerpropstei mit Kirche, Klostergebäuden, Klostergasthof 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 und Bereich mit wild abfließendem Wasser Keine Unterlieger
Boden	erheblich	Bodenfunktionen gehen auf großer Fläche verloren Verlust ertragreicher Acker- und Grünlandflächen
Klima + Luft	nicht unmittelbar betroffen	außerhalb Kaltluftbahnen große versiegelte Flächen: innerörtliche Wärmeinsel
Landschaftsbild Erholung	gering, wenn Planungsvorgabe des Landschaftsplans, Eingrünung, umgesetzt wird  Keine	nicht im LSG Ortsrand außerhalb Niederung der Rinchnacher Ohe  Gunthersteig (Fußwegeverbindung zum OT Kasberg) wird erhalten
Mensch	Machbarkeit unter Auflagen wurde nachgewiesen	Immissionswerte werden eingehalten
Kulturgüter Sachgüter	gering keine	Umgriff Klosterökonomie bleibt unverändert landwirtschaftliche Betriebe in Entwicklungsmöglichkeit nicht wesentlich eingeschränkt

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

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung sowie der geschotterte 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.

Es wird eine kompakte Bebauung / Flächennutzung geschaffen.

#### Klimaschutz

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

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

Eine Festsetzung 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.

Die Grünflächen werden naturnah gestaltet, es wird eine Durchgrünung mit Solitär-bäumen ausschließlich heimischer Arten festgesetzt.

#### Biotop- und Artenschutz

Auf den gesetzlich zulässigen Zeitraum für Gehölzpflegemaßnahmen wird hingewiesen.

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

#### Grundwasser- und Gewässerschutz

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt in naturnah gestalteten, flachen Mulden am Rand des Talraumes der Rinchnacher Ohe.

#### Mensch (Immissionsschutz)

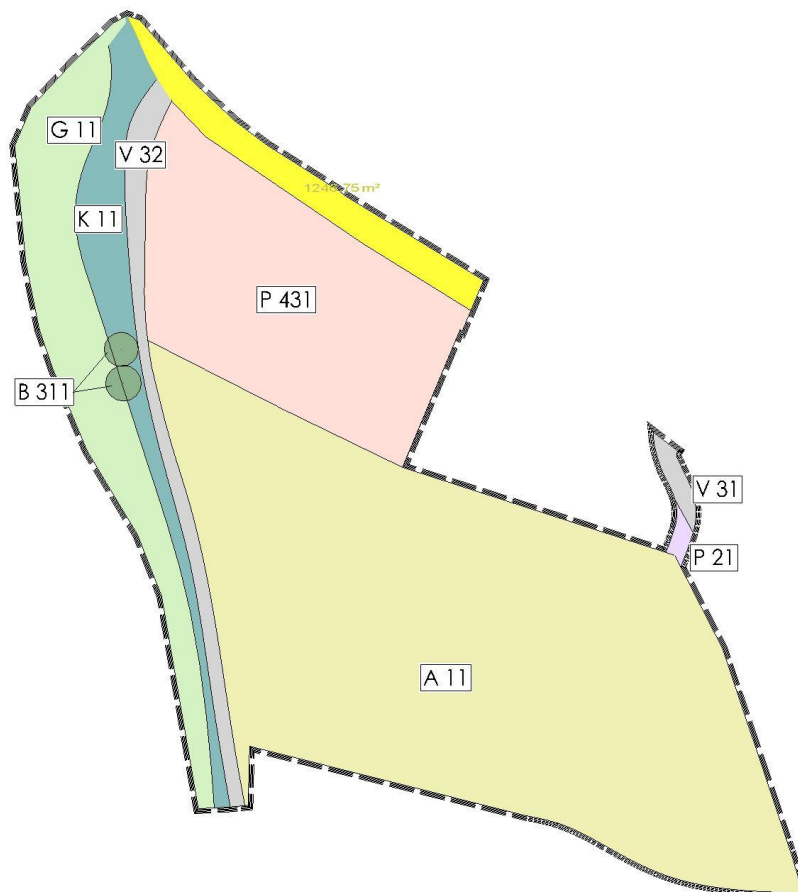
- Festsetzung von Emissionskontingenten auf dem Mehrzweckplatz
- Festsetzung von Betriebs- und Öffnungszeiten
- Festsetzung von Emissionswerten von Außengeräten
- Festsetzung der Einhausung und Überdachung von Einkaufswagen-Sammelboxen

Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen kann der Ausgleichsbedarf um 10 % gemindert werden.

## 4.2 Eingriffsermittlung

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.

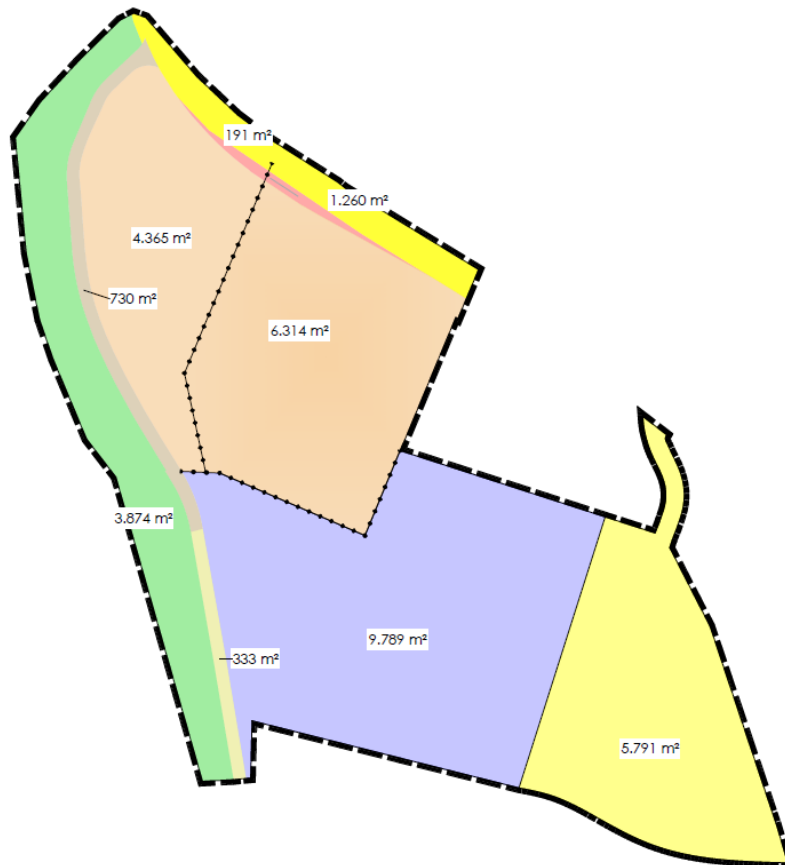
Im Geltungsbereich sind aktuell folgende Biotopnutzungstypen vorhanden.



BNT	Beschreibung	Wert
<b>A11</b>	Acker	2
<b>G11</b>	Intensivgrünland	3
<b>K11</b>	Nährstoffreicher, artenarmer Staudensaum	4
<b>V32</b>	Geschotterter Wirtschaftsweg	1
<b>P431</b>	Mehrzweckplatz, stark verdichteter Schotterboden - Ruderalfläche	2
<b>B311</b>	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.

Die Sondergebiete werden mit einer GRZ von 0,8, das Mischgebiet mit GRZ 0,6 festgesetzt.



BNT (m <sup>2</sup> )	Festsetzung	Größe (m <sup>2</sup> )	x	WP Bestand	x	Beeinträchtigungsfaktor	=	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
Staatsstraße incl Bürgersteig Bestand	Staatsstraße incl. Bürgersteig Bestand	1.261	x	3	x	0	=	0
BNT geringer Biotopwert	Aufweitung Staatsstraße	191	x	3	x	1	=	573
BNT geringer Biotopwert	SO Mehrzweckplatz	9.789	x	3	x	0,8	=	23.494
BNT geringer Biotopwert	SO Verbrauchermarkt	6.314	x	3	x	0,8	=	15.154
BNT geringer Biotopwert	SO Gärtnerei	4.365	x	3	x	0,8	=	10.476
BNT geringer Biotopwert	MI Mischgebiet	5.791	x	3	x	0,6	=	10.424
BNT geringer Biotopwert	Wirtschaftsweg Bestand	333	x	3	x	0	=	0
BNT geringer Biotopwert	Wirtschaftsweg neu	730	x	3	x	1	=	2.190
BNT geringer Biotopwert	Ausgleichsfläche am Wirtschaftsweg, RRB	3.105	x	3	x	0	=	0
		31.879						62.310
10 % Minderung aufgrund Festsetzung Minderungsmaßnahmen								-6.231
<b>Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>								<b>56.079</b>

### 4.3 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung der Restfläche in der gemeindlichen Ökokontofläche Flurstücke 150 und 150/2 der Gemarkung Rinchnach.

Die Ökokontofläche ist gem. Plan (*Ökokontoplanung der Gemeinde Rinchnach auf Flurnummer 150/0 und 150/2, Gemarkung Rinchnach – Maßnahmenplan*) herzustellen. Der Maßnahmenplan sieht folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der dem gegenständlichen Bebauungsplan zugeordneten Fläche vor:

1. Am westlichen Rand ist eine mesophile Hecke zu pflanzen:

*Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß Artenliste. Die Straucharten sind jeweils gruppenweise zu verwenden in Gruppen von 2-5 Stück je Art.*

*Pflanzweite 1,5-1,5 m.*

*Es ist autochthones Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 3 (südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.*

*Mindestpflanzqualitäten:*

*Bäume als Heister 2 x v, 150-200cm*

*Sträucher 2 x v, 60-100cm, 4 Triebe.*

*Ein Verbisschutz ist anzubringen*

*Innerhalb der Hecke ist eine Saumstruktur mit Reptilienhabitat in Form von Steinriegel kombiniert mit Wurzelstöcken, Totholz, Häckselmaterial, Reisigmaterial, Sandgruben anzulegen.*

2. Der Entwässerungsgraben ist anzustauen:

*Wiesenvernässung durch Anstau des Grabens mittels Setzen von Kanthölzern und Staubrettern*

3. Entwicklung artenreiches Grünland:

*Ausmagerung der Fläche durch 3-4 malige Mahd pro Jahr über 2 Jahre;*

*anschließend*

*streifenweises Aufreißen der Grasnarbe und Aufbringen von Mähgut/Wiesendrusch/ ausgebürstete Samen o.ä.*

*naturnahe Begrünungsmethode aus artenreichen Flachlandmähwiesen. Die Spenderfläche muss den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese entsprechen (G214-GE6510)*

*Pflege:*

*2-schürige Mahd, 1. Schnitt ab 1. Juli,*

*2. Schnitt im Herbst, Abtransport des Mähguts, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden*

In der Ökokontofläche wurden bisher abgebucht:

- o Ausgleichsfläche für den Bohlenweg der Gemeinde Rinchnach: 2.051 m<sup>2</sup>

- Ausgleichsfläche für das GE Klosterfeld der Gemeinde Rinchnach: 5.843m<sup>2</sup>

2 Teilflächen der Ökokontofläche haben kein Aufwertungspotential gem. Maßnahmenplan:

- L512-WA91E0\* Auwald, mittlere Ausprägung: 423 m<sup>2</sup>
- K123-GH00BK mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte: 871 m<sup>2</sup>

Die 6.709 m<sup>2</sup> große Restfläche des Ökokontos Fl. 150 – 150/2 hat folgenden Ausgleichswert:

Nutzung alt	Nutzung neu	Fläche	x	(WP neu	-	WP alt)	=	Wertpunkte der Ausgleichsfläche
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	B112 Hecke O21 Steinriegel	233	x (	10	-	6	) =	932
K123-GH00BK mäßig artenreicher Saum feuchter bis nasser Standort	G222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	370	x (	13	-	5	) =	2.960
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G214 Artenreiches Extensivgrünland LRT6510	6.106	x (	12	-	6	) =	36.636
		<b>6.709</b>						<b>40.528</b>

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 15.551 Wertpunkten wird durch Ausweisung einer 3.377 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Sondergebietes gedeckt. Sie besteht aus 2 Teilflächen, unterbrochen durch die Wegeverbindung nach Kasberg.

In der südlichen Teilfläche bildet der bestehende Entwässerungsgraben die Grenze. In der nördlichen Teilfläche reicht die Grenze ca. 3 m über den Entwässerungsgraben hinaus. Der verrohrte Grabenabschnitt zwischen beiden Teilen wird geöffnet und markiert die Grenze der Ausgleichsfläche.

Die Böschung entlang des verlegten und des bestehenden Weges wird mit einer mehrreihigen Hecke aus Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Pflanzung wird so angelegt, dass Ausblicke auf die Niederung und den Ort geschaffen werden, aber zugleich eine Eingrünung der Sondergebiete entsteht. Der Zielzustand ist B112 - Mesophiles Gebüsch / Hecken. Die Freiflächen auf der Böschung sind als Flachland-Mähwiesen (G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) zu entwickeln. Sie sind durch Mähgutübertragung aus biotopkartierten Wiesen anzulegen. Sie sind als Heuwiese zu pflegen.

Der bestehende Graben in der nördlichen Teilfläche wird für den Regenwasserrückhalt des Sondergebietes Verbrauchermärkte in mehrere 30 cm tiefe Mulden aufgeweitet. Das Regenwasser wird über einen bestehenden Wiesengraben in die Rinchnacher Ohe eingeleitet. Für die Entwässerung wird ein separates Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Da die RRB regelmäßig ausgeräumt werden müssen, ist dieses Habitat als Laichgewässer von Gelbbauchunken geeignet, weil sie nur vegetationsfreie / -arme Gewässer besiedeln. Es wird deshalb als Pflegemaßnahme festgesetzt, dass die Sohle etwa alle 5 Jahre im Herbst ausgeräumt und die Mulden neu angelegt werden sollen. Der Zielzustand ist F31-Wechselwasserbereich Fließgewässer, bedingt naturnah, kiesiger Grund. In der Uferzone der RRBs wird sich eine feuchte / nasse Hochstaudenflur entwickeln, die im BNT F31 berücksichtigt ist.

Zwischen dem talseitigen Rand der Gehölze und dem Graben wird die Entwicklung einer artenreichen feuchten / nassen Hochstaudenflur (K123/K133) festgesetzt. Sie ist aus dem bestehenden Grünland durch Sukzession und Pflege zu entwickeln.

Die Maßnahmen der festgesetzten Ausgleichsfläche haben folgenden rechnerischen Wert:

Nutzung alt	Nutzung neu	Fläche	x	(WP neu	-	WP alt)	=	Wertpunkte der Ausgleichsfläche
F211 naturferner Graben	F31 Wechselwasserbereich Fließgewässer, bedingt naturnah, kiesiger Grund (RRB, 30 cm tiefe Mulden)	589	x (	9	-	5	) =	2.356
G11 Intensivgrünland	B112 mesophiles Gebüsch auf Wegböschung mit G212 in Lücken und K123/K133 feuchter Saum am Böschungsfuß	2.788	x (	8	-	3	) =	13.940
		3.377						16.296

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Flächennutzungsplanebene wurden 5 potentielle Standorte geprüft. Nur der Standort des aktuellen Festplatzes hat alle planungsrelevanten Anforderungen erfüllt. 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.

## **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)**

Die Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere auch der Festsetzungen zur Grünordnung, zum Artenschutz, zu Nebenanlagen und Einfriedungen, muss die Gemeinde Rinchnach von den Bauwerbern einfordern.

Die gemäß § 4c BauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsflächen durch die Gemeinde Rinchnach entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2 erfolgt durch die Berichtspflicht für die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche. Der Bericht ist zur Prüfung der UNB weiterzuleiten.

Die Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde Rinchnach zeitnah an das Bayerische Ökoflächen-kataster zu melden.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rinchnach hat am 05.08.2025 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Rosenau West, Einzelhandel mit Mehrzweckplatz und Mischgebiet“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Die Gemeinde Rinchnach beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand zu schaffen. Dabei sollen mehrere aktuelle Entwicklungsbedarfe der Gemeinde aufgegriffen und in einem zusammenhängenden Plankonzept berücksichtigt werden.

Im Vordergrund steht die Neuordnung der Flächen am bisherigen Mehrzweckplatzstandort. Der bisher dort angesiedelte Mehrzweckplatz soll an einen geeigneten Standort im direkten Anschluss verlagert werden, um die Fläche für die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes und eines Gärtnereibetriebs nutzen zu können. Mit dieser Schwerpunktsetzung wird einerseits die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung deutlich verbessert, andererseits wird durch die planungsrechtliche Sicherung einer neuen Mehrzweckplatzfläche gewährleistet, dass die traditionellen Märkte, Vereinsveranstaltungen, kulturelle Veranstaltungen etc. auch künftig einen dauerhaften Standort in der Gemeinde haben.

Ergänzend wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Mischgebietsfläche mit einer Größe von ca. 5.500 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dort soll eine flexible Bebauung mit Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht werden. Auf diese Weise wird ein weiterer Beitrag zur Deckung des lokalen Wohnraumbedarfs und zur Stärkung der Funktionsvielfalt der Gemeinde geleistet.

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde Rinchnach somit folgende Zwecke:

- **Verbesserung der Nahversorgung** durch die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes und eines Gärtnereibetriebs, 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 Mischgebiets, das eine verträgliche Kombination von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen ermöglicht und damit eine nachhaltige und kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt.

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.

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.

Der Bebauungsplan setzt die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit ausschließlich heimischen Gehölzen fest.

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.

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 Bebauungsplan setzt Höhenfixpunkte für die Teilbereiche des SO und MI fest und begrenzt die maximalen Geländeänderungen auf 2,5 m im SO bzw. 2 m im MI.

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 schalltechnische Gutachten kommt hinsichtlich Gewerbelärm (Verbrauchermärkte) 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 (z.B. Volksfest) zu folgendem Ergebnis:

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

- Während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr bzw. 22.00 – 7.00 Uhr) wird der jeweilige Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO 6 bis IO 10 überschritten (0,5 dB(A) Rechengenauigkeit).

Das schalltechnische Gutachten kommt hinsichtlich Verkehrslärm zu folgendem Ergebnis:

- Es ergeben sich weiterhin keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV an den Immissionsorten.
- Es ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel um bis zu 7,6 dB(A) im Tagzeitraum sowie 8,2 dB(A) im Nachtzeitraum.
- 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 Immissionsort IOV 3 Nord, an welchem die gem. DIN 18005 geltenden Orientierungswerte bereits im Bestand überschritten werden, ergeben sich durch die Planung Erhöhungen der Beurteilungspegel um maximal 1,0 dB(A) am Tag sowie 0,3 dB(A) in der Nacht.

Für die Bauleitplanung wird somit die Machbarkeit nachgewiesen. Es sind keine Festsetzungen zum Schutzgut Mensch / Immissionsschutz erforderlich.

Vom Denkmal-Ensemble „ehemalige Benediktinerpropstei mit Kirche, Klostergebäuden, Klosterstadel 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.

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

Der Ausgleichsbedarf von 56.079 Wertpunkten wird überwiegend durch Abbuchung in der genehmigten Ökokontofläche Fl. 150 erbracht. Die Ökokontofläche ist mit Rechtskraft des Bebauungsplans herzustellen.

Der darüberhinausgehende Ausgleichsbedarf wird durch Festsetzung einer Ausgleichsfläche am westlichen Rand der Sondergebiete erbracht. Die Wegeböschung wird mit einer mehrreihigen Baumhecke bepflanzt. Die Grabenverrohrungen am Böschungsfuß werden geöffnet und der Graben aufgeweitet und für die Regenrückhaltung genutzt.

Das Monitoring für die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Ausgleichsfläche verantwortet die Gemeinde Rinchnach.

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 und Bereich mit wild abfließendem Wasser Keine Unterlieger
Boden	erheblich	Bodenfunktionen gehen auf großer Fläche verloren Verlust ertragreicher Acker- und Grünlandflächen
Klima + Luft	nicht unmittelbar betroffen	außerhalb Kaltluftbahnen große versiegelte Flächen: innerörtliche Wärmeinsel
Landschaftsbild Erholung	gering, wenn Planungsvorgabe des Landschaftsplans, Eingrünung, umgesetzt wird  Keine	nicht im LSG Ortsrand außerhalb Niederung der Rinchnacher Ohe  Gunthersteig (Fußwegeverbindung zum OT Kasberg) wird erhalten
Mensch	Machbarkeit unter Auflagen wurde nachgewiesen	Immissionswerte werden eingehalten
Kulturgüter Sachgüter	gering keine	Umgriff Klosterökonomie bleibt unverändert landwirtschaftliche Betriebe in Entwicklungsmöglichkeit nicht wesentlich eingeschränkt

### III. Verfahren

#### 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.08.2025 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom .....bis einschließlich .....

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom .....bis einschließlich .....

#### 4. Öffentliche Auslegung

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

#### 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

#### 6. Erneute Öffentliche Auslegung

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

#### 7. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

#### 8. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplans in der Fassung vom .....in seiner Sitzung vom .....als Satzung beschlossen.

9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rinchnach, .....

.....

Simone Hiltz

Erste Bürgermeisterin

Vorentwurf vom 25.11.2025

Entwurf vom .....

Fassung vom .....

#### IV. Festsetzungsplan

## V. 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 01.04.2026

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

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

Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19

94234 Viechtach

Telefon 09942-904097

Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenau West, Einzelhandel mit Mehrzweckplatz und Mischgebiet“  
Gemeinde Rinchnach  
Landkreis Regen

---

Ablauf:	Vorentwurf vom	25.11.2025
	Entwurf vom	.....
	Fassung vom	.....