Gemeinde Rettenbach
Landkreis Cham

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Aumbach-Ost“ im Ortsteil Aumbach;

Auslegung der wesentlichen Umweltbezogenen Stellungnahmen

Im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind die nachfolgenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

Falkenstein, 05.11.2025

Name der Behörde	**Stellungnahme**
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde vom 10.03.2025	Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Den Bewertungsmaßstab mit Zielen (Z) und Grundsätzen (G) stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 dar: Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 • soll auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität [...], in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. ((G) 3.1.3)
Landratsamt Cham, SG Technischer Umweltschutz vom 10.03.2025	Die Gemeinde Rettenbach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Aumbach-Ost“ im OT Aumbach. Das Gebiet soll dabei als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Im Norden, Osten und Süden befinden sich unbebaute Grundstücke. Im Westen grenzen Grundstücke mit überwiegend Wohnbebauung an. Außerdem führen durch das geplante Baugebiet und entlang des geplanten Baugebietes untergeordnete Straßen. Aufgrund der Lage des geplanten allgemeinen Wohngebietes sind keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Aumbach-Ost“ im OT Aumbach durch die Gemeinde Rettenbach vertretbar.

Landratsamt Cham, SG Naturschutz und Landschafts-pflege vom 10.03.2025	Planungsfaktor: Im Textteil des Bebauungsplanes unter Schritt 3 „Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs“ wird der Planungsfaktor definiert. Es konnten ausschließlich zwei Punkte der Tabelle 2.2 auf Seite 44 und 45 des Bauleitfadens festgestellt werden, sodass nur 10 % angerechnet werden können. Diese sind die Mindestbegrünung der privaten Grünflächen mit Pflanzbindung für Bäume und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Es wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich die Punkte aus der bereits genannten Tabelle anrechnungsfähig sind. Zusätzlich sind die Punkte in den Festsetzungen des Bebauungsplanes festzuhalten. Der Planungsfaktor kann nur dann verwendet werden, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Maßnahmen umgesetzt werden. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung: In der Berechnung der Eingriffsfläche wird für Parzelle 5 mit 3 Wertpunkten gerechnet. Wie in der Stellungnahme im Rahmen der ersten Fachstellenbeteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt, konnte seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht ausgeschlossen werden, dass es sich bei den überplanten Flächen um extensive Grünlandflächen handelt. Aktuell gibt es Hinweise auf eine extensive Bewirtschaftung der künftigen Parzelle 5. Wie bereits in der Mail an die Verwaltungsgemeinschaft vom 16.01.2025 erwähnt, hat selbst mäßig extensives artenarmes Grünland (G211) bereits eine mittlere Bewertung in der Biotopwertliste, was gemäß Leitfaden mit 8 Wertpunkten zu bewerten ist. Die Eingriffsberechnung der Parzelle 5 ist entsprechend anzupassen.
Landratsamt Cham, SG Gartenkultur und Landes-pflege vom 10.03.2025	Im Sinne einer guten Ortsgestaltung und aufgrund der Klimaerwärmung ist es unverzichtbar, Vorgaben zur Durchgrünung zu treffen. Dies ist nur über § 9 Baugesetzbuch möglich. Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass auf Grund einer Änderung der BayBO zum 01. Oktober 2025 bestehende Freiflächengestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F.) und Grünordnungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 a.F.) mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft treten. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind künftig nicht mehr möglich. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. ermöglicht es den Gemeinden aber, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrünten Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln. Hiermit können Gemeinden auch künftig sog. Schottergärten verbieten. Einfriedungen: Das Sockelverbot und das Verbot von geschlossenen Wänden bei Einfriedungen ist begrüßenswert. Es empfehlen sich auch offene Vorgärten mit Verzicht auf Zäunen, auch das Zurücksetzen von der Grundstücksgrenze zugunsten eines Grünstreifens ist sinnvoll. Dadurch entstehen freundlich wirkende Siedlungen. Zäune sollten aus naturbelassenem Holz oder aus Holz mit umweltfreundlichen Lasuren bestehen, da verschiedene Insekten Holz als Nestbaumaterial nutzen. Deckende Lacke sollten untersagt werden. Bepflanzung und Eingrünung: Der Übergang von bebauter Fläche zu angrenzender freien Landschaft ist ein äußerst sensibler Bereich. Die Eingrünung ist bisher Großteils auf privater Fläche geplant. Die Eingrünung sollte auf öffentlichen Flächen vorgesehen werden, da sich in der Vergangenheit oftmals herausgestellt hat, dass sie von privater Seite nur unzureichend umgesetzt wird. Das heißt, es entsteht weder die gewünschte ökologische Wertigkeit noch die optische Einbindung. Daher ist dieses Vorgehen nicht

	zielführend. Die Eingrünung sollte daher durch die Kommune durchgeführt werden. Bei der Pflanzenauswahl sollte eine Unterscheidung getroffen werden in Flächen, die der Eingrünung/Ausgleich dienen und reine Gartenflächen. Für Eingrünung/Ausgleich und öffentliches Grün sind die Festsetzungen in der Pflanzliste sinnvoll. Für Gartenflächen sollte auch ein Ziergehölzanteil von 30% zugelassen werden. Eine Ergänzung um Beerenobst wäre sinnvoll. Bei der Pflanzliste ist die Hainbuche (Carpinus betulus) sowohl als Großgehölz als auch als Strauch aufgeführt. Da Schnitthecken durch den geringeren Blüten- und Fruchtansatz für die Fauna keine so hohe Wertigkeit haben, sollte ein Verbot von Schnitthecken ausgesprochen werden. Ein Verbot von Schottergärten sollte ausgesprochen werden. 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. Beleuchtung: Um Flora und Fauna nicht weiter zu beeinträchtigen, sollte ein Verzicht auf nächtliche Beleuchtung vorgesehen werden. Lichtverschmutzung schadet der Biodiversität. Für Außenbeleuchtung sollten nur LEDs mit maximal 3.000 Kelvin eingesetzt werden. Die von Beleuchtung ausgehende Gefahr ist evident. So wird zum Beispiel die Orientierung der Vögel beeinträchtigt, unzählige Insekten sterben an Beleuchtungsmittel an Erschöpfung oder auch Verbrennung, (nur Verwendung geschlossener Lampengehäuse zulassen). Daneben hat nächtliches Licht auch eine negative Wirkung auf den Menschen und auch Pflanzen. Für eine Reduzierung der Lichtverschmutzung sollte auf nicht unbedingt notwendige Beleuchtung verzichtet werden. Regenwassernutzung: Neben der Förderung der Regenwasserversickerung kann auch die Regenwassernutzung, etwa durch Zisternen, negative Auswirkungen von Starkregenereignisse etwas mildern.
Landratsamt Cham, SG Wasserrecht vom 10.03.2025	Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist in Nr. 9 der textlichen Festsetzungen keine Aussage enthalten. Es ist anzugeben, wie das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Es wird empfohlen, sich diesbezüglich vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg beraten zu lassen.
Regionaler Planungsverband Regensburg vom 10.03.2025	Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 „Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

	Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hierzu besondere Bedeutung beizumessen.
Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 28.02.2025	Bei Beachtung der Sicherstellung der Wasserversorgung und einer geordneten Abwasserentsorgung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit dem o.g. Vorhaben Einverständnis. <u>Wasserwirtschaftliche Hinweise:</u> Das Grundstück ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Cham zu erfragen. Der Ortsteil Aumbach verfügt über eine eigene Kläranlage, welche in das Gewässer dritter Ordnung mit Gewässerkennzahl 15521566 einleitet. Dieses Gewässer verfügt aufgrund des niedrigen Abflusses über eine begrenzte Leistungsfähigkeit als Vorfluter. Mit dem Erschließen weiterer Grundstücke verschärft sich diese Lage durch den erhöhten Schmutzwasseranfall. Daher ist ein Neubau einer Kläranlage an einem anderen Standort mit leistungsfähigerem Vorfluter bzw. der Bau eines Verbundkanals zu einer leistungsfähigen Kläranlage wasserwirtschaftlich unbedingt zu empfehlen. <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> 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. Es ist zu prüfen, ob die Entwässerung von der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) abgedeckt werden kann. Andernfalls ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen. **Zusammenfassung:** Gegen die Außenbereichsatzung bzw. den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.
Privatperson	**Stellungnahme**
Schreiben vom 12.02.2025	Das Baugebiet schließt direkt an die Grundstücksgrenze meines Grundstücks an. Dieses wird aktiv landwirtschaftlich genutzt. Der Pächter, ein Pferdehalter, bringt zur Düngung Pferdemist aus. Dies kann zu Geruchsbelästigungen führen, ist aber ein im Rahmen der aktiven Landwirtschaft üblicher und notwendiger Vorgang. Ferner ist es möglich, dass es zur Ausbringung von Herbiziden im gesetzlich erlaubten Rahmen kommt, was ebenfalls üblich und notwendig ist, um aktive Landwirtschaft zu betreiben. Dazu kann es nötig sein, auf dem ganzen Grundstück Herbizide zur Bekämpfung von Schadpflanzen auszubringen, das ist auch nicht verhandelbar, weil die landwirtschaftliche Nutzung schon seit Jahrzehnten stattfindet,

	während sich das Baugebiet erst in Planung befindet. Reicht die Grünfläche als Abstand zu den neuen Häusern zum Schutz der Bewohner aus? Ohne die Möglichkeit Schadpflanzen zu bekämpfen ist ein landwirtschaftliches Nutzen des Grundstücks eventuell nicht mehr oder nur noch eingeschränkt möglich. Zu berücksichtigen ist auch, dass Aerosole durch den Wind weitergetragen werden können.
Schreiben vom 14.02.2025	In unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes liegt mein genehmigtes Rotwildgehege. Es sollte überprüft werden, ob der Abstand von meinem Gehege zum neuen Baugebiet ausreichend ist, so wie es das Landratsamt Cham vorgeschlagen hat. Zum anderen wird es, wenn die Brunftzeit vom Hirsch beginnt, Tag und besonders nachts sehr laut, da er zu Röhren anfängt und das kann bis zu 8 Wochen dauern. Dasselbe passiert nochmal im Frühjahr, wenn die Jungtiere geboren werden, da schreien dann die Muttertiere. Wir haben deswegen Bedenken, dass es zu Konflikten mit den neuen Grundstücksbesitzer, wegen dem Lärm, kommen kann.