

Änderung des Flächennutzungsplans

Bereich „**Rosenau**“

durch Deckblatt Nr. 19

Entwurf
vom 28.04.2026



Gemeinde Rinnach
Landkreis Regen

Flächennutzungsplan mit
integrierter
Landschaftsplanung:



Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)

Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Email: info@bollwein-architekten.de

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

Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19

94234 Viechtach

Telefon 09942-904097

Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.....	6
II.	Begründung	7
1.	Anlass und Zweck der Planung	7
2.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel und Zweck der Änderung	8
3.	Lage und Bestandssituation.....	10
3.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	10
3.2.	Derzeitige Nutzung	11
4.	Planungsrechtliche Vorgaben	12
4.1.	Landes- und Regionalplanung	12
4.1.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	12
4.1.2.	Ziele der Regionalplanung.....	13
4.2.	Vorbereitende Bauleitplanung	14
4.3.	Landschaftsplan.....	15
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung.....	16
4.5.	Denkmalschutz	16
4.6.	Naturschutz.....	17
4.7.	Hochwasser- und Überflutungsschutz	18
5.	Bedarfsermittlung.....	20
5.1.	Nahversorgung durch einen Verbrauchermarkt	20
5.2.	Ergänzungsbedarf durch ein Gartenbaubetrieb	20
5.3.	Mehrzweckfläche	20
5.4.	Bedarf an einem Mischgebiet	21
5.5.	Gesamtnutzen für Rinchnach	22
5.6.	Fazit.....	22
6.	Alternativenprüfung	24
6.1.	Festlegung des Untersuchungsgebietes	24
6.2.	Eignungs- und Ausschlusskriterien.....	24
6.2.1.	<i>Bevorzugte Standorte</i>	24
6.2.2.	<i>Ausschlusskriterien</i>	24
6.2.3.	<i>Ausdehnung/Flächengröße</i>	25
6.2.4.	<i>Eignungskriterien</i>	25
6.3.	Standortuntersuchung.....	27
6.4.	Ergebnis der Alternativenprüfung	31
7.	Planinhalte.....	33
7.1.	Größe und Art der baulichen Nutzung	33
7.1.1.	<i>Konzept Verkehrserschließung</i>	33
7.1.2.	<i>Konzept der Oberflächenentwässerung</i>	33

7.1.3.	Versorgung.....	34
7.1.4.	Konzept Grünordnung	34
7.1.5.	Eingriff / Ausgleich	36
7.2.	Immissionsschutz.....	37
8.	Auswirkungen der Planung	38
III.	Umweltbericht	39
1.	Einleitung	39
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	39
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	41
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	42
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	42
2.2.	Schutzgut Wasser	44
2.3.	Schutzgut Boden.....	47
2.4	Schutzgut Klima und Luft	47
2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	48
2.6	^Schutzgut Mensch	49
2.6.1	Gewerbelärm.....	49
2.6.2	Freizeitlärm	51
2.6.3	Verkehrslärm.....	54
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	57
2.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	58
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	59
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	59
4.1	Vermeidung und Verringerung.....	59
4.2	Eingriffsermittlung und Ausgleich	60
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	62
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	65
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	65
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	66
IV.	Verfahren	70
V.	Flächennutzungsplan DB 19	71
VI.	Anlagen zum Umweltbericht.....	72

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

I. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
maßstablos

Bereich „Rosenau“



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

II. Begründung

Entwurf vom 28.04.2026

1. Anlass und Zweck der Planung

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

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

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

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

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

2. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel und Zweck der Änderung

Da der Bedarf für die Grundversorgung im Bestand nicht gedeckt werden kann, möchte die Gemeinde Rinchnach eine Fläche für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und einem Gärtnereibetrieb ausweisen. Die Alternativenprüfung (Kapitel 6) kam zu dem Ergebnis, dass sich nur im Bereich des bestehenden Festplatzes eine geeignete Fläche befindet. Demzufolge ist eine Verlegung des Festplatzes erforderlich. Dabei sollte die jetzige Lage des Festplatzes mit seiner fußläufigen Anbindung an den Hauptort und die Ortsteile Rosenau und Kasberg beibehalten werden, sodass lediglich eine lagemäßige Verschiebung des Festplatzes in Form eines Multifunktionsplatzes erfolgt. Dadurch ergeben sich wertvolle Synergien: Der große Parkplatz des Einzelhandels kann in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen von den Nutzern des Mehrzweckplatzes mitgenutzt werden. Der Flächenbedarf des Sondergebiets für den Einzelhandel und den verlegten Fest- bzw. Mehrzweckplatz hinterlässt eine Lücke zur bestehenden Bebauung. Um diese Lücke zu schließen, soll in diesem Bereich das Mischgebiet erweitert werden. Somit kann zusätzlich ein Bedarf an Mischbebauung gedeckt werden.

Infolge dieses Planungsansatzes werden neben der Sondergebietsfläche für den Einzelhandel eine Sondergebietsfläche für den Mehrzweckplatz und eine Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Mit der geplanten Ausweisung wird in angebundener Lage eine sinnvolle Weiterentwicklung vorhandener Strukturen erreicht.

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

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

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde Rinchnach somit folgende Zwecke:

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

Dies führt zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion von Rinchnach:

- 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. Lage und Bestandssituation

3.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Rinchnach.

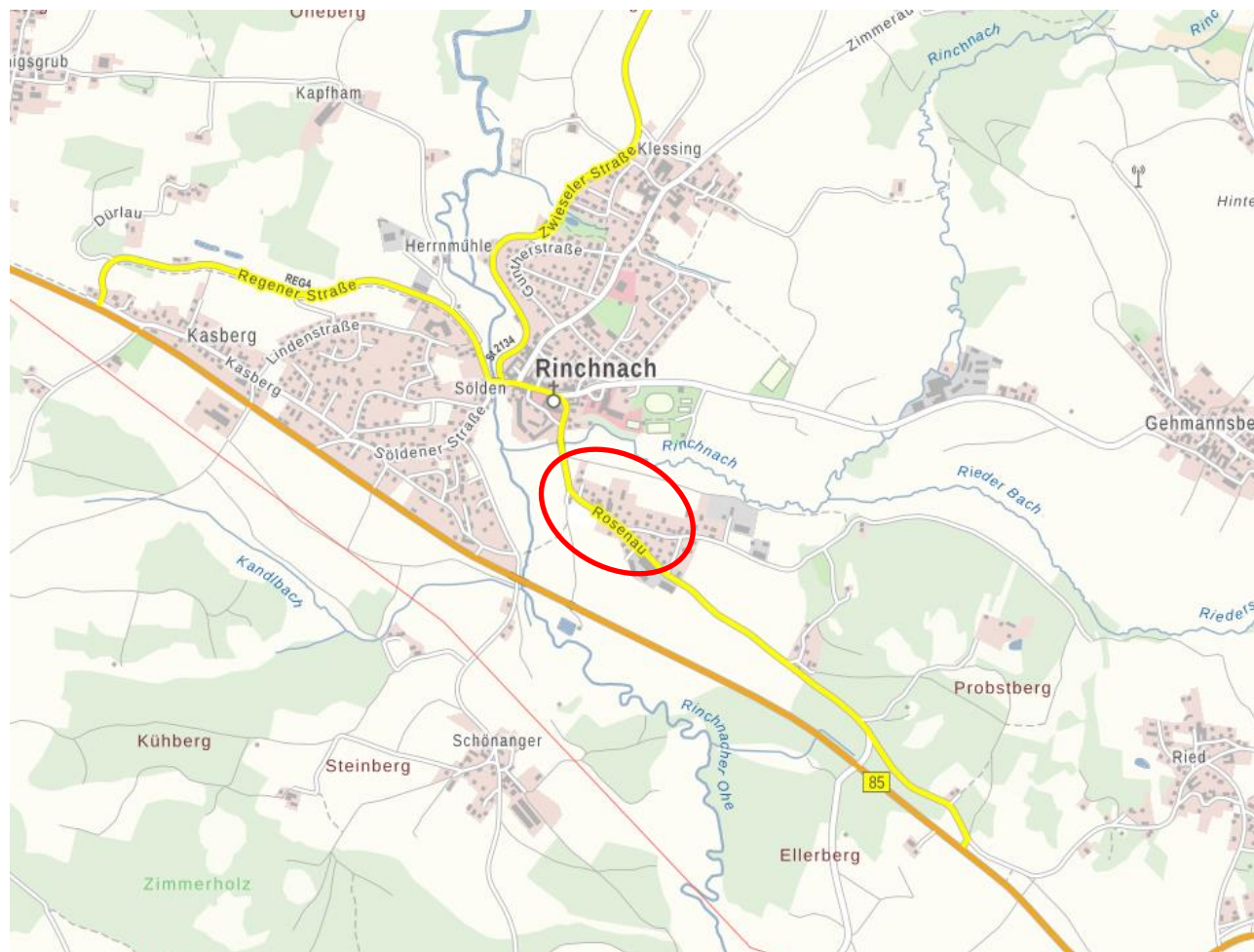


Abb. 2: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) – maßstablos

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

3.2. Derzeitige Nutzung

Bei der neu überplanten Fläche handelt es sich zum einen um den bestehenden Festplatz und zum anderen um landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker).

Nördlich des jetzigen Festplatzes grenzt die Staatsstraße an. Gegenüberliegend der Straße befinden sich ein Getränkemarkt, eine Autowerkstatt und Wohnbebauung. Im Osten grenzt Wohnbebauung und nicht wesentlich störende Betriebe an. Im Süden und Westen befinden sich intensiv genutzte Äcker und Grünland.

Der Bereich der „Gesamtüberplanung“ im Bereich Rosenau ist mit Wohnbebauung und Gewerbebetrieben, die nicht wesentlich stören, bebaut.



Abb. 3 Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich (Auszug Bayern-Atlas) – maßstablos

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1. 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.

4.1.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Rinchnach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie im Regionalplan Donau-Wald (Region 12) als Kleinzentrum im ländlichen Raum eingestuft. Kleinzentren haben gemäß Abschnitt B I 2.2.1 LEP die Aufgabe, die Bevölkerung im Einzugsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie mit zusätzlichen Angeboten zur Deckung des periodischen und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen.

Die vorgesehenen Planungsinhalte des Bebauungsplans entsprechen diesen Zielsetzungen:

- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit Verbrauchermarkt und Gartenbaubetrieb:
 - Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung (Lebensmittelmarkt) und Ergänzung durch ein Gartenbaubetrieb als periodisches Angebotssegment,
 - Stärkung der zentralörtlichen Funktion Rinchnachs durch Sicherung und Erweiterung des Versorgungsangebots,
 - Reduzierung von Verkehrsströmen in die Nachbargemeinden Regen und Zwiesel.
- Sondergebiet Mehrzweckplatz:
 - Sicherung einer kulturell und gesellschaftlich wichtigen Infrastruktur,
 - Förderung des örtlichen Gemeinschaftslebens und der Brauchtumpflege,
 - Beitrag zur Attraktivität und Identität des Zentrums.
- Mischgebiet:
 - Ausweisung von Flächen für Wohnen, Dienstleistungen, soziale und kulturelle Einrichtungen,
 - Förderung kompakter, multifunktionaler Siedlungsstrukturen im Einklang mit den Zielen der Innenentwicklung,
 - Stärkung der Wohn- und Arbeitsplatzfunktion des Kleinstandorts.

Darüber hinaus unterstützt die Planung zentrale Ziele der Raumordnung:

- Daseinsvorsorge sichern (Art. 2 LEP),
- Zentrale Orte stärken (B I 2.2.1 LEP),
- Flächensparsame Siedlungsentwicklung fördern (B I 1.3 LEP),
- Kulturelle Identität und soziale Infrastruktur erhalten.

Mit dem Bebauungsplan trägt die Gemeinde Rinchnach somit dazu bei, ihre Funktion als Kleinzentrum dauerhaft zu sichern und weiter auszubauen. Die geplanten Maßnahmen stehen im Einklang mit den übergeordneten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung und setzen diese auf örtlicher Ebene sachgerecht um.

Zusammenfassung der Ziele der Landesplanung:

Die Gemeinde Rinchnach leistet mit der Umsetzung des Bebauungsplans einen wichtigen Beitrag zur Verwirklichung der landesplanerischen Ziele und sichert so eine nachhaltige Entwicklung sowie die Stärkung ihrer zentralörtlichen Funktionen im ländlichen Raum.

4.1.2. Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald (April 2019) sieht folgende Ziele für eine Siedlungsentwicklung vor:

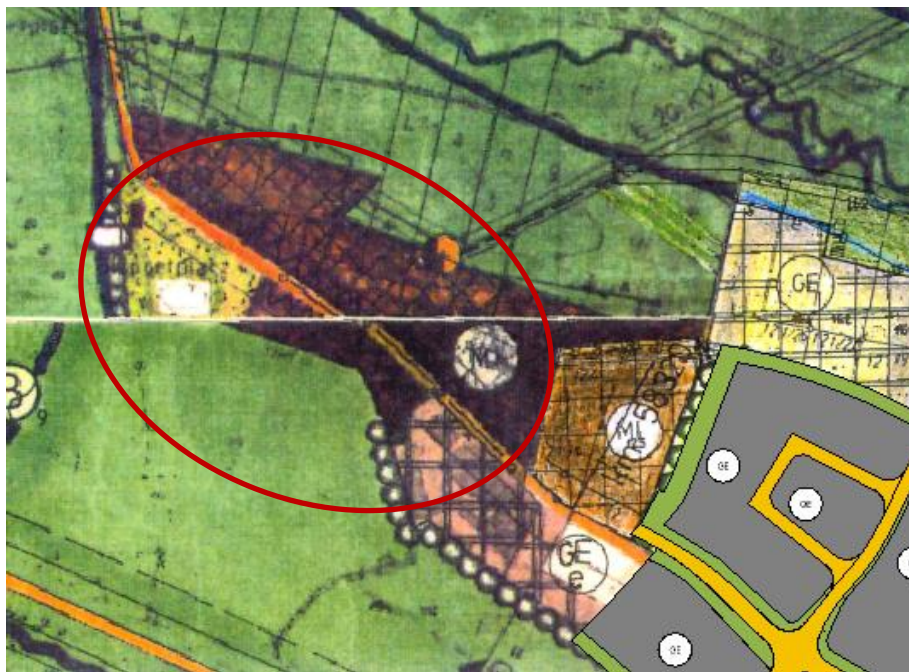
- Sicherung der Daseinsvorsorge:
durch die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes und eines Gartenbaubetriebs zur Verbesserung der Nahversorgung.
- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen:
Rinchnach hat als Kleinzentrum im ländlichen Raum Funktionen für Versorgung, Dienstleistungen und Kultur
- Förderung einer flächensparenden und kompakten Siedlungsentwicklung:
Neuordnung des bisherigen Mehrzweckplatzes und die Ausweisung eines Mischgebiets mit verschiedenen Nutzungen.
- Erhalt und Förderung der sozialen und kulturellen Infrastruktur:
planungsrechtliche Sicherung eines neuen Mehrzweckplatzstandorts für Märkte, Vereinsveranstaltungen und Volksfeste.
- Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung:
Schaffung von Arbeitsplätzen im Handel, Dienstleistungsbereich und durch die Erweiterung des Angebots an Nutzungsflächen
- Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen im ländlichen Raum:
Verbindung von Versorgung, Wohnen, Dienstleistungen und kulturellen Angeboten in einem zusammenhängenden Konzept.

Schlussfolgerung aus der Regionalplanung

Mit dem Bebauungsplan greift die Gemeinde Rinchnach wesentliche Ziele der Regionalplanung auf, indem sie die wohnortnahe Versorgung verbessert, die soziale und kulturelle Infrastruktur sichert, wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten schafft und zugleich eine kompakte sowie funktionsgemischte Siedlungsentwicklung fördert. Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Stärkung der zentralörtlichen Funktionen und zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen im ländlichen Raum geleistet.

4.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rinchnach ist der Geltungsbereich nördlich der Staatsstraße als Dorfgebiet und südlich der Staatsstraße eine Teilfläche als Mehrzweckplatz und im Außenbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

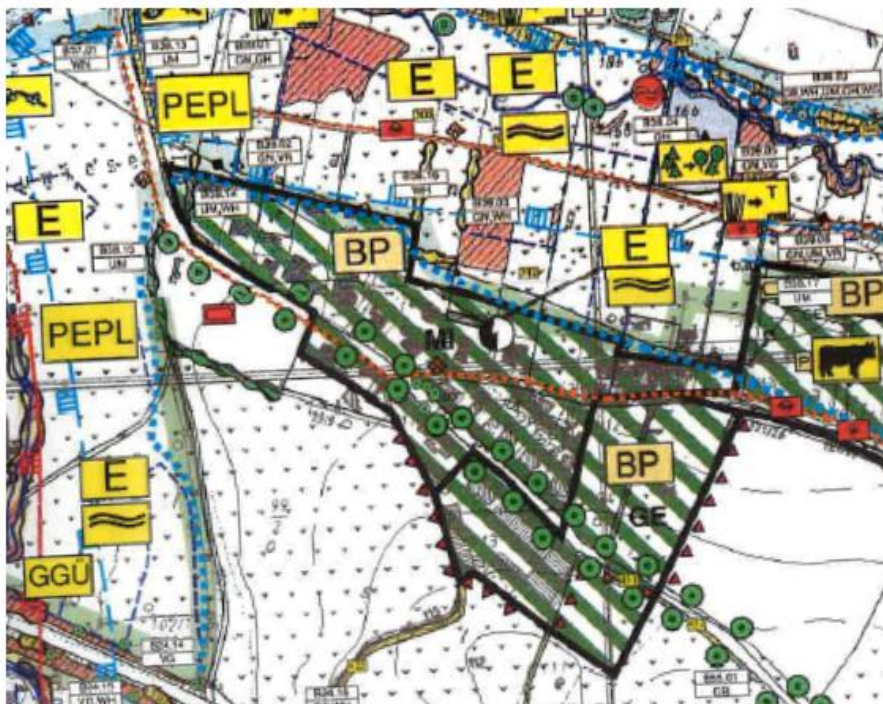


In parallellaufenden Verfahren wird der Landschaftsplan angepasst und der Bebauungsplan aufgestellt.

4.3. 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.

Im Geltungsbereich ist kein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.



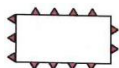
Acker und Wechselgrünland



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

4.4. 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 Bereich des aktuellen Festplatzes mit Umgriff gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.5. 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.

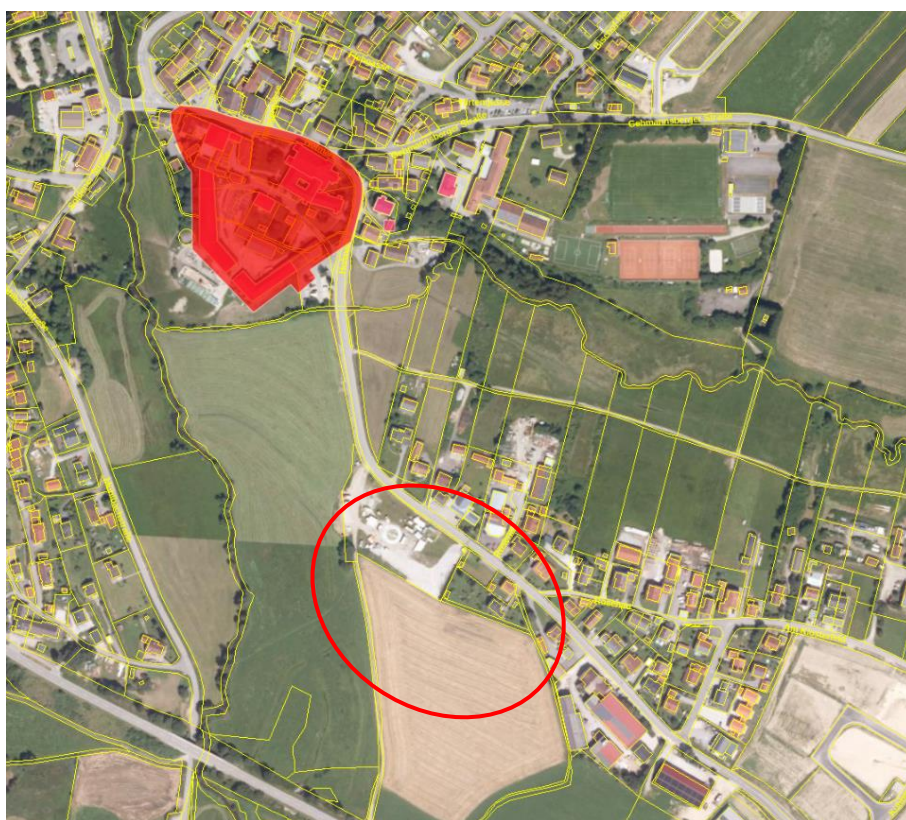


Abb. 4: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom August 2025

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, wer in der Nähe von

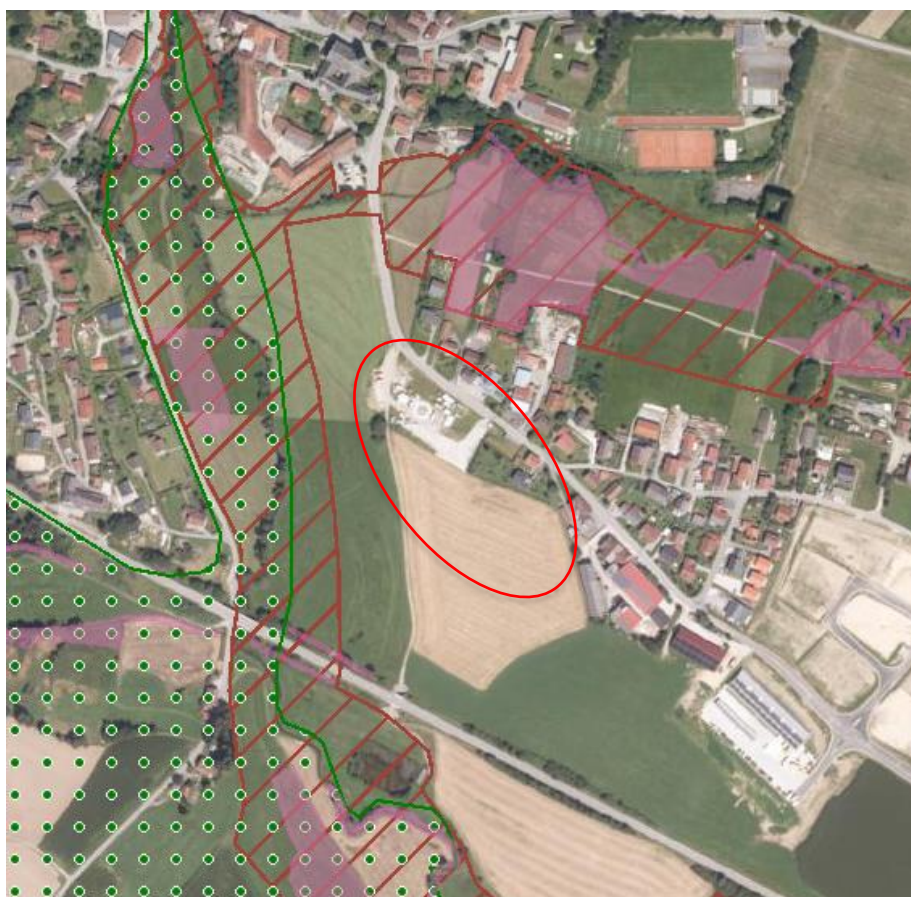
Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalern auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmalern 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.

4.6. Naturschutz

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



rosa: Biotopkartierung

Grün gepunktet:

LSG „Bayerischer Wald“

Braun schraffiert:

FFH Gebiet

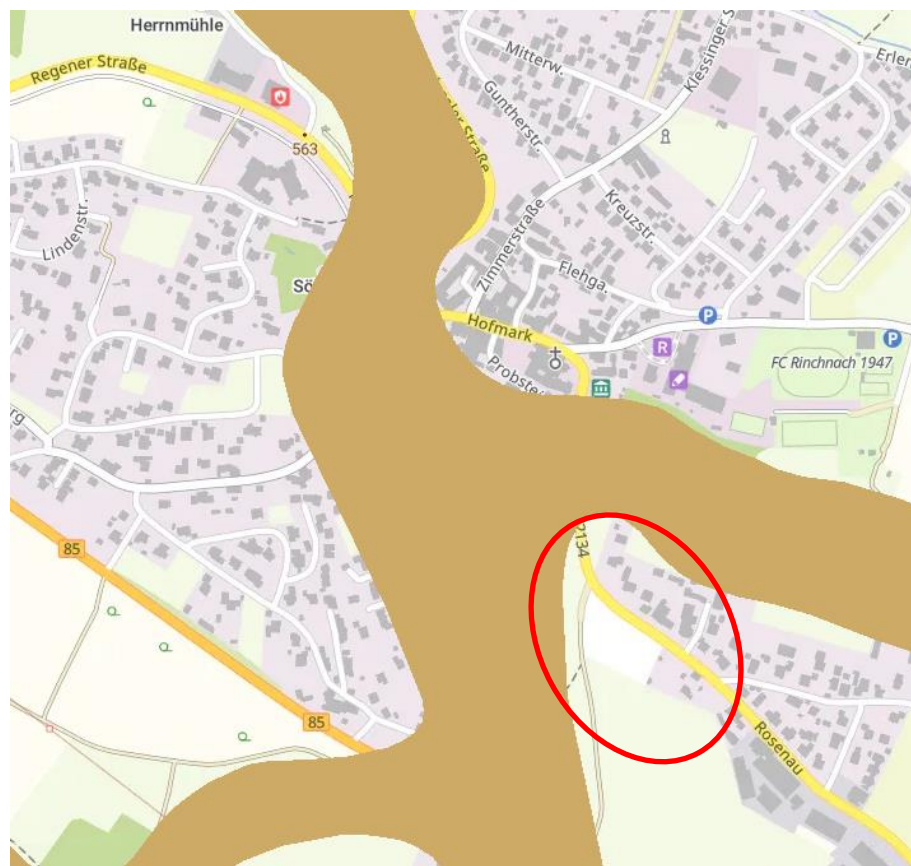
Abb. 5: Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom April 2026) – ohne Maßstab

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

4.7. Hochwasser- und Überflutungsschutz

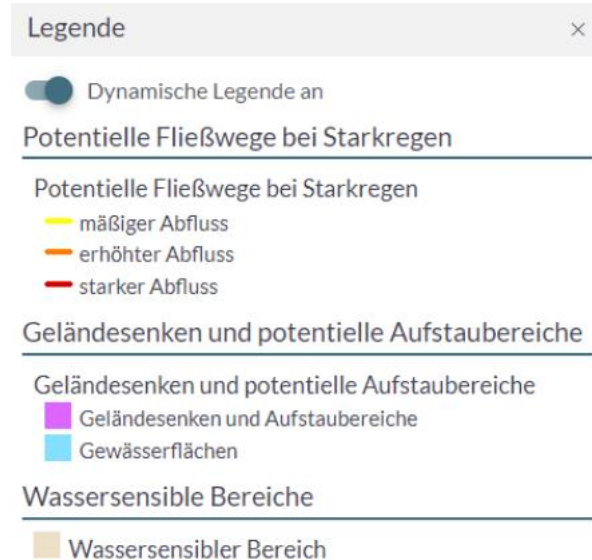
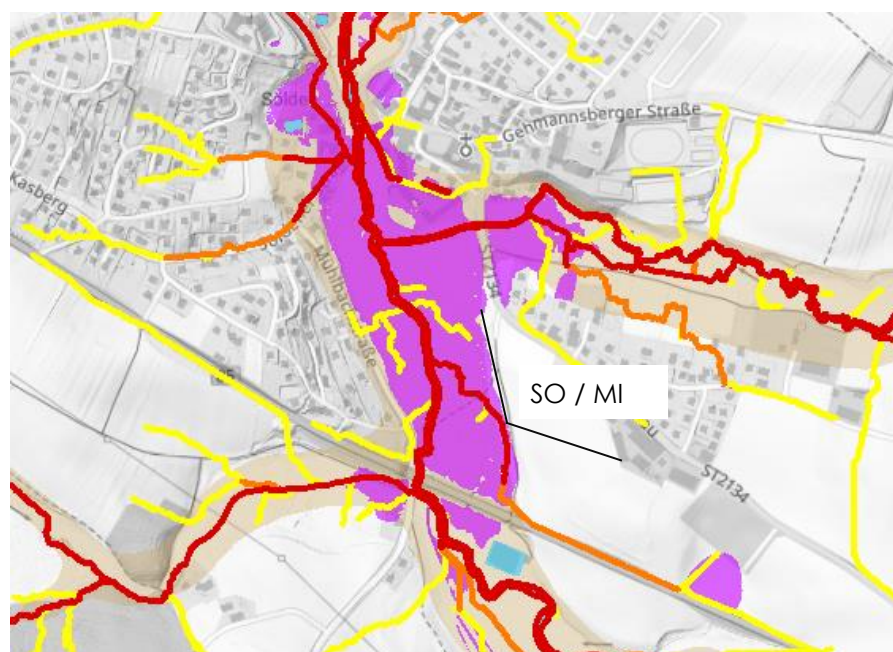
An der Rinchnacher Ohe und der Rinchnach gibt es aktuell noch kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein HQ₁₀₀.

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



Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ dient als Orientierungshilfe in der Bauleitplanung, um mögliche Risiken im Hinblick auf verschiedene Wassergefahren zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu entwickeln. Im Geltungsbereich sind potentielle Fließwege mit unterschiedlichen Abflüssen bei Starkregen verzeichnet. Das geplante Sondergebiet und MI liegt günstig außerhalb von Fließwegen bei Starkregenereignissen.

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



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

5. Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Rinchnach (ca. 3.100 Einwohner) ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Kleinzentrum im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Daraus folgt die Erwartung, dass wohnortnahe Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten gesichert und weiterentwickelt werden. Vor diesem Hintergrund besteht ein klar belegbarer Bedarf sowohl an einer Stärkung der Nahversorgung durch einen Verbrauchermarkt, an der Ergänzung durch ein Gartenbaubetrieb als auch an der Ausweisung eines Mischgebiets zur Wohn- und Gewerbenutzung.

5.1. Nahversorgung durch einen Verbrauchermarkt

Im Gemeindegebiet Rinchnach ist kein Vollsortimenter oder Discounter vorhanden; die Bevölkerung ist auf kleinere Anbieter (Edeka mit sehr kleiner Verkaufsfläche, Bäcker, Metzger, Tankstelle) angewiesen. Die nächstgelegenen Nahversorger *Lebensmittelmärkte* befinden sich in Kirchdorf (7 km), Regen (8 km), und Zwiesel (16 km).

Nach den Grundsätzen der bayerischen Raumordnung sollte die Grundversorgung innerhalb des Ortes oder in maximal 5 km Entfernung erreichbar sein – insbesondere für mobilitätseingeschränkte Gruppen wie Senioren, Jugendliche oder Menschen ohne eigenes Auto. In Rinchnach beträgt die Entfernung jedoch mindestens 7 km. Damit besteht eine nachweisbare Versorgungslücke, die mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes geschlossen werden kann.

Ein solcher Markt würde die Lebensqualität der Bevölkerung verbessern. Zudem würde er Frequenz für weitere Geschäfte im Ortskern erzeugen, die Attraktivität des Ortes als Wohnstandort steigern und die Funktion als Kleinzentrum stärken.

5.2. Ergänzungsbedarf durch ein Gartenbaubetrieb

Auch im Bereich Haus- und Gartenbedarf zeigt sich eine Unterversorgung. Zwar existieren Gartenbaubetriebe und Baumärkte in Regen und Zwiesel, doch liegen diese jeweils mehr als 8 km entfernt. Für Rinchnach selbst besteht daher kein wohnortnahes Angebot.

Ein Gartenbaubetrieb könnte sowohl die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung (Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gärten) decken als auch zusätzliche Kaufkraft aus dem Tourismus binden. Viele Feriengäste und Zweitwohnungsbesitzer haben regelmäßig Bedarf an Pflanzen, Dekoration und Outdoor-Produkten. Ein Standort in Rinchnach würde diesen Kaufkraftabfluss verhindern, zusätzliche Arbeitsplätze schaffen und die Wirtschaftsstruktur diversifizieren. Damit wird ein Beitrag zur nachhaltigen Stärkung des Ortes geleistet.

5.3. Mehrzweckfläche

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 als Parkplatz genutzt. Mit der erforderlichen Verlagerung des Festplatzgeländes nutzt die Gemeinde die Gelegenheit eine attraktive Mehrzweckfläche

zu schaffen, die ganzjährig Platz für Märkte und Veranstaltungen bietet und das Gemeindeleben dadurch nachhaltig bereichern kann. Kulturell und gesellschaftlich bedeutende Feste und Veranstaltungen, wie sie in der Gemeinde Rinchnach noch intensiv gelebt werden, werden gestärkt, in dem man ihnen mehr Entwicklungsraum bieten kann.

5.4. Bedarf an einem Mischgebiet

Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) erfolgt bewusst, um eine lebendige, funktionale Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialer Infrastruktur zu ermöglichen. Im Gegensatz zum Allgemeinen Wohngebiet (WA), das primär dem Wohnen dient und nur begrenzt gewerbliche Nutzungen zulässt, ermöglicht das MI eine ausgewogene Kombination aus:

- Wohnnutzung (auch in oberen Geschossen),
- kleinteiligem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen (z. B. Läden, Cafés, Büros, Arztpraxen),
- sozialer und kultureller Infrastruktur (z. B. Kindergärten, Gemeinschaftseinrichtungen).

Die Mischung von Wohnen und Gewerbe setzt vorhandene Strukturen fort und schafft Flexibilität für zukünftige Entwicklungen. Das MI ermöglicht eine Anpassung an sich wandelnde Nutzungsbedarfe (z. B. Homeoffice, Co-Working, neue Gewerbeformen), ohne dass Planungsänderungen notwendig werden. Im Gegensatz zum WA, wo gewerbliche Nutzungen nur eingeschränkt möglich sind, bietet das MI klare rechtliche Rahmenbedingungen für die Koexistenz von Wohnen und Gewerbe – bei gleichzeitiger Begrenzung von Störpotenzialen (z. B. durch Lärmschutzvorgaben).

Die Lage des Gebiets (gute Verkehrsanbindung, Nähe zu bestehenden Mischnutzungen und zu den Sondergebietsflächen) unterstreicht die Eignung für eine gemischte Nutzung.

Neben der Nahversorgung besteht in Rinchnach auch ein anhaltender Bedarf an Wohnraum. Die Bevölkerungsstruktur ist stabil und es besteht insbesondere Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen. Gleichzeitig ist das Angebot an sofort bebaubaren Bauflächen in zentraler Lage begrenzt.

Die Ausweisung eines ca. 5.000 m² großen Mischgebiets nach § 6 BauNVO bietet hier eine städtebaulich sinnvolle Lösung. Durch die Verbindung von Wohnen und nicht erheblich störendem Gewerbe entsteht eine flexible Nutzungsmischung, die sowohl zusätzlichen Wohnraum schafft als auch kleinteiliges Gewerbe und Dienstleistungen integriert. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung, stärkt die Innenentwicklung und trägt zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

5.5. Gesamtnutzen für Rinchnach

Die vier geplanten Maßnahmen – Verbrauchermarkt, Gartenbaubetrieb, Mehrzweckfläche und Mischgebiet – ergänzen sich gegenseitig.

- Der **Verbrauchermarkt** schließt eine klare Grundversorgungslücke.
- Das **Gartenbaubetrieb** bindet Kaufkraft, nutzt touristisches Potenzial und schafft Arbeitsplätze.
- Die Mehrzweckfläche stärkt das gesellschaftliche Leben und erweitert das touristische Potenzial
- Das **Mischgebiet** deckt den steigenden Wohnraumbedarf, ermöglicht kleinteiliges Gewerbe und stärkt die zentrale Funktion des Ortes.

Gemeinsam tragen sie dazu bei, Rinchnach als lebens- und wohnenswerten Standort im Bayerischen Wald zu sichern, die Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, die Wirtschaftskraft zu stärken und die kommunale Entwicklung nachhaltig auszurichten.

5.6. Fazit

Für Rinchnach ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes von zentraler Bedeutung, da im Ort selbst bislang kein Vollsortimenter oder Discounter vorhanden ist. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten liegen rund acht Kilometer entfernt in Regen. Für viele Einwohner – insbesondere für ältere Menschen, Jugendliche und Haushalte ohne Auto – stellt dies eine erhebliche Hürde im Alltag dar. Ein Verbrauchermarkt direkt in Rinchnach würde daher die Grundversorgung sichern, kurze Wege ermöglichen und die Lebensqualität spürbar erhöhen. Gleichzeitig würde er die Funktion Rinchnachs als Kleinzentrum im ländlichen Raum stärken und die Attraktivität des Ortes als Wohnstandort steigern. Gerade für junge Familien und Neubürger ist die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln ein wichtiges Entscheidungskriterium. Darüber hinaus kann ein Markt im Ortskern zusätzliche Frequenz für Bäcker, Metzger, Gastronomie und Dienstleistungen schaffen und somit die gesamte örtliche Wirtschaft beleben.

Auch die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebs bietet für Rinchnach interessante Chancen. Zwar gibt es in den umliegenden Städten bereits Baumärkte mit Gartensortiment, doch diese liegen jeweils mehr als acht Kilometer entfernt. Ein eigenständiges Gartenbaubetrieb vor Ort würde den Bedarf der zahlreichen Einfamilienhausbesitzer decken und zugleich touristische Kaufkraft binden. Rinchnach profitiert stark vom Natur- und Erholungstourismus; Feriengäste und Zweitwohnungsbesitzer haben regelmäßig Bedarf an Pflanzen, Outdoor-Produkten oder Dekoration. Ein Gartenbaubetrieb könnte dieses Potenzial gezielt erschließen und durch regionale Produkte, saisonale Angebote und ergänzende Dienstleistungen neue Kaufkraft im Ort halten. Darüber hinaus würden durch eine solche Ansiedlung zusätzliche Arbeitsplätze entstehen und die wirtschaftliche Basis des Ortes verbreitert.

Insgesamt leisten sowohl ein Verbrauchermarkt als auch ein Gartenbaubetrieb einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung, zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion und zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung von Rinchnach. Sie erhöhen die

Lebensqualität der Bevölkerung, schaffen neue Impulse für die lokale Wirtschaft und tragen dazu bei, Rinchnach sowohl für Einheimische als auch für Gäste attraktiver zu machen.

Die Schaffung eines Mehrzweckplatzes stärkt das Gemeindeleben indem er Platz für Vereine und kulturelle Veranstaltungen schafft. Mit der Verlagerung des Festplatzgeländes wird eine unattraktive beseitigt und eine gestalterisch ansprechende, multifunktional nutzbare Fläche entsteht stattdessen.

Die Ausweisung eines ca. 5.000 m² großen Mischgebiets in Rinchnach ist zusätzlich aus städtebaulicher Sicht erforderlich und angemessen. Sie dient der Deckung des lokalen Wohnraumbedarfs, schafft flexible Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und kleinteiliges Gewerbe und stärkt die zentrale Funktion des Orts. Zudem entspricht die Maßnahme den Zielsetzungen der Raumordnung und fördert eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum.

6. Alternativenprüfung

6.1. Festlegung des Untersuchungsgebietes

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

6.2. Eignungs- und Ausschlusskriterien

6.2.1. Bevorzugte Standorte

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

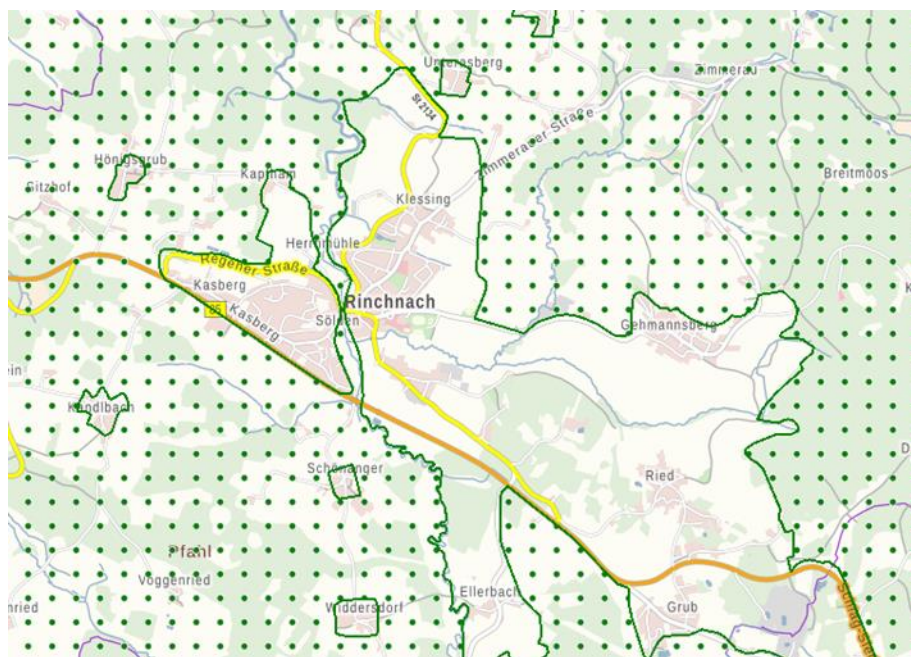
1. Baulücken
2. ortsgebundene Flächen
3. Konversionsflächen und nur bei Fehlen von gleichwertigen anderen Flächen
4. Außenbereichsflächen

6.2.2. Ausschlusskriterien

Folgende Gebiete sind von vornherein ausgeschlossen:

Ausgewiesene Schutzgebiete (kartierte Biotope, Naturschutzgebiete, FFH-, SPA-Gebiete)

Das Gemeindegebiet Rinchnach umfasst ca. 40 km² Teilflächen davon sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese Flächen sollen bei der neuen Standortsuche ausgeschlossen werden.



Rauminformationssystem Bayern mit Darstellung des Landschaftsschutzgebietes

Sonstige Ausschlusskriterien:

Bau- und Bodendenkmäler

Im Gemeindegebiet Rinchnach befinden sich 2 Bodendenkmäler und 13 Baudenkmäler.

Mögliche Standorte für das geplante Gewerbegebiet wurden auf die Lage zu den im Gemeindegebiet vorhandenen Denkmälern hin untersucht. Es befinden sich Denkmäler im Nahebereich eines möglichen Standortes.

6.2.3. Ausdehnung/Flächengröße

Die Flächenermittlung bezieht sich auf den Stand der Vorentwurfsplanung:

Für die Ansiedlung des Verbrauchermarktes mit Gartenbaubetrieb ist eine Fläche von ca. 10.000 m² notwendig.

Ausgehend von einer Fläche von etwa 10.000 m² ergibt sich zuzüglich der Erschließungsflächen und Grünflächen von ca. 20% eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Kriterien, die eine Ansiedlung im Untersuchungsgebiet ausschließen, sind zusammenfassend damit folgende:

- Lage innerhalb von Schutzgebieten
- Lage im Bereich von Bau- und Bodendenkmälern
- Lage in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet
- Flächengröße < 1,2 ha.

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

6.2.4. Eignungskriterien

Erschließung/Anbindung

Die verkehrstechnische Anbindung sowie die darüber hinaus gehende infrastrukturelle Erschließung für den Verbraucher- und Gartenmarkt spielt neben der Naturverträglichkeit bei der Standortwahl eine entscheidende Rolle. Besonders wirtschaftlich ist die Nutzung von bereits bestehender Verkehrsinfrastruktur. Gleichzeitig muss die fußläufige Anbindung an den Hauptort gewährleistet sein, so dass die Funktion der wohnortnahen Grundversorgung sichergestellt wird. Diese Standorte stellen daher die tragfähige Grundlage für die weitere planerische Entwicklung dar.

Erholungseignung / Landschaftsbild

Bei der Erholungseignung werden alle in unmittelbarer Umgebung zur betrachteten Fläche liegende und zur Erholung geeignete Flächen erfasst und bewertet. Hierzu zählen ausgewiesene Wanderwege und Gebiete mit kleinteiligen Strukturen sowie landschaftsbildende Sportanlagen.

Da die Gemeinde Rinchnach touristisch und damit wirtschaftlich von der Lage am Nationalpark Bayerischer Wald profitiert, ist eine Störung des Landschaftsbildes möglichst zu vermeiden. Die Regionalplanung gibt außerdem vor, dass in Tourismusregionen bei gewerblichen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben die „Belange der Fremdenverkehrs- und Tourismuswirtschaft besonders zu berücksichtigen“ sind (RP B.IV 3.3 G). Alle Standorte in Sichtweite zu Gebieten mit Erholungseignung sind daher für die Ansiedlung von Verbrauchermarkt und Gartenbaubetrieb weniger geeignet.

6.3. Standortuntersuchung

Im Gemeindegebiet Rinnach werden 5 Standorte betrachtet, die auf Grund Ihrer Lage, fußläufigen Erreichbarkeit und Flächengröße in Frage kommen und anhand der Bewertungsfaktoren des Kriterienkatalogs im Folgenden untersucht.

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

Fünf mögliche Standorte werden genauer betrachtet.

Standortübersicht:



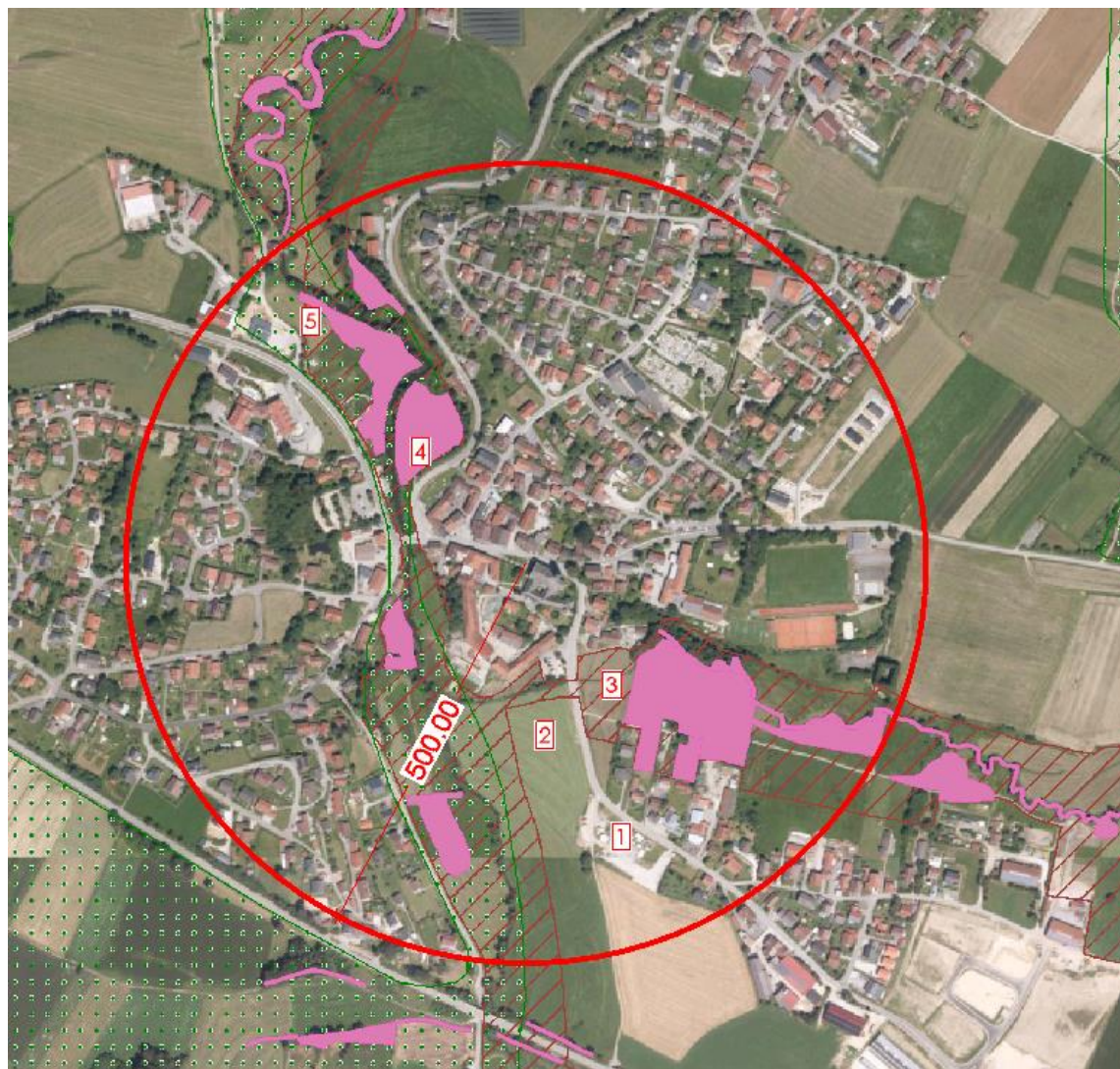
Luftbild – Darstellung der möglichen Standorte im Untersuchungsgebiet

Die Darstellung der eingetragenen Baudenkmale macht deutlich, dass Standort 2 unmittelbar an das Denkmalensemble angrenzt.



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

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



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

Rosa Fläche: Biotopkartierung
Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bay. Wald“
Rot schraffiert: FFH Gebiet

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



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

Braun = Wassersensibler Bereich

6.4. Ergebnis der Alternativenprüfung

Eignungskriterium	Standort 1	Standort 2	Standort 3	Standort 4	Standort 5
Umkreis von 500 m zum Ortskern	x	x	x	x	x
Flächengröße 1,2	x	x	x	x	x
angebundene Lage	x	x	x		x
außerhalb von Biotopen	x				
außerhalb Wassersensibler Bereiche	x				
außerhalb vom FFH-Gebiet	x				
außerhalb vom LSG	x				
keine Denkmäler vorhanden *	x		x	x	x
geeigneter Standort	x				

* im untersuchten Bereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden und es besteht kein Sichtbezug zu vorhandenen Baudenkmalen.

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

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

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

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

Dieser liegt im Bereich des derzeitigen Festplatzes. 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 Festplatzes die einzige geeignete Grundlage für die weitere planerische Entwicklung dar.

Die daraus 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.

7. Planinhalte

7.1. Größe und Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Größe von ca. 9,6 ha.

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

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

7.1.1. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung der neu ausgewiesenen Flächen des Plangebiets erfolgt über die bestehende Staatsstraße ST 2134.

Das Konzept basiert auf folgendem 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

Es wird eine Abbiegerspur 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.

7.1.2. Konzept der Oberflächenentwässerung

Im Geltungsbereich wird ein Trennsystem errichtet:

1. Oberflächenentwässerung

Ein Wasserrechtsverfahren wird eingeleitet.

1.1. 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 in den Vorfluter abgeleitet werden.

2. Schmutzwasserentsorgung

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

7.1.3. Versorgung

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

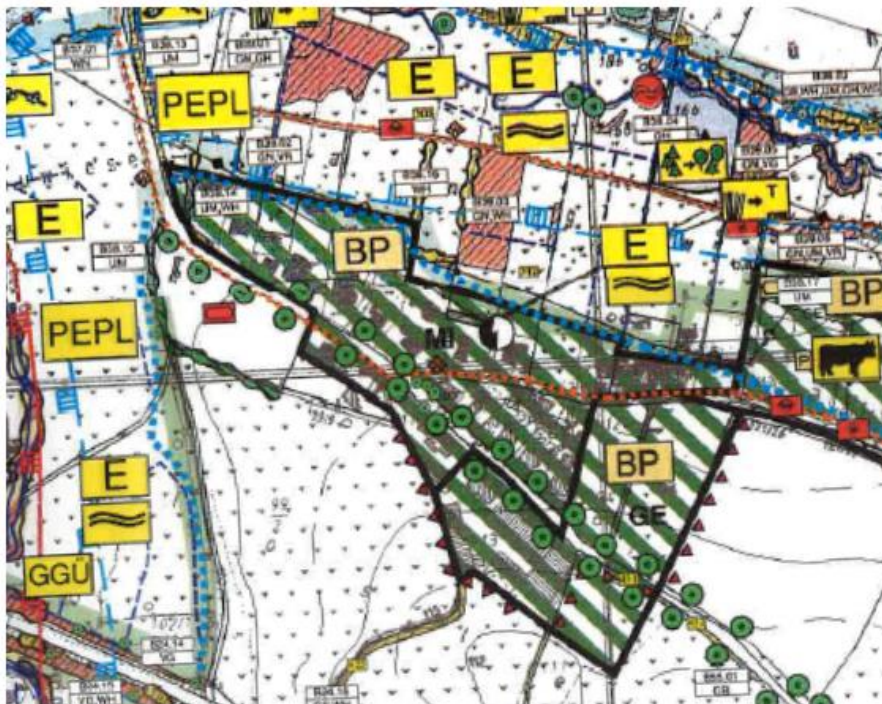
Die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung erfolgt mittels Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die elektrische Versorgung erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk.

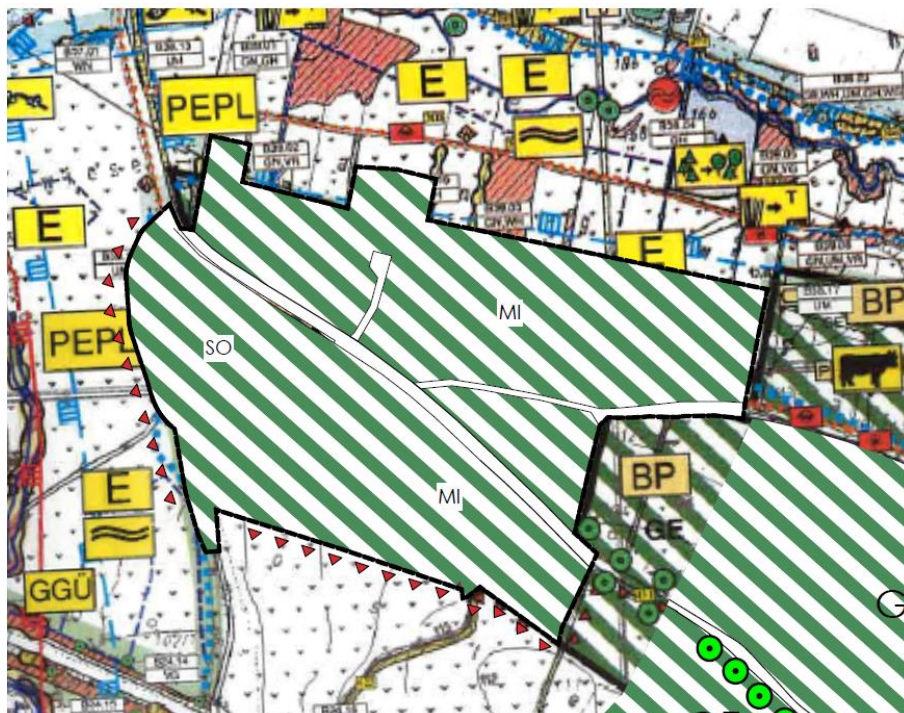
7.1.4. Konzept Grünordnung

Im Geltungsbereich ist kein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Die Vorgaben zur Grünordnung werden aus dem parallel mit DB 9 aktualisierten Landschaftsplan abgeleitet.



gültiger Landschaftsplan



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

Der geplante Verbrauchermarkt und die Gärtnerei mit Parkplätzen 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.

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 Ein- und Durchgrünung von Mehrzweckplatz, Verbrauchermärkten und Wirtschafts- / Fußweg muss auf das hohe Sicherheitsbedürfnis insbesondere in der Dämmerung und Dunkelheit ausgerichtet werden. Die Ein- und Durchgrünung soll mit Solitäräumen erfolgen, auf Gebüschgruppen oder eine flächige Gehölzpflanzung soll dagegen verzichtet werden. Das erhöhte Sicherheitsbedürfnis bedarf einer Beleuchtung, die aufgrund des nahen FFH-Gebietes insektenschonend ausschließlich die Verkehrsflächen beleuchten darf.

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 zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Der Mehrzweckplatz ist dadurch von der Staatsstraße aus nur von der Ohebrücke aus sichtbar. Eine Eingrünung und Abgrenzung von den landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb nur in geringem Umfang erforderlich und auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Für das bestehende und erweiterte Mischgebiet wird eine Mindestanforderung für die Durchgrünung gefordert.

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

Für die Anbindung der Ortsteile Sölden und Kasberg existiert bereits eine Fußgängerbrücke über die Rinchnacher Ohe. Der Info-Pavillon des Naturparks muss innerhalb des wegebegleitenden Grünstreifens verlegt werden

7.1.5. Eingriff / Ausgleich

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

Die Sondergebiete für die Verbrauchermärkte und den Mehrzweckplatz sowie das Mischgebiet werden ausschließlich in Biotopnutzungstypen mit geringer ökologischer Wertigkeit geplant.

Der Versiegelungsgrad in den Sondergebieten wird mit 0,8 und im Mischgebiet mit 0,6 angenommen.

Es kann ein Ausgleichsbedarf von ca. 62.000 Wertpunkten entstehen.

Der Ausgleichsbedarf soll in der Ökokontofläche der Gemeinde abgebucht werden. Eine breite Eingrünung entlang des Wirtschaftsweges kann den Ausgleichsbedarf reduzieren.

7.2. 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 Bauleitplanverfahrens 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 der Sondergebiete und des Mischgebiets nachgewiesen.

Auf Bebauungsplanebene wird der Immissionsschutz im Detail betrachtet.

8. Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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.

III. Umweltbericht

1. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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

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

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

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

Der Bedarf wurde nachgewiesen (II. Begründung Kap. 5). Für Rinchnach ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes von zentraler Bedeutung, da im Ort selbst bislang kein Vollsortimenter oder Discounter vorhanden ist. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten liegen rund acht Kilometer entfernt in Regen. Für viele Einwohner – insbesondere für ältere Menschen, Jugendliche und Haushalte ohne Auto – stellt dies eine erhebliche Hürde im Alltag dar. Ein Verbrauchermarkt direkt in Rinchnach würde daher die Grundversorgung sichern, kurze Wege ermöglichen und die Lebensqualität spürbar erhöhen. Gleichzeitig würde er die Funktion Rinchnachs als Kleinzentrum im ländlichen Raum stärken und die Attraktivität des Ortes als Wohnstandort steigern. Gerade für junge Familien und Neubürger ist die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln ein wichtiges Entscheidungskriterium. Darüber hinaus kann ein Markt im Ortskern zusätzliche Frequenz für Bäcker, Metzger, Gastronomie und Dienstleistungen schaffen und somit die gesamte örtliche Wirtschaft beleben.

Auch die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebs bietet für Rinchnach interessante Chancen. Zwar gibt es in den umliegenden Städten bereits Baumärkte mit Gartensortiment, doch diese liegen jeweils mehr als acht Kilometer entfernt. Ein eigenständiges Gartenbaubetrieb vor Ort würde den Bedarf der zahlreichen Einfamilienhausbesitzer decken und zugleich touristische Kaufkraft binden. Rinchnach profitiert stark vom Natur- und Erholungstourismus; Feriengäste und Zweitwohnungsbesitzer haben regelmäßig Bedarf an Pflanzen, Outdoor-Produkten oder Dekoration. Ein Gartenbaubetrieb könnte dieses Potenzial gezielt erschließen und durch regionale Produkte, saisonale Angebote und ergänzende Dienstleistungen neue Kaufkraft im Ort halten. Darüber hinaus würden durch eine solche Ansiedlung zusätzliche Arbeitsplätze entstehen und die wirtschaftliche Basis des Ortes verbreitert.

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

Positiv hervorzuheben ist zudem die bestehende fußläufige Verbindung zum Ortsteil Kasberg, die über eine kleine Brücke über den Fluss führt. Dadurch wird eine direkte

fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem Verbrauchermarkt und dem Ortsteil Kasberg sichergestellt.

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

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - e) die Vermeidung von Emissionen ...,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

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

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

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

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

Der Landschaftsplan wird im Parallelverfahren mit DB 9 geändert.

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

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

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

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

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 22.09.2024 und 10.10.2025.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

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

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



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

Ein geschotterter Feldweg verläuft entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze und markiert auch die Grenze zur tieferliegenden Aue der Rinchnacher Ohe. Seine talseitige Böschung zum angrenzenden Grünland ist überwiegend mit einem nitrophilen Krautsaum

und einer Baumgruppe aus 1 Knackweide und 1 Birke sowie Essigbaum, einem invasiven Neophyt bewachsen. An der Einmündung in die Staatsstraße steht in diesem Randstreifen ein Info-Pavillon des Naturparks zur Klosteranlage und der Kulturlandschaft.



Das Überschwemmungsgebiet der Rinchnacher Ohe wird als Intensivgrünland genutzt.

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

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

Alle Biotoptypen haben einen geringen Biotopwert zwischen 1 und 5. Die mehrstämmige Knackweide (*Sallix fragilis*) und die Birke haben ca. ein Alter von 20 bis 30 Jahren. Der

nitrophile Saum und der Essigbaum-Jungwuchs deuten darauf hin, dass an der Böschung Boden und Gartenabfälle ungeordnet abgelagert werden.

Im Artenschutzkataster gibt es keinen Fundpunkt im Umgriff.

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

Auswirkungen:

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

Die Gehölzgruppe (2 Bäume) muss gerodet werden.

Ergebnis:

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

2.2. Schutzgut Wasser

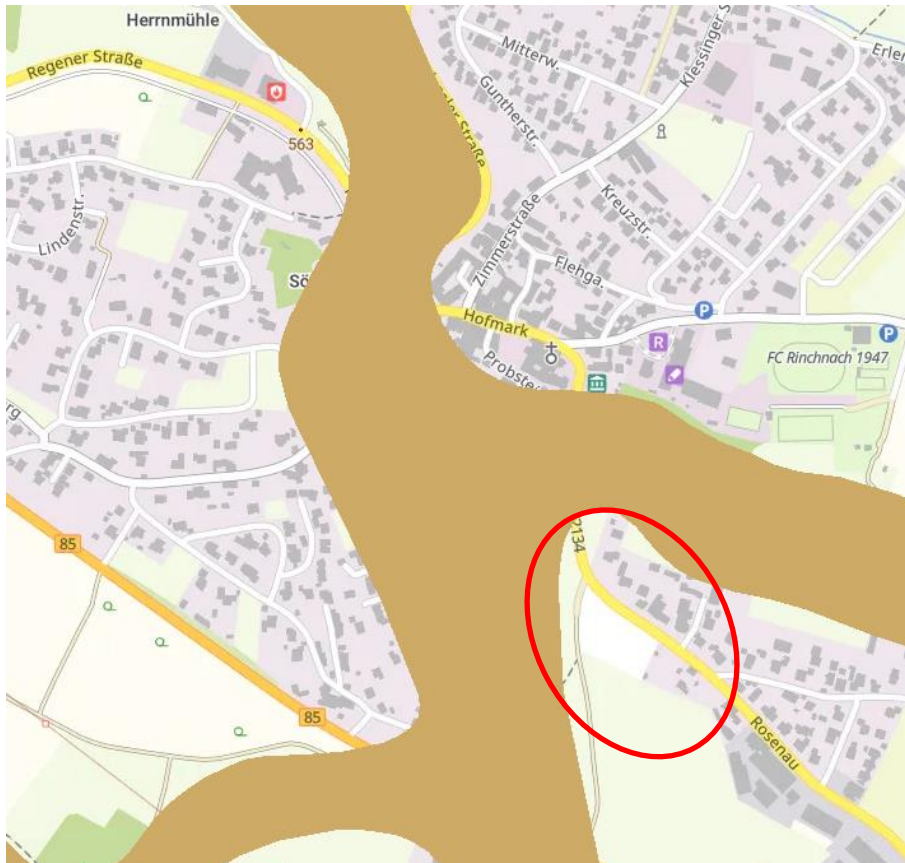
Beschreibung:

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

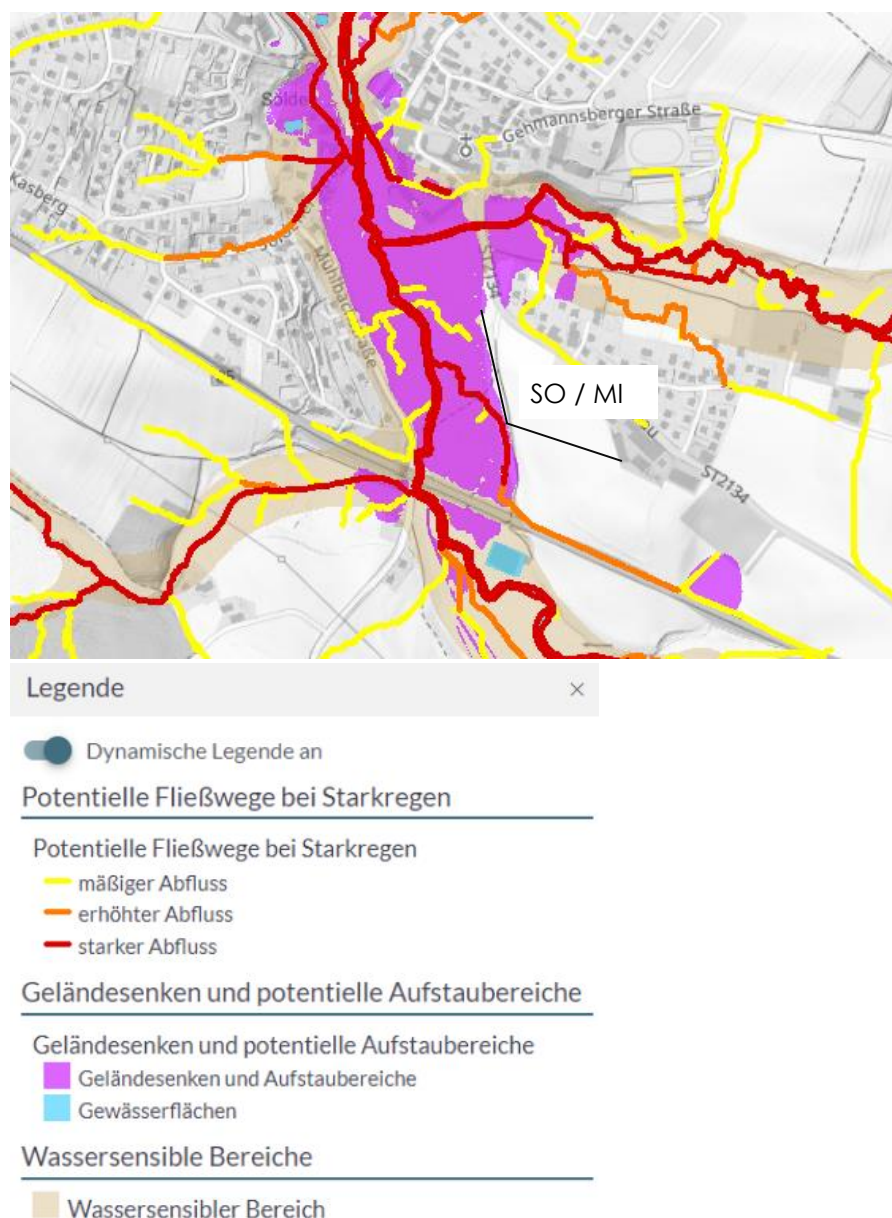
Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

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

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



Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ dient als Orientierungshilfe in der Bauleitplanung, um mögliche Risiken im Hinblick auf verschiedene Wassergefahren zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu entwickeln. Im Geltungsbereich sind potentielle Fließwege mit unterschiedlichen Abflüssen bei Starkregen verzeichnet. Die geplanten Sondergebiete und das MI liegen günstig außerhalb von Fließwegen bei Starkregenereignissen.



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

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

Auswirkungen:

Es geht durch das Baugebiet kein Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet verloren.

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

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

Ergebnis:

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

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

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

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

Der südlich angrenzende Acker wird intensiv bewirtschaftet.

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

Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren.

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

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

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

Ergebnis:

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

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

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

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

Auswirkungen:

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

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

Lokale Luftaustauschbahnen werden durch das Baugebiet nicht berührt.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Ausweisung des SO / MI nicht betroffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den geschlossenen Siedlungsbereich des Ortsteiles Rosenau an.

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

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

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

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

Auswirkungen:

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

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

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

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

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

Für die Naherholung hat das Gebiet keine Bedeutung.

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

2.6 Schutzgut Mensch

Grundlage für die Beurteilung sind folgende Gutachten:

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

Das Verkehrsgutachten ist Grundlage für den Schalltechnischen Bericht.

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

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

Die unterschiedlichen Lärmarten wurden getrennt voneinander untersucht und beurteilt.

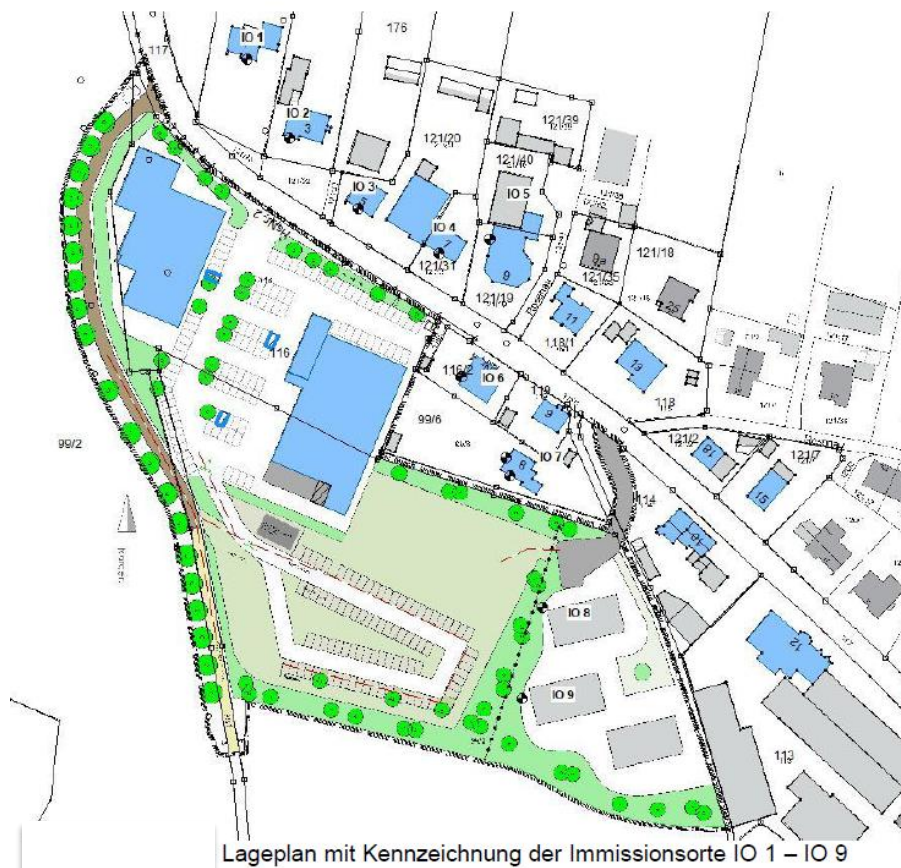
2.6.1 Gewerbelärm

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:

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

WR: reines Wohngebiet
 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, Türenschnallen, 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 Bbauungsplanebene 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 Schalleistungspegel 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 Geschossdecke (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.

Orientierungswerte OW der DIN 18005		– öffentlicher Verkehrslärm [dB(A)]		
Zeitraum	WR	WA	MI	GE
Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	50	55	60	65
Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)	40	45	50	55

WR: reines Wohngebiet
 WA: allgemeines Wohngebiet

MI: Kern-, Dorf-, Mischgebiet
 GE: Gewerbegebiet

Sind im Falle eines Heranrückens schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege in der Bauleitplanung Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte nicht zu vermeiden, so werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oftmals als Abwägungsspielraum interpretiert und verwendet.

Anrainern sowie den zukünftigen Anwohnern des geplanten Mischgebietes im Osten gewährleistet.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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



Auswirkungen:

Der Charakter des Denkmal-Ensembles bleibt unverändert erhalten.

Ergebnis:

Das Denkmalensemble ist durch die Ausweisung des SO nicht betroffen.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

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

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

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung sowie der Mehrzweckplatz bleiben erhalten.

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

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

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

Erschließung über bestehende Zufahrten von der Staatsstraße.

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

Klimaschutz

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

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

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

Orts- und Landschaftsbild

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

Biotop- und Artenschutz

Auf den gesetzlich zulässigen Zeitraum für Gehölzpflegemaßnahmen wird hingewiesen.

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

Grundwasser- und Gewässerschutz

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

4.2 Eingriffsermittlung und Ausgleich

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

Im Geltungsbereich sind aktuell folgende Biotopnutzungstypen vorhanden.

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

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

Auf Flächennutzungsplanebene wird der Ausgleichsbedarf nur überschlägig ermittelt.

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

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

Die Ausgleichsfläche soll im Ökokonto der Gemeinde Rinchnach abgebucht werden.

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

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

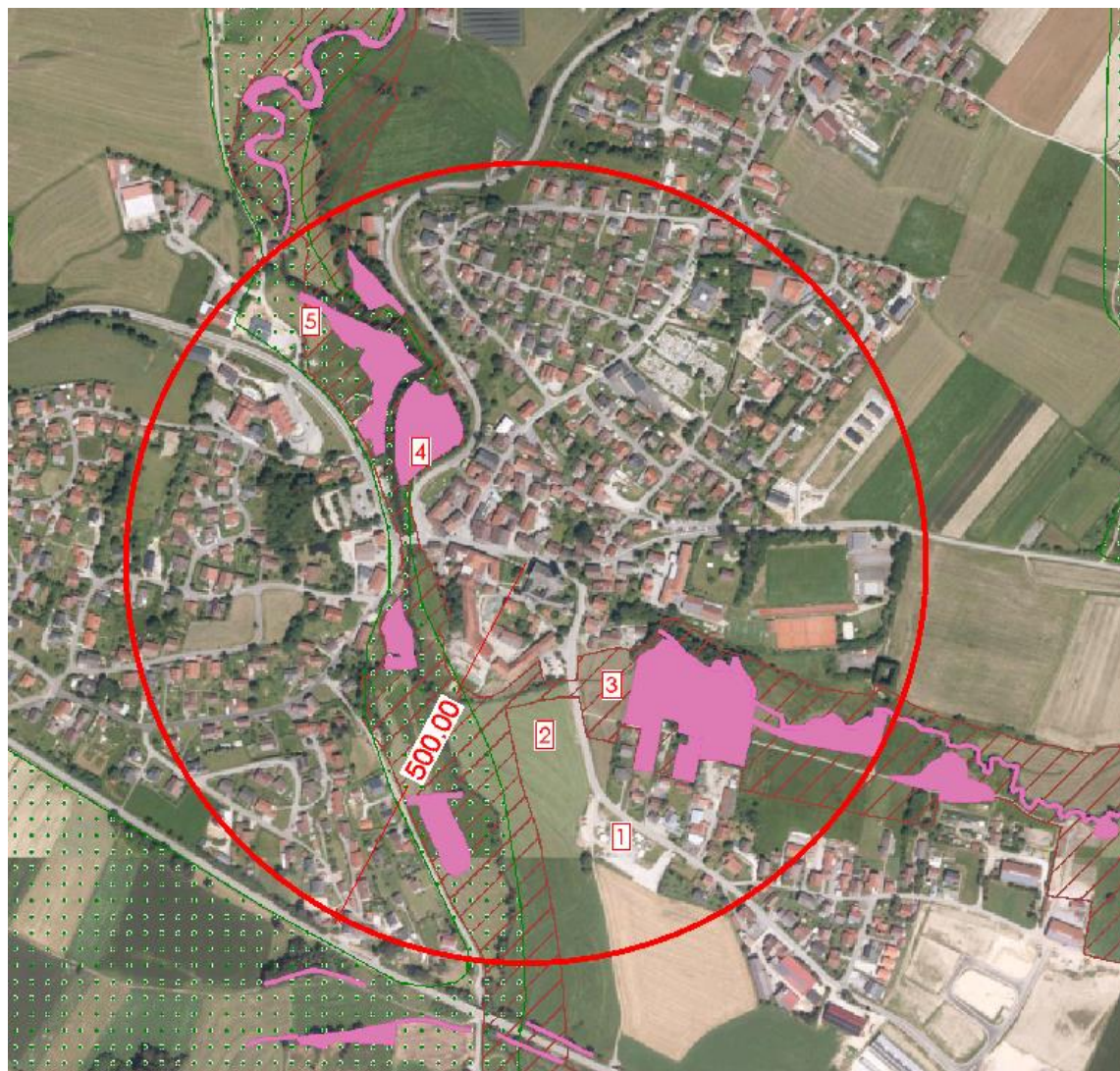
Fünf mögliche Standorte werden genauer betrachtet.

Standortübersicht:



Luftbild – Darstellung der möglichen Standorte im Untersuchungsgebiet

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



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

Rosa Fläche: Biotopkartierung

Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bay. Wald“

Rot schraffiert: FFH Gebiet

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



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

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

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

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

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

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Bestandsaufnahme im September 2024 und Oktober 2025.

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

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

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

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

Der Bedarf wurde nachgewiesen (II. Begründung Kap. 5). Für Rinchnach ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes von zentraler Bedeutung, da im Ort selbst bislang kein Vollsortimenter oder Discounter vorhanden ist. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten liegen rund acht Kilometer entfernt in Regen. Für viele Einwohner – insbesondere für ältere Menschen, Jugendliche und Haushalte ohne Auto – stellt dies eine erhebliche Hürde im Alltag dar. Ein Verbrauchermarkt direkt in Rinchnach würde daher die Grundversorgung sichern, kurze Wege ermöglichen und die Lebensqualität spürbar erhöhen. Gleichzeitig würde er die Funktion Rinchnachs als Kleinzentrum im ländlichen Raum stärken und die Attraktivität des Ortes als Wohnstandort steigern. Gerade für junge Familien und Neubürger ist die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln ein wichtiges Entscheidungskriterium. Darüber hinaus kann ein Markt im Ortskern zusätzliche Frequenz für Bäcker, Metzger, Gastronomie und Dienstleistungen schaffen und somit die gesamte örtliche Wirtschaft beleben.

Auch die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes bietet für Rinchnach interessante Chancen. Zwar gibt es in den umliegenden Städten bereits Baumärkte mit Gartensortiment, doch diese liegen jeweils mehr als acht Kilometer entfernt. Ein eigenständiger Gartenbaubetrieb vor Ort würde den Bedarf der zahlreichen Einfamilienhausbesitzer decken und zugleich touristische Kaufkraft binden. Rinchnach profitiert stark vom Natur- und Erholungstourismus; Feriengäste und Zweitwohnungsbesitzer haben regelmäßig Bedarf an Pflanzen, Outdoor-Produkten oder Dekoration. Ein Gartenbaubetrieb könnte dieses Potenzial gezielt erschließen und durch regionale Produkte, saisonale Angebote und ergänzende Dienstleistungen neue Kaufkraft im Ort halten. Darüber hinaus würden durch eine solche Ansiedlung zusätzliche Arbeitsplätze entstehen und die wirtschaftliche Basis des Ortes verbreitert.

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

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

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

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

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

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

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

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren.

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

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

Lokale Luftaustauschbahnen werden durch das Baugebiet nicht berührt.

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

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

Für die Naherholung hat das Gebiet keine Bedeutung.

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

Für die Bauleitplanung wird somit die Machbarkeit nachgewiesen.

Vom Denkmal-Ensemble „ehemalige Benediktinerpropstei mit Kirche, Klostergebäuden, 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. Der Charakter des Denkmal-Ensembles bleibt unverändert erhalten.

Auf Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden in folgender Tabelle zusammengefasst:

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

		Sonderregelung nachts bei Volksfesten erforderlich
Kulturgüter Sachgüter	gering keine	Umgriff Klosterökonomie bleibt unverändert lawi Betriebe in Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt

IV. Verfahren

1. Die Gemeinde Rinchnach hat in der Sitzung vom 05.08.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 19 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 19 in der Fassung vom 25.11.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 19 in der Fassung vom 25.11.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 19 in der Fassung vomwurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisbeteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 19 in der Fassung vomwurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisöffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Rinchnach hat mit Beschluss des Gemeinderates vomdas Deckblatt Nr. 19 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vomfestgestellt.

Rinchnach, den

(Siegel)

Simone Hiltz, Erste Bürgermeisterin

7. Genehmigungsverfahren

Das Landratsamt Regen hat die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 19 mit Bescheid vom, AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Rinchnach, den

(Siegel
Genehmigungsbehörde)

Vorentwurf vom	25.11.2025
Entwurf vom	28.04.2026
Fassung vom

V. Flächennutzungsplan DB 19

VI. Anlagen zum Umweltbericht

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

Planung:



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

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Telefax 09921/97 17 06 -10

.....

Kathrin Bollwein

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

Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19

94234 Viechtach

Telefon 09942-904097

Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Ablauf:

Vorentwurf vom 25.11.2025

Entwurf vom

Fassung vom