

Gemeinde Rettenbach

Bebauungsplan „Aumbach-Ost“

Umweltbericht

Entwurf

Vorgelegt von:

Landschaftsarchitekt
Dipl.Ing. Richard Weidmüller
Werftstraße 4
93059 Regensburg

Tel. 0171/4725202
insellandschaft@outlook.com

Regensburg, 21.1.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf / rechtliche Grundlagen / Vorgehensweise
2. Kurzbeschreibung des Planinhalts
3. Bestandsbeschreibung
 - 3.1 Derzeitige Flächennutzung
 - 3.2 Schutzgebiete bzw. geschützte Flächen und Objekte
4. Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Lebensraum von Pflanzen und Tieren
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Klima / Luft
 - 4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild
 - 4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
5. Beschreibung der vom Vorhaben auf die Umwelt eingehenden Beeinträchtigungen
 - 5.1 Schutzgut Mensch
 - 5.1.1 Baubedingte Beeinträchtigungen
 - 5.1.2 Betriebsbedingte Beeinträchtigungen
 - 5.2 Schutzgut Lebensraum für Pflanzen und Tiere
 - 5.2.1 Baubedingte Beeinträchtigungen
 - 5.2.2 Betriebsbedingte Beeinträchtigungen
 - 5.3 Schutzgut Boden
 - 5.3.1 Baubedingte Beeinträchtigungen
 - 5.3.2 Betriebsbedingte Beeinträchtigungen
 - 5.4 Schutzgut Wasser
 - 5.4.1 Baubedingte Auswirkungen
 - 5.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen
 - 5.5 Schutzgut Klima / Luft
 - 5.5.1 Baubedingte Auswirkungen
 - 5.5.2 Betriebsbedingte Auswirkungen
 - 5.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild
 - 5.6.1 Baubedingte Auswirkungen
 - 5.6.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

- 5.7 Schutzgut Sachgüter
 - 5.7.1 Baubedingte Auswirkungen
 - 5.7.2 Betriebsbedingte Auswirkungen
- 6. Vorhabensalternativen
- 7. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und –verringierung
- 8. Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen
- 9. Zusammenfassung / Fazit

1. Verfahrensablauf / rechtliche Grundlagen

Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §§ 8-10 BauGB.

Das ca. 6.000 m² große Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach bisher nicht als Wohnfläche sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig separat betrieben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig zur Schaffung von Baurecht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, der Teil der Begründung wird. Der Umweltbericht ist bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan mitaufzunehmen.

Nachdem die Gemeinde Rettenbach als Planungsträger die bauleitplanerische Abwägung nach §§ 1 und 1a BauGB durchgeführt hat, wird der Umweltbericht ein Teil der Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes.

2. Kurzdarstellung des Planinhalts

Am östlichen Rand des Ortsteiles Aumbach soll durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO auf zwei Teilflächen südlich und nördlich einer bestehenden untergeordneten Asphaltstrasse auf 5 Parzellen Baurecht geschaffen werden.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Derzeitige Flächennutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Auf der südlichen Teilfläche waren zum Zeitpunkt der Ortseinsicht Ende Dezember 2024 Transportfahrzeuge abgestellt.



Abb. 1 Teilfläche 1 (Nord) Blick nach Nordosten



Abb. 2 Teilfläche 1 (Nord) Blick nach Südosten



Abb. 3 Teilfläche 2 (Süd) Blick nach Südosten



Abb. 4 Teilfläche 2 (Süd) Blick nach Südwesten



Abb. 5 Teilfläche 1 (Nord) Blick nach Nordwesten

3.2 Schutzgebiete bzw. geschützte Flächen und Objekte

Das Planungsgebiet liegt noch im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“.

Die Herausnahme aus dem Schutzgebiet wird parallel separat betrieben.

Sonstige nach BayNatSchG geschützten Flächen, geschützten Biotope, FFH- oder Natura 2000- Gebiete befinden sich nicht im Planungsbereich.

4 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Schutzgut Mensch

Auf dem Gebiet selbst findet derzeit keine Wohnnutzung statt.

Für Zwecke der Erholung ist das Gebiet selbst aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ungeeignet.

4.2 Schutzgut Lebensraum von Pflanzen und Tieren

Nach vorgenommener Ortseinsicht im Dezember 2024 ist nicht mit dem Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzen- und Tierarten zu rechnen.

4.3 Schutzgut Boden

Nicht relevant

4.4 Schutzgut Wasser

Nicht relevant

4.5 Schutzgut Klima / Luft

Nicht relevant

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das geplante Baugebiet ist Teil der den Ort Aumbach umgebenden naturnahen von Land- und Forstwirtschaft geprägten Kulturlandschaft.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nicht relevant

5. Beschreibung der vom Vorhaben auf die Umwelt eingehenden Beeinträchtigungen

5.1 Schutzgut Mensch

5.1.1 Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Errichtung der Ver- und Entsorgungsleitungen, der Erschließungsstraße und der Gebäude wird es zu geringfügigen Lärmbeeinträchtigungen der direkten westlichen Nachbarn durch Baustellen- und Fahrzeuggeräusche kommen.

Die stärksten Emissionen werden sich jedoch auf die Bauphase der Erd- und Straßenbauarbeiten beschränken.

Die Einhaltung der Bau- und Unfallverhütungsvorschriften minimiert negative Auswirkungen auf die Bewohner der benachbarten Wohngebäude.

5.1.2 Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Bei der nachfolgenden Wohnnutzung ist schon im eigenen Interesse der Bewohner und Nutzer davon auszugehen, dass es zu keinen (insbesondere akustischen) Störungen kommen wird.

5.2 Schutzgut Lebensraum für Pflanzen und Tiere

5.2.1 Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Pflanzen- und Bodendecke des Gebietes wird komplett abgeräumt. Dabei werden die erlaubten Zeiträume Oktober bis Februar für Rodungsarbeiten an Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG eingehalten.

Bodenbrütende Vögel können auf dem Gebiet aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Die meisten Kleinsäuger können das Gebiet im Laufe der Bauarbeiten verlassen.

Allerdings können Maulwürfe durch die Bauarbeiten zu Tode kommen.

5.2.2 Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Von der Wohnnutzung werden keine Beeinträchtigungen umliegender Lebensräume ausgehen.

5.3 Schutzgut Boden

5.3.1 Baubedingte Beeinträchtigungen

Nicht relevant

5.3.2 Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Nicht relevant

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Baubedingte Auswirkungen

Durch Sorgfalt beim Einsatz und der Wartung von Baumaschinen und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen können Beeinträchtigungen des Grundwassers nahezu ausgeschlossen werden.

5.4.2 Nutzungsbedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Festlegung der Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen für private Verkehrsflächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers und die Grundwasserneubildung auf dem Baugelände weiter eingeschränkt möglich.

5.5 Schutzgut Klima / Luft

5.5.1 Baubedingte Auswirkungen

Durch Abgase (vor allem Dieselruß, Feinstaub) der Baufahrzeuge und Staubeentwicklung können während der Erdarbeiten lokale Luftverunreinigungen auftreten.

5.5.2 Nutzungsbedingte Auswirkungen

Der voraussichtlich ohnehin vorzunehmende Einbau von Wärmepumpen für Heizzwecke stellt sicher, dass es zu keiner Verschlechterung der lufthygienischen Situation kommt.

5.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

5.6.1 Baubedingte Auswirkungen

Nicht relevant

5.6.2 Nutzungsbedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Festlegung von Pflanzbindungen für Bäume innerhalb des Baugebietes und von 5m breiten Pflanzstreifen mit 2-reihigen Hecken aus standortgerechten, soweit verfügbar autochthonen Gehölzen an den neuen Ortsrändern wird ein angemessener Übergang zur umgebenden freien Landschaft hergestellt und die neuen Gebäude werden visuell nach aussen ausreichend abgeschirmt / eingebunden.

5.7 Schutzgut Sachgüter

5.7.1 Baubedingte Auswirkungen

Es liegt schon im eigenen Interesse der ausführenden Firmen und deren Auftraggeber, benachbarte Gebäude und Freiflächen vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

5.7.2 Nutzungsbedingte Auswirkungen

Von Beeinträchtigungen von fremden Sachgütern durch die spätere Wohnnutzung ist nicht auszugehen.

6. Vorhabensalternativen

Die Baugebietsausweisung reagiert auf die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Rettenbach und speziell auch im Ortsteil Aumbach.

Würden die Gebäude nicht hier sondern an anderer Stelle an Ortsrändern in Aumbach errichtet ergäben sich dort ähnliche Eingriffe wie im vorliegenden Fall.

Ob geeignete Baulücken im bereits bebauten Ortsbereich als Alternative zur Verfügung stehen kann von dieser Seite aus nicht beurteilt werden.

7. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und –verringerung

Empfohlene Vermeidungs- und /oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch:

- Verwendung emissionsarmer Baumaterialien
- emissionsmindernde bauliche Maßnahmen an und in den Gebäuden
- Augenmerk auf hochwertige Architektur mit ansprechender Formsprache zur Vermeidung visueller Störungen der umgebenden Kulturlandschaft

Empfohlene Vermeidungs- und /oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Naturnahe Gartenbewirtschaftung

Empfohlene Vermeidungs- und /oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden:

- Minimierung der Belagsflächen auf das unbedingt erforderliche Ausmaß
- Verwendung versickerungsfähiger Belagsarten (im B-Plan festgesetzt)

Empfohlene Vermeidungs- und /oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser:

- Regenrückhaltung durch Dachbegrünung
- Soweit möglich Versickerung von Niederschlagswasser und Rückhalt von Dachabläufen in Zisternen

Empfohlene Vermeidungs- und /oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft:

- Neupflanzung schattenspendender und staubbindender, an den Klimawandel weitgehend angepasster Laubbäume

Empfohlene Vermeidungs- und /oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschafts- / Ortsbild:

- Augenmerk auf qualitätsvolle Architektur
- art- und standortgerechte Pflege der festgesetzten Pflanzungen

Empfohlene Vermeidungs- und /oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Sachgüter:

- Nachhaltige Bauweise
- Augenmerk auf qualitätsvolle, langlebige Architektur

8. Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Trotz Minimierungsmaßnahmen verbleiben folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes:

- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Bodenversiegelung

9. Zusammenfassung / Fazit

Schutzgut	Baubedingte Beeinträchtigungen	Betriebsbedingte Beeinträchtigungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering (bei Einhaltung gesetzl. Vorschriften)
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	mittel
Mensch/Lärm	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering
Kulturlandschaft	gering	mittel	mittel
Kultur und Sachgüter	gering	gering	gering

Die durch den Bebauungsplan rechtlich gesicherten Baumaßnahmen dienen zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen in der Gemeinde Rettenbach und hier speziell im Ortsteil Aumbach.

Von den Baumaßnahmen selbst und von der späteren Nutzung gehen keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf unsere natürlichen Lebensgrundlagen aus.

Nach Durchführung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ gilt der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzrechts als ausgeglichen.

BEBAUUNGSPLAN „AUMBACH-OST“

GEMEINDE RETTENBACH, LANDKREIS CHAM

Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021

Textteil

ENTWURF

VORBEMERKUNG:

Eine gemäß Leitfaden grundsätzlich auch mögliche vereinfachte Vorgehensweise scheidet nach Prüfung der entsprechenden Checkliste aus, da nicht alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantwortet werden konnten.

Es ist deshalb nach Punkt 3.3 des Leitfadens vorzugehen. Regelverfahren !

1. Schritt: Bestandsaufnahme /-bewertung

Durch die Bebauung betroffen sind:

Landwirtschaftliche Nutzflächen, Biotop- und Nutzungstyp G1, Intensivgrünland (genutzt) (In zum Zeitpunkt der Erstellung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsprechender Ermangelung aussagekräftiger Aussagen zur Vegetationszusammensetzung / Pflanzensoziologie auf der Eingriffsfläche wird von einer mehrschürigen Standardnutzung der Wiese mit Gülleausbringung ausgegangen). Außerdem lassen die dort abgestellten Fahrzeuge zusätzlich auf eine mehr oder weniger intensive Nutzung / Bodenverdichtung durch Rangiervorgänge schließen.

Grundwert gemäß Biotopwertliste zur BayKompV: gering, 3 Punkte

Die Einbeziehung der vorhandenen Straße in den Bebauungsplan gilt nicht als Eingriff da kein Grundwert gemäß Biotopwertliste.

2. Schritt: Ermittlung der Eingriffsschwere

Durch die Bebauung wird die genannte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,35.

Dem entspricht eine Eingriffsschwere von 0,35.

3. Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Eine Festsetzung von konkreten Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsschwere ist im B-Plan durch die Festlegung einer 2-reihigen Bepflanzung außerhalb der Eingriffsfläche mit Artenliste heimischer Bäume und Sträucher in autochthoner Pflanzqualität gegeben.

Außerdem ist eine Mindest-Begrünung der privaten Grünflächen mit Pflanzbindung für

Bäume, die Verwendung sockelloser Zäune und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Garagenzufahrten, von weiteren Zufahrten zum Grundstück und von Stell- und Lagerplätzen mit versickerungsfähigen Belägen festgesetzt.
Durch diese vier Vermeidungsmaßnahmen lässt sich ein Planungsfaktor von 20 % rechtfertigen.

Berechnung Eingriffsfläche I für Parzellen 1, 2 und 3 incl. Planstrasse A:

$2.497 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Wertpunkte} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor } 0,35 \times 0,8 = \mathbf{2.097 \text{ Wertpunkte}}$

Berechnung Eingriffsfläche II für Parzelle 4:

$1.743 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Wertpunkte} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor } 0,35 \times 0,8 = \mathbf{1.464 \text{ Wertpunkte}}$

Berechnung Eingriffsfläche III für Parzelle 5:

$2.002 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Wertpunkte} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor } 0,35 \times 0,8 = \mathbf{1.682 \text{ Wertpunkte}}$

4. Schritt: Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen mit Berechnung des Ausgleichswertes

**Berechnung öffentliche Grünfläche und private Grünfläche A
(Ausgleich für Eingriff Parzelle 1,2 und 3 und Planstrasse A)**

$550 \text{ m}^2 \times 7 \text{ Punkte Aufwertung (Landwirtschaftliche Fläche G1 wird zu mesophilem Gebüsch mit Schlehe, Weissdorn, Hasel - Biotoptyp B112 mit 10 Wertpunkten)} =$

3.850 Wertpunkte

Berechnung private Grünfläche B (Ausgleich für Eingriff II Parzelle 4):

$217 \text{ m}^2 \times 7 \text{ Punkte Aufwertung (Landwirtschaftliche Fläche G1 wird zu mesophilem Gebüsch mit Schlehe, Weissdorn, Hasel – Biotoptyp B112 mit 10 Wertpunkten)} =$

1.519 Wertpunkte

Berechnung Private Grünfläche C (Ausgleich für Eingriff III Parzelle 5):

$527 \text{ m}^2 \times 7 \text{ Punkte Aufwertung (Landwirtschaftliche Fläche G1 wird zu mesophilem Gebüsch mit Schlehe, Weissdorn, Hasel Biotoptyp B112 mit 10 Wertpunkten)} =$

3.689 Wertpunkte

Fazit:

Gemäß dieser Berechnung stehen insgesamt 5.243 Punkten Eingriff 9.058 Punkte Ausgleich gegenüber.

Durch die Begrünung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen mit standortgerechten autochthonen Pflanzen gemäß Pflanzliste Punkt 13.1 B-Plan ist der Eingriff für sämtliche Teilflächen im Sinne der „Eingriffsregelung in der

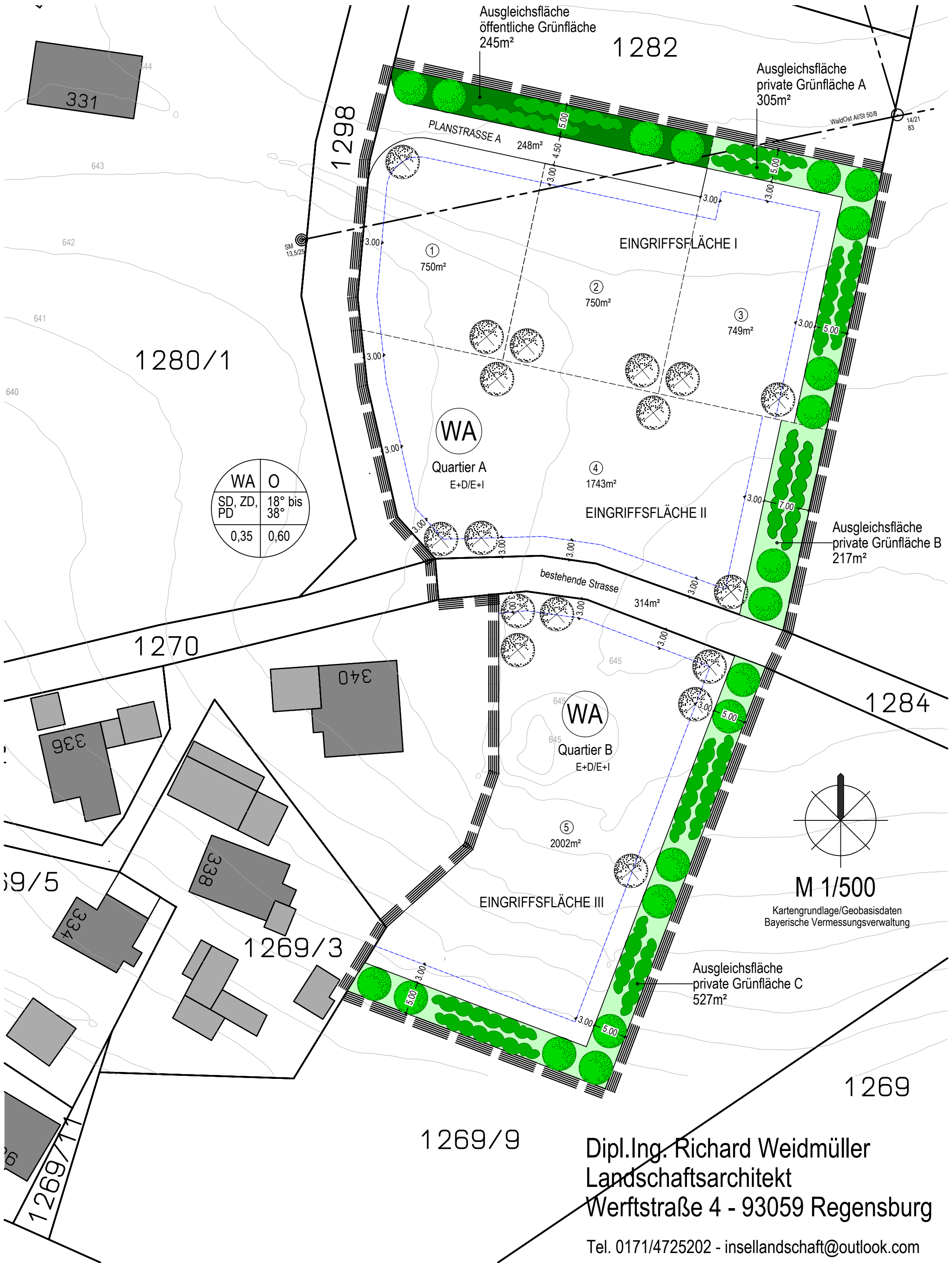
Bauleitplanung“ überkompensiert.

Private Ausgleichsflächen und deren dauerhafte Pflege und Unterhaltung sind dinglich zu sichern!

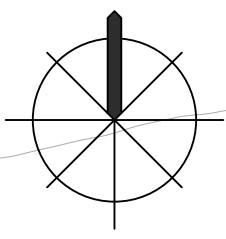
Regensburg, 21.1.2025 Dipl.Ing. Richard Weidmüller,
Landschaftsarchitekt
93059 Regensburg
Werftstraße 4

Bebauungsplan Aumbach-Ost - KOMPENSATIONSPLAN

Entwurf 21.01.2025



WA	O
SD, ZD, PD	18° bis 38°
0,35	0,60



M 1/500

Kartengrundlage/Geobasisdaten
Bayerische Vermessungsverwaltung

Dipl.Ing. Richard Weidmüller
Landschaftsarchitekt
Werftstraße 4 - 93059 Regensburg
Tel. 0171/4725202 - insellandschaft@outlook.com