



Gemeinde Rettenbach

9. Änderung

zum

Flächennutzungsplan

der

Gemeinde Rettenbach

Landkreis Cham

Inhalt:

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

B. Begründung

1. Einführung

1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

1.2 Planungsgebiet

2. Sachbereiche

2.1 Lage im Naturraum

2.2 Verkehrsräumliche Lage

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

2.4 Landwirtschaft

2.5 Forstwirtschaft

2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

3. Umweltbericht

3.1 Einführung

3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

B. BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Aumbach Gemeinde Rettenbach herrscht derzeit Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Das Ortsbild von Aumbach wird durch das Baugebiet im Anschluss an die im Westen angrenzende bestehende Bebauung erweitert.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Rettenbach bis 2033) sagen einen Anstieg um 40 Einwohner voraus. Dies ist ein deutliches Zeichen der positiven Entwicklung der Gemeinde.

Datenblatt 09 372 150 Rettenbach

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 837	299	1 207	331
2020	1 820	300	1 190	330
2021	1 820	300	1 180	340
2022	1 830	300	1 170	360
2023	1 830	300	1 170	360
2024	1 840	300	1 150	380
2025	1 840	310	1 140	390
2026	1 850	310	1 120	410
2027	1 850	310	1 120	420
2028	1 850	310	1 100	440
2029	1 860	310	1 100	450
2030	1 860	310	1 090	460
2031	1 860	310	1 080	470
2032	1 870	310	1 080	480
2033	1 870	310	1 070	480

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt. Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht verfügbar. Die Gemeinde verfügt derzeit über keine einzige freie Bauparzelle, die an Bauwillige veräußert werden könnte.

Die bereits vorhandenen MD-Flächen in der Ortschaft Aumbach Gemeinde Rettenbach befinden sich in Privatbesitz. Ein Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde Rettenbach ist derzeit nicht möglich. Auf Grund der topographischen Lage und des Geltungsbereiches der Naturparkverordnung Oberer Bayerischer Wald kann sich der Wohnort Aumbach nur sehr eingeschränkt weiter entwickeln.

Die Gemeinde Rettenbach kann aufgrund des vorliegenden statistischen Datenmaterials (s. o.) erhöhten Wohnraumbedarf auch für den Ortsteil Aumbach ableiten.

Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass „im Ortsteil Aumbach Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau besteht.“, allerdings „liegen im Gemeindegebiet sowohl im Hauptort als auch im Ortsteil Aumbach Potentialflächen vor, die nach dem LEP-Ziel 3.2 vorrangig zu nutzen sind.“

Dazu ist festzuhalten, dass der Bürgermeister der Gemeinde Rettenbach regelmäßig Gespräche mit den Eigentümern von unbebauten Flächen über einen Verkauf derselben als Bauland führt, was leider bisher - bis auf einen Fall - keinen Erfolg hatte.

Derzeit besteht für die Gemeinde Rettenbach noch kein Flächenmanagement mit Aktivierungsstrategie. Dieses soll künftig für alle Ortsteile aufgebaut werden, und die o. g. Eigentümer sollen bezüglich ihrer Abgabebereitschaft verstärkt kontaktiert werden.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Grundlage für die Schaffung von 5 Bauparzellen (für ca. 7 Neubauten) im Baugebiet „Aumbach-Ost“ geschaffen werden. Der Gemeinde liegen derzeit bereits konkrete Anfragen für neue Bauflächen vor, wobei der überwiegende Teil der Anträge aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt. Um die Entwicklung von Rettenbach nicht zum Stillstand zu verurteilen, ist die zur Verfügungstellung von Bauland für junge Familien notwendig.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Verfügbarkeit, bzw. Bereitstellung des Baulandes. Die betroffenen Grundstücke sind in Privatbesitz und werden nach Abschluss des Bauleitverfahrens bebaut. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegen gewirkt werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung strebt die Gemeinde Rettenbach eine kontinuierliche, aber in Bezug auf den demographischen Wandel, verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung an. Es soll verhindert werden, dass bauwillige Bürger der Gemeinde Rettenbach, aufgrund fehlender Baumöglichkeiten, in andere Gemeinden ausweichen müssen.

Im Sinne einer kontinuierlichen Gemeindeentwicklung, zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der kommunalen öffentlichen Einrichtungen ist die Ausweisung von neuen, attraktiven und bezahlbaren Baumöglichkeiten für Einheimische und Neubürger mehr als gerechtfertigt.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ in Rettenbach für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rettenbach liegt im Ortsteil Aumbach in der Gemarkung Haag und umfasst eine Fläche von ca. 7.000m² mit einer zusätzlichen Grünfläche von ca. 1.250m².

Die Flurnummern Teilfläche 1282, Teilfläche 1269/9 und Teilfläche/Straßenabschnitt 1284 der Gemarkung Haag sind Bestandteil des Planungsgebietes und sollen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Im Planteil A ist der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, begrenzt auf das Planungsgebiet mit Umgriff, dargestellt.

Die Neubebauung ist so aufgebaut, dass sie die bestehende Ortserweiterung entlang ihrer bisherigen Struktur vergrößert und dadurch weiter abrundet.

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen in unmittelbarer Nähe zur überplanten Fläche. Durch die Neubebauung wird eine (Teil-)fläche der landwirtschaftlichen Nutzung endgültig entzogen, und der Boden dafür zerstört. Als Kompensation werden entsprechende Festlegungen für die Art der Bebauung (Unterkellerung/Art von versiegelten Erschließungs- und Terrassenflächen/Gestaltung der Grundstücke) in die Satzung des B-Plans aufgenommen. Durch die damit verbundene Aufwertung sind nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Das angesprochene Konfliktpotential durch neue Grenzen zu landwirtschaftlicher Nutzfläche, und der „... erhebliche Eingriff ins Landschaftsbild...“, werden durch eine umlaufende, 5 Meter breite Eingrünung zu einer verträglichen Einbindung in die Landschaft. Eine Verbesserung der Biodiversität mit Anpassung an den Klimawandel und eine Erhöhung der Lebensqualität ist dadurch ebenfalls gesichert.

Der bereits gewachsene, eingegrünte Ortsrand wird dabei erweitert. Vorgaben für eine verpflichtende Art der Begrünung der neuen Baugrundstücke können noch getroffen werden: Grünordnerische Festsetzungen stellen damit eine Durchgrünung des künftigen Baugebiets sicher, auf eine ausreichend breite Eingrünung (s. o.) wird auf Bebauungsplanebene bereits geachtet.

Aus Sicht des Immissionsschutzes (Technischer Umweltschutz im LRA Cham) sollte durch ein Gutachten festgestellt werden, welche Abstände zwischen aktiv betriebenen Betriebsanlagen der Landwirtschaft und den nächstgelegenen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet erforderlich sind. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham hat aber bereits festgestellt, dass sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen in unmittelbarer Nähe der überplanten Fläche befinden: Ein Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

Die vorhandene Mittelspannungsfreileitung des Elektrizitätswerks Heider die das Planungsgebiet im Norden quert, soll - um eine Bebauung darunter zu ermöglichen - im Zuge der Erschließungsplanung verkabelt werden. Das bestehende Ortsnetz soll überprüft werden, ob wegen der Neubebauung eine Neuverkabelung bis hin zur bestehenden Trafostation notwendig wird.

Im Gebiet bei Aumbach befindet sich auch eine Trasse der LEONET AG, deren genaue Lage Aufgrund fehlender Einmessdaten nicht bekannt ist, und die im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden muss.

Sämtliche Bauvorhaben werden sowohl an die öffentliche Trinkwasserversorgung als auch entsprechend dem gemeindlichen Abwasserentsorgungskonzept an eine zentrale Abwasseranlage angeschlossen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch die Kapazität der Kläranlage Aumbach sichergestellt. Auch wird eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswasser nach § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

2. SACHBEREICHE

2.1 Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Faltensteiner Vorwald“.

Der Faltensteiner Vorwald bildet die südwestlichste Ecke des Naturparks. Charakteristisch für die kleingliedrige Berg- und Kuppenlandschaft sind zahlreiche Granitklippen in verschiedensten, zum Teil seltsam anmutenden Formen, wie sie im Naturschutzgebiet Schlosspark Faltenstein bewundert werden können. Ein weiteres Naturschutzgebiet, die Hölle, steht für einen anderen typischen Landschaftsbestandteil, die Felsmeere. Die zahlreichen, oft unvermittelt ansteigenden Kuppen, die diese Landschaft besonders prägen, sind überwiegend bewaldet. Zum Teil mit kleinparzellierten Bauernwäldern aus Fichten und Kiefern mit unterschiedlichem Laubholzanteil oder mit artenarmen Fichten- und Tannenforsten. In den feuchten Niederungen und Mulden, die häufig noch vermoort sind, ist Grünlandnutzung vorherrschend; stellenweise finden sich aufgestaute Fischweiher. Auf günstigeren Standorten findet auch Ackernutzung statt, jedoch ist der Waldanteil mit 40 Prozent noch relativ hoch. Größere naturnahe Bäche, in denen in der Vergangenheit die Flussperlmuschel vorkam, durchfließen die Landschaft.

Das Klima des Naturraums steht zwischen dem kontinental geprägten sommerwarmen Klima der Donauniederung und dem relativ feuchten und winterkalten Hochlagenklima des Bayerischen Waldes.

2.2 Verkehrsräumliche Lage

Das Planungsgebiet wird über zwei Gemeinde-Verbindungsstraßen erschlossen. Die innere Erschließung der nördlichen Parzellen erfolgt über eine neu zu errichtende Anliegerstraße.

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst die Gemeinde Rettenbach inzwischen fast vollständig.

Im Osten des OT Aumbach hat sich bereits ein gewachsener, eingegrünter Ortsrand etabliert und zudem sind noch nicht bebaute Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets vorhanden. Der erhebliche Eingriff ins Landschaftsbild wird durch eine umfangreiche Eingrünung ausgeglichen.

Die Herausnahme des gesamten Planungsbereichs aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets, wird von der Gemeinde beantragt.

Bei den extensiven Grünlandflächen kann es sich um Flachlandmähwiesen handeln, welche dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegen. Ob dies zutrifft, wird im weiteren Verfahren geprüft.

2.4 Landwirtschaft

Auf den betroffenen Flurnummern herrscht derzeit überwiegend Landwirtschaft mit intensiver Grünland- und Ackernutzung vor. Durch die spätere Bebauung der Fläche wird diese der landwirtschaftlichen Nutzung endgültig entzogen, auch werden neue Grenzen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche geschaffen, es gibt aber keine Hofstellen in unmittelbarer Nähe zur überplanten Fläche.

2.5 Forstwirtschaft

Aus forstwirtschaftlicher Sicht sind Waldflächen nicht betroffen.

2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

Unter Schutz stehende Landschaftsteile sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. Ob dies zutrifft, ist im weiteren Verfahren zu prüfen (s. o. Punkt 2.3).

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einführung

In Aumbach soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigtes Bauland ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) im Anschluss an die westlich bereits bestehende Bebauung nach Osten hin erweitert.

Als umweltrelevante Ziele sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung insbesondere ökologisch optimierte Lösungen der Freianlagen in Verbindung mit dem bestehenden Landschaftsgebiet und Biotopflächen zu nennen.

3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.2.1 Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch das geplante Baugebiet nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird bei 0,30 anzusiedeln sein. Die bisherige Versickerung der Niederschläge auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch das geplante Baugebiet beabsichtigt ist, gestört, allerdings ist auf dem Gelände sowieso mit nur gering sickerfähigem Baugrund zu rechnen.

Es ist im Planungsgebiet nicht mit anstehendem Grundwasser zu rechnen, ein Geotechnischer Erläuterungsbericht liegt vor (1606/2023, IEG Institut für Erd- und Grundbau).

3.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen nur unwesentlich vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Straßen ist nicht gegeben.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine erheblichen Belastungen für die angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sind keine Eintragungen vorhanden.

3.2.4 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden, siehe dazu den Geotechnischen Bericht des IEG. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.

Durch das geplante Baugebiet werden landwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen inner- und evtl. außerhalb des Planungsgebietes und die damit verbundene Aufwertung dieser Bereiche sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2.5 Arten und Lebensräume

Der gesamte Geltungsbereich ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Grünland und Acker geprägt.

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Falkensteiner Vorwald“.

Der Falkensteiner Vorwald bildet die südwestlichste Ecke des Naturparks. Charakteristisch für die kleingliedrige Berg- und Kuppenlandschaft sind zahlreiche Granitklippen in verschiedensten, zum Teil seltsam anmutenden Formen, wie sie im Naturschutzgebiet Schlosspark Falkenstein bewundert werden können. Ein weiteres Naturschutzgebiet, die Hölle, steht für einen anderen typischen Landschaftsbestandteil, die Felsmeere. Die zahlreichen, oft unvermittelt ansteigenden Kuppen, die diese Landschaft besonders prägen, sind überwiegend bewaldet.

Zum Teil mit kleinparzellierten Bauernwäldern aus Fichten und Kiefern mit unterschiedlichem Laubholzanteil oder mit artenarmen Fichten- und Tannenforsten. In den feuchten Niederungen und Mulden, die häufig noch vermoort sind, ist Grünlandnutzung vorherrschend; stellenweise finden sich aufge- staute Fischweiher. Auf günstigeren Standorten findet auch Ackernutzung statt, jedoch ist der Waldanteil mit 40 Prozent noch relativ hoch. Größere naturnahe Bäche, in denen in der Vergan- genheit die Flussperlmuschel vorkam, durchfließen die Landschaft.

Das Klima des Naturraums steht zwischen dem kontinental geprägten sommerwarmen Klima der Donauniederung und dem relativ feuchten und winterkalten Hochlagenklima des Bayeri- schen Waldes.

Der überplante Bereich grenzt im Westen an die bestehende Bebauung an, und wird durch eine Gemeindeverbindungsstraße geteilt. Im Osten, Süden und Norden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Wohngebiet hat einen Nord- bzw. Südhang, weist in beiden Richtungen ein Gefälle von ca. 7% auf, die Gemeindestraße bildet den Hochpunkt.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch das geplante Bauge- biet entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen gering gehalten. Unver- meidbare Eingriffe werden so weit als möglich reduziert. (siehe dazu auch Punkt 1.2 Planungs- gebiet)

3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffs- regelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes herangezogen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden inner- und evtl. außerhalb des Baugebiets realisiert. Der exakte erforderliche Ausgleich wird im Bebauungsplan geregelt.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt mit den Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit
Wasser	gering
Mensch	gering
Kultur und Sachgüter	-
Boden	gering
Arten und Lebensräume	gering
Landschaftsstruktur und Landschaftsbild	gering