ZEICHENERKLÄRUNG NACH PlanZV 90

1) planliche Festsetzungen

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Baugrenze

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentliche Grünfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen (§ 8 BNatSchG)

private Grünfläche, im Grundbuch dinglich zu sichern
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen (§ 8 BNatSchG)

Einzelbaum, Positionierung ist frei

2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern + Einzelbäumen gemäß Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone:

1 = Art der Nutzung = WA = allgemeines Wohngebiet
2 = Bauweise = 0 = offene Bauweise
3 = Dachform SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, PD = Pultdach
4 = Dachneigung
5 = max. zulässige GRZ
6 =max.zulässige GFZ

2) planliche Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

gepl. Grundstücksgrenzen

bestehende Bebauung

④ laufende Parzellennummer

1282 vorhandene Flurstücksnummer

644 Höhenschichtlinie

3.00 Bemaßung in Metern

Schutzbereich Wasser-Versorgungsleitung DN 50 PVC

WaldOst AlSt 50/8 14/21 83 Stromtrasse mit Masten

BEBAUUNGSPLAN "Aumbach - Ost"

Gemeinde Rettenbach Landkreis Cham

A. Planteil ENTWURF 04.09.2025

ausgefertigt, Rettenbach den xx.xx.xxxx

Hamperl, 1. Bürgermeister

QUILLING+RESCH
architekten

Zeitlarn, xx.xx.xxxx

Resch, Dipl.-Ing (FH) Architekt

Gemeinde Rettenbach

Bebauungsplan

„Aumbach Ost“

der

Gemeinde Rettenbach

Landkreis Cham

Planungsstand: Vorentwurf 07.02.2025
Entwurf 04.09.2025 **gelb hinterlegte Textstellen sind neu!!!**

Inhalt:

A. Planteil (siehe beiliegende Datei)

B. Präambel 03

C. Verfahrensvermerke 04

D. Textliche Festsetzungen 06

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 10

F. Begründung 11

B. Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023, der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025, der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 erlässt die Gemeinde Rettenbach folgende

S a t z u n g :

§ 1

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Aumbach-Ost“ in der Fassung vom ist beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aumbach-Ost“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom festgesetzt.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Rettenbach, den

Gemeinde Rettenbach

Hamperl
1. Bürgermeister

C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Rettenbach hat in der Sitzung vom 01.12.2022 und 12.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2025 hat in der Zeit vom 13.02.2025 bis 28.02.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2025 hat in der Zeit vom 10.02.2025 bis 12.03.2025 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom …… wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis ……. im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am …… hingewiesen.

5. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom …….. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …….. bis ……. beteiligt.

6. Der Gemeinderat Rettenbach hat in der Sitzung vom ……... den Bebauungsplan „Aumbach-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ……. als Satzung beschlosssen.

   Rettenbach, den …….
   Gemeinde Rettenbach

   Hamperl
   1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan „Aumbach-Ost“ in der Fassung vom …… wurde am …….. ausgefertigt.

   Rettenbach, den ……....
   Gemeinde Rettenbach

   Hamperl
   1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde am ……..… gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der VG Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Rettenbach, den …….
Gemeinde Rettenbach

Hamperl
1. Bürgermeister

D. Textliche Festsetzungen

1. Die beiliegende Zeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

   Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

   Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1-5 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung. Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

   Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Ausserhalb der Baugrenzen sind keine Verfahrensfreien Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

   Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach

   § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

   Parzelle 1 – 5: GRZ = 0,35
   GFZ = 0,60

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

   Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Pultdach und Zeltdach. Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 18° – 38° gewählt.

   Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

   Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine und Dachziegel zulässig.
   max. zulässige Wandhöhen: Parzelle 1 – 5: 9,00 m talseits und 6,50 m bergseits
   Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

   Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Der Baukörper soll dem Hauptgebäude entsprechen, kann aber auch als Fertigteil oder als Holzkonstruktion ausgeführt werden. Die Dachform soll dem Hauptgebäude entsprechen, kann aber auch als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Carports sind zulässig.

Verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Abweichend davon sind auch Flachdächer als Gründächer zulässig.

max. zulässige Wandhöhen: Parzellen 1 – 5: 5,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem Entgegenstehen.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet (Parzellen 1 - 5) werden über einen Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 1,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Die untere Bezugshöhe für die Höhenermittlung ist die jeweils aktuell vorhandene Urgeländeoberfläche. Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,0 m Höhe zulässig. Für die Höhenermittlung gilt als untere Bezugshöhe das Urgelände.

Höhere Geländesprünge sind durch Terrassierungen abzufangen.

Der Grenzabstand von Gartenmauern zur Grundstückgrenze muß mindestens 0,5 m betragen.

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Als Belattungsmaterial ist ausschließlich Holz zulässig.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe. Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

12. Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche aus Asphalt.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen" {BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen und privaten Grünflächen stehen gemäß der Liste 406 „Falkensteiner Vorwald“ folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Holz-Birne (Pyrus communis),
Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
Walnuss (Juglans regia),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Trauben-Eiche (Quercus petraea),
Winterlinde (Tilia cordata),
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (Corylus avellana),
Schwarze Heckenkirsche (Lonicera nigra),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Schlehe (Prunus spinosa),
Trauben-Kirsche (Prunus padus)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus),
Faulbaum (Rhamnus frangula),
Hecken-Rose (Rosa canina),
Alpenhecken-Rose (Rosa canina alpinum),
Wein-Rose (Rosa rubiginosa),
Kratzbeere (Rubus caesius),
Sal-Weide (Salix caprea),
Purpur-Weide (Salix purpurea),

Öhrchen-Weide (Salix aurita),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Trauben-Holunder (Sambucus racemosa),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus),
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen. Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten, je angefangene 300 m² Fläche muss außerdem ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden (Mindest-Pflanzgröße = Hochstamm 12/14cm Stammumfang). Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Gartenflächen ist auf 10 % zu begrenzen. Ein Ziergehölz- oder Beerenobstanteil von 30 % an der Stückzahl der gepflanzten Gehölze über 1m Wuchshöhe ist zulässig.

13.3 Begrünung der öffentlichen Grünfläche

Am nördlichen Rand der Planstraße wird eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche angelegt. Darauf wird eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt. Die Grünfläche dient auch als Ausgleichsfläche. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sie sich optimal zu ihrer typischen Wuchsform und Größe entwickeln.

13.4 Begrünung der privaten Grünflächen

Am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Baugebietes muss eine 5,00 m / 8,00 m breite (siehe Kompensationsplan) private Grünfläche angelegt werden, die dinglich im Grundbuch zu sichern ist.

Darauf wird eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt. Die Grünfläche dient auch als Ausgleichsfläche. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sie sich optimal zu ihrer typischen Wuchsform und Größe entwickeln.

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Die vorhandene Mittelspannungsfreileitung des Elektrizitätswerks Heider die das Planungsgebiet im Norden quert, muss - um eine Bebauung darunter zu ermöglichen - im Zuge der Erschließungsplanung verkabelt werden. Das bestehende Ortsnetz sollte darauf überprüft werden, ob evtl. eine Verstärkung notwendig ist, eine notwendige Ortsnetzverstärkung sollte bereits im Vorfeld erfolgen.

2. Im Gebiet bei Aumbach befindet sich auch eine Trasse der LEONET AG, deren genaue Lage Aufgrund fehlender Einmeßdaten (es kann ein möglicher Toleranzbereich von bis zu 1 m bestehen) nicht bekannt ist, und die im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden muss.

3. 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.

4. Im Bereich der überplanten Fläche, Fl. Nr. 1269/9, verläuft im Privatgrund, entlang der Ortsstraße, eine Versorgungsleitung der Kreiswerke, DN 50 PVC. Ein Sicherheitsabstand von 3,0 m ist einzuhalten.

   Die Druckverhältnisse sind gering. Nach Wasserabgabesatzung für das Kreiswasserwerk wird das Wasser unter dem Druck und in der Beschaffenheit geliefert, die in dem betreffenden Abschnitt des Versorgungsgebietes üblich ist. Die Grundstückseigentümer haben auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage einzubauen, wenn der vorhandene Druck für ihre Zwecke nicht ausreichend ist.

5. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Der gesamte Bedarf an Löschwasser kann nicht über das öffentliche Leitungsnetz abgedeckt werden, daher muss im Zuge der Erschließungsplanung eine Lösung (z. B. Löschteich, Löschwasserzisterne, Wasser aus Großtanklöschfahrzeugen) mit der gemeindlichen FFW und den Feuerwehrführungskräften gefunden werden.

6. Die Restmüll- und Wertstoffbehältnisse sind zur Bereitstellung für die Entsorgung von den Grundstückseigentümern der Parzelle 1, 2 und 3 zur nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stelle (hier Einmündung der Planstraße A in die Hauptzufahrt Fl.-Nr. 1298) zu bringen.

   Dort sind die Behältnisse so aufzustellen, dass sie nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.

7. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023).

8. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen. Auf Privatgrundstücken anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf öffentlichen Grund oder benachbarte Privatgrundstücke abgeleitet werden.

   Eine Prüfung der Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) werden wir im Zuge der Erschließungsplanung durchführen lassen, u. U. ist dann ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen.

   Neben der Regenwasserversickerung kann auch die Regenwassernutzung, etwa durch Zisternen, negative Auswirk-ungen von Starkregenereignisse etwas mildern.

9. In unmittelbarer Nähe des südlichen Teils des Baugebietes (Parzelle 5) liegt auf dem Flurstück 1269 ein Rotwildgehege. Von September bis Mitte Oktober sind die Hirsche in der Brunftzeit, das brunfttypische Röhren ist dann besonders häufig zu hören. Im Frühjahr, wenn die Jungtiere geboren sind, hört man die Lockrufe der Muttertiere an die Kälber.

10. Bei der Bepflanzung der privaten Flächen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.

11. Baugrundbeurteilung siehe Geotechnischer Erläuterungsbericht Nr. 1606 / 2023, IEG - Institut für Erd- + Grundbau GmbH, Dipl. Geol. Thomas Büttner.

F. Begründung

Im Ortsteil Aumbach Gemeinde Rettenbach herrscht derzeit Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch diesen Bebauungsplan 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.

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.

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.

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 Naturpark-verordnung Oberer Bayerischer Wald kann sich der Wohnort Aumbach nur sehr eingeschränkt weiterentwickeln.

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

Im GIS-System (IkGIS-Portal) des Landratsamtes Cham in der „Siedlungsmanagement-WebApp“ ist eine kartographische Darstellung der bebaubaren Grundstücke enthalten.

Zum Bedarfsnachweis hat die Gemeinde Rettenbach mittlerweile einen Baulückenkataster erstellt. In dieser tabellarischen Zusammenstellung wurden alle bebaubaren Grundstücke im Gemeindebereich Rettenbach erfasst. Im Februar 2025 wurden die Eigentümer von 66 freien/bebaubaren Flurstücken angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob Sie bereit wären, das Grundstück an Bauinteressenten zu verkaufen. Bis heute haben lediglich drei private Eigentümer Ihre Abgabebereitschaft erklärt. In den sonstigen eingegangenen Rückmeldungen wurde jeweils erklärt, dass das Grundstück nicht verkauf wird. Es ist davon auszugehen, dass auch die übrigen Eigentümer, die keine Rückmeldung abgegeben haben, nicht verkaufsbereit sind.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass im gesamten Gemeindegebiet Rettenbach lediglich drei in Privatbesitz vorhandene Baulücken zur Verfügung stehen. Im Ortsteil Aumbach besteht keine Abgabebereitschaft.

Die Gemeinde selbst hat keinerlei bebaubare Grundstücke. Potenziale der Innenentwicklung stehen somit nicht zur Verfügung.

Im Übrigen wird noch darauf hingewiesen, dass es sich lediglich um eine kleinere neue Baufläche (rund 0,6 ha) handelt, die für die Größe des bestehenden Ortsteiles Aumbach als angemessene Erweiterungsfläche angesehen wird.

Ein Flächenmanagement mit Aktivierungsstrategie wird zukünftig aufgebaut und die Eigentümer bezüglich ihrer Abgabebereitschaft verstärkt kontaktiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Aumbach-Ost“ laut Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 10.03.2025, „Dem Grunde nach … gegen die Planung aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken, …“ beste-hen. „LEP 3.3 (Z) kann für diesen Fall … als erfüllt angesehen werden. Der Umfang des geplan-ten WA-Gebietes erscheint ebenfalls begründbar (LEP 1.2.1 (Z) sowie 3.1.1 und 3.1.2 (G)).“

Die Regierung der Oberpfalz bewertet die Aufstellung eines Bebauungsplans wie folgt: „Der Ortsteil Aumbach stellt bezogen auf den Umfang der Ausweisung an neuen Siedlungs-flächen eine geeignete Siedlungseinheit dar. Zudem schließt der überplante Bereich direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Durch den geringen Umfang der Wohngebietsausweisung ist die Entstehung einer bandartigen Siedlungsstruktur noch nicht zu erwarten.“

Die Empfehlung, den gesamten Bereich der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Aumbach als Siedlungsfläche auszuweisen, wird im Rahmen einer grundlegenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Grundlage für die Schaffung von 5 Bauparzellen (auf rund 0,6 Hektar) 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 Bereitstel-lung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden.

Mit dem neuen Bebauungsplan strebt die Gemeinde Rettenbach eine kontinuierliche und - 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.

Die Neubebauung ist so aufgebaut, dass sie die bestehende Ortserweiterung entlang ihrer bisherigen Struktur vergrößert und dadurch weiter abrundet, der bereits gewachsene, eingegrünte Ortsrand wird erweitert. Grünordnerische Festsetzungen stellen eine Durchgrünung des künftigen Baugebiets sicher, auf eine ausreichend breite Eingrünung wird geachtet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen ist somit nicht zu erwarten.

Das Konfliktpotential durch neue Grenzen zu landwirtschaftlicher Nutzfläche, und der Eingriff ins Landschaftsbild werden durch eine umlaufende 5,00 m / 8,00 m breite Eingrünung (siehe Kompensationsplan) 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 Kreistag Cham hat in seiner Sitzung vom 30.07.2025 beschlossen, die betreffende Fläche aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes herauszunehmen.