

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE RETTENBACH

LANDKREIS CHAM

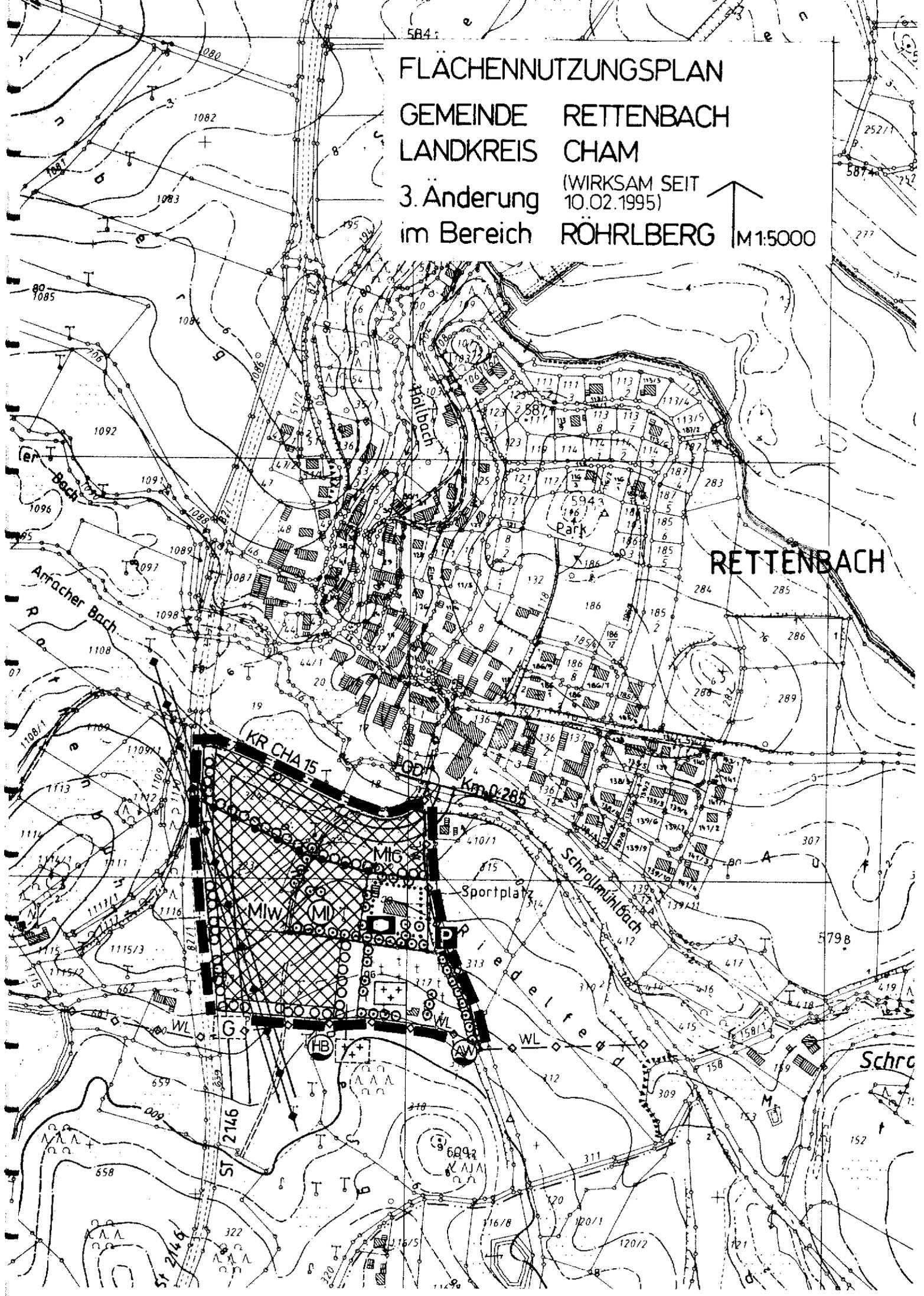
3. Änderung

(WIRKSAM SEIT  
10.02.1995)

im Bereich

RÖHRLBERG

M 1:5000

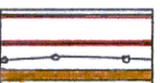
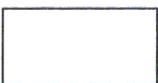
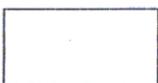
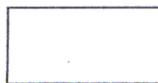
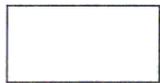
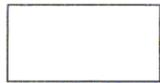




# ZEICHENERKLÄRUNG

VORHANDEN

GEPLANT



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO (1990))

Mischgebiet (§ 6 BauNVO (1990))

Mischgebiet (gewerblicher Teil)

Mischgebiet (Wohnteil)

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Kindergarten

Feuerwehrgerätehaus  
(außerhalb der Planungsfläche)

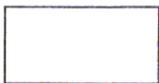
## VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentlicher Parkplatz

Klassifizierte Straße (z.B. Staatsstraße) mit  
Bauverbotszone und Baubeschränkungszone

VORHANDEN

GEPLANT



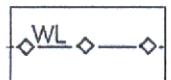
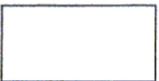
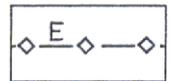
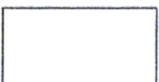
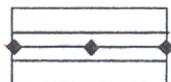
## VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Trafostation

Abzweig- und Wasserzählerschacht  
(außerhalb der Planungsfläche)

Hochbehälter  
(außerhalb der Planungsfläche)

## HAUPTVER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (nachrichtlich)



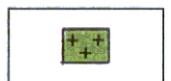
20 kV-Stromfreileitung (Heider)  
mit Schutzstreifen  
(außerhalb der Planungsfläche)

20 kV-Erdkabel (Heider)

Hauptwasserleitung  
(außerhalb der Planungsfläche)



## ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



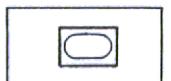
Friedhof



Kinderspielplatz



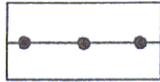
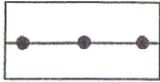
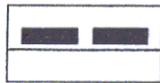
Ortsrandeingrünungsfläche



Sportplatz  
(außerhalb der Planungsfläche)

VORHANDEN

GEPLANT



## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten  
(soweit nicht durch Verkehrsflächen abgetrennt)

Bäume, Gehölze und Sträucher

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE        **RETTENBACH**  
LANDKREIS      **CHAM**

## **4. Änderung im Bereich „Röhlberg“ im Hauptort Rettenbach**

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### Ausgangssituation

Der gültige Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet von Rettenbach, wirksam seit dem 26. Januar 1973, weist auf der Änderungsfläche noch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, eine Grünfläche für einen Friedhof und eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten sowie eine Fläche für einen Parkplatz und die ehemalige Trasse der Kreisstraße CHA 15 aus.

Mit Deckblatt Nr. 3 wurde von der Gemeinde Rettenbach in den Jahren 1993 - 1995 als Vorplanung für einen Bebauungsplan im Bereich „Röhlberg“ eine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt, die seit dem 10. Februar 1995 wirksam ist.

Der aus dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelte Bebauungsplan ist seit dem 30. Januar 1996 rechtskräftig.

Die betreffende, leicht nach Süden ansteigende Fläche liegt im Süden des Kernortes Rettenbach und deckt sich mit dem Geltungsbereich der wirksamen o.a. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Fläche wird daher, wie bisher auch, im Süden von einer landwirtschaftlichen Fläche und einer Waldfläche, im Westen von der Staatsstraße St 2146, im Norden von der Kreisstraße CHA 15 und im Osten von der Gemeindeverbindungsstraße Rettenbach-Haag (Haagstraße) begrenzt.

Die Ausweisung der betreffenden Fläche erfolgte in der o.a. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (1990), unterteilt in ein Mischgebiet (Gewerbe) entlang der Kreisstraße CHA 15 und in ein Mischgebiet (Wohnen) im mittleren und südlichen Teil.

Ergänzt wurde die damalige Änderung noch entlang der Haagstraße durch die Gemeinbedarfsfläche des bestehenden Kindergartens sowie durch die bestehende Fläche des Friedhofes und eine westliche Erweiterungsfläche für diesen Friedhof.

Der Plan der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Hinweis in der vorliegenden Änderung enthalten.

Der o.a. Wohnteil in der voll erschlossenen Mischgebietsfläche ist bereits weitgehend gemäß Bebauungsplan verwirklicht, während im gewerblichen Teilbereich derzeit lediglich eine Parzelle im nordöstlichen Bereich zwischen Kreisstraße CHA 15 und Haagstraße zum Teil realisiert wurde.

Da nunmehr einige Änderungen der damaligen Ausgangskonzeption beabsichtigt sind, soll der Bereich Röhrberg in der Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung sowohl nochmals überarbeitet werden, wie auch an den rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst werden.

### Planungskonzeption

Die Gemeinde Rettenbach gehört nach wie vor zum ländlichen Raum, dessen Struktur zur Verbesserung und Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist. Hierbei soll auch weiterhin neben der überwiegenden Konzentrierung von Bauflächen am Hauptort auch auf eine bauliche Entwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktur beitragen soll.

Die wohnbauliche Entwicklung seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Röhrberg“ zeigt, dass sich die gemeindlichen Bauflächen in Rettenbach nach wie vor einer regen Nachfrage sowohl von Seiten der einheimischen Bevölkerung wie auch von auswärtigen Bauwilligen erfreuen.

So sind die vorhandenen gemeindlichen Wohnbauparzellen im Wohnteil des Mischgebietes „Röhrberg“ zum überwiegenden Teil bereits bebaut und auch in den sonstigen Bebauungsplänen stehen keine Wohnbauparzellen mehr zur Verfügung.

Da jedoch weiterhin Anfragen bezüglich Wohnbauland bei der Gemeinde eingehen bzw. bereits eingegangen sind und widererwarten für die Parzellen im gewerblichen Teil des Mischgebietes entlang der Kreisstraße CHA 15 trotz Anfragen in der Vergangenheit lediglich eine Parzelle zum Teil realisiert wurde, soll nunmehr der östliche Teil des Mischgebietes (Gewerbe) zwischen Baugebietsstraße, Kreisstraße, Haagstraße und Kindergarten in ein „allgemeines“ Mischgebiet ohne detaillierte Zweckbestimmung umgewidmet werden, um auch hier in einem ausgewogenen Verhältnis und der Nachfrage entsprechend, Wohnbauparzellen bereitstellen zu können.

Insbesondere zur Wahrung des ausgewogenen Verhältnisses zwischen Wohnteil und gewerblichem Teil im gesamten Mischgebiet soll gleichzeitig ein Teil des ursprünglichen Mischgebietes (Wohnen) und zwar der Teilbereich östlich der Baugebietserschließungsstraße in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990) umgewidmet werden.

Die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauparzellen im Bereich „Röhrberg“ ist insofern auch wichtig, da der Erwerb der ortsplanerisch auch als Bauland in Frage kommenden Flächen z.B. im Osten von Rettenbach trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde auch weiterhin an der Abgabebereitschaft der betreffenden Grundstückseigentümer scheitert.

Um die bauliche Entwicklung im Bereich „Röhrberg“ nochmals in der Gesamtheit aufzuzeigen, wurde der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in die vorliegende 4. Änderung übernommen.

Hierbei handelt es sich neben den o.a. Änderungen im Wesentlichen um die Anpassung des Flächennutzungsplanes an den rechtskräftigen Bebauungsplan und zwar u.a. die exakte Darstellung der westlichen und südlichen Eingrünungsfläche, die Darstellung der Straßenerschließung, die Parzellierung der Bauflächen einschl. des Baubestandes und die Übernahme des geplanten Kinderspielplatzes aus dem Bebauungsplan sowie um die Zuorientierung der Friedhofserweiterungsfläche zum bestehenden Friedhof.

Östlich an die Änderungsfläche angrenzend zwischen Haagstraße und dem Sportplatz der DJK-SV Rettenbach wurde das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Rettenbach errichtet. Der Standort wurde, wie auch der Sportplatz, nachrichtlich in den Änderungsplan eingetragen.

Die Änderungsfläche wird gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan im Westen und Süden durch öffentliche Eingrünungsflächen, die mit heimischen Bäumen, Gehölzen und Sträuchern bepflanzt werden bzw. bereits bepflanzt wurden, eingegrünt.

Zusätzlich wird das Baugebiet gemäß Darstellung im Bebauungsplan an den einzelnen Nutzungsgrenzen gleichfalls mit heimischen Bäumen, Gehölzen und Sträuchern eingegrünt. Hierbei wurden die bestehenden Bepflanzungen soweit wie möglich erhalten und mit in diese gliedernden Grünstrukturen einbezogen.

Die geplanten bzw. umzuwidmenden Flächen sowie die bestehenden Flächen im Änderungsbe-  
reich haben folgenden Umfang:

### **Mischgebiet**

**(einschl. notwendiger Straßenfläche) (geplant)** ca. 0,59 ha

**Allgemeines Wohngebiet (geplant)** ca. 0,94 ha

Mischgebiet (Gewerbe) (Bestand) ca. 0,70 ha

Mischgebiet (Wohnen) (Bestand) ca. 1,41 ha

Gemeinbedarfsfläche Kindergarten (Bestand) ca. 0,60 ha

Baugebieterschließungsstraßen (Bestand) ca. 0,70 ha

Parkplatz an der Haagstraße (Bestand) ca. 0,05 ha

**Fläche für Kinderspielplatz (geplant)** ca. 0,08 ha

Friedhofsfläche (Bestand) ca. 1,05 ha

Öffentliche Eingrünungsflächen (G) (Bestand) ca. 0,71 ha

Hinsichtlich der Bauflächen sind von den geplanten Änderungen folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Rettenbach betroffen:

**Mischgebiet:** Flurstücksnummern 406/2, 406/3 und 406/11.

**Allgemeines Wohngebiet:** Flurstücksnummern 319/4, 319/5, 319/6, 319/7, 406/4, 406/5, 406/6, 406/7, 406/8, 406/9 und 406/10.

### **Erschließung**

#### **Straßenerschließung**

Die Straßenerschließung erfolgt sowohl über die östlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße Rettenbach-Haag (Haagstraße) wie auch von der Kreisstraße CHA 15 aus über die bereits vorhandenen Baugebieterschließungsstraßen.

Zur Erschließung der nordöstlichen Mischgebietsänderungsfläche wird von der vorhandenen Baugebietsstraße aus eine zusätzliche Stichstraße mit Wendeplatte erforderlich werden. Ansonsten sind keine weiteren Straßenerschließungen vorgesehen.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße einschl. der Bauverbots- und Baubeschränkungszone wurde, wie bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben, in die vorliegende Änderung nicht mehr eingetragen, da diese nach Westen zur Staatsstraße St 2146 hin versetzt werden soll.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Änderungsfläche wurde hinsichtlich der Abwasserbeseitigung bereits durch ein Trennsystem an die Kläranlage der Gemeinde Rettenbach angeschlossen, wobei der unverschmutzte Abwasseranteil in den nördlich gelegenen Schrollmühlbach abgeleitet wird.

Für die nordöstliche Mischgebietsänderungsfläche werden zusätzlich noch Kanalstichleitungen von den bestehenden Kanalleitungen aus erforderlich werden.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung der Änderungsfläche mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Kreiswasserversorgung des Landkreises Cham über bereits verlegte Leitungen. Lediglich für die nordöstliche Mischgebietsänderungsfläche ist zusätzlich noch eine Wasserleitung erforderlich.

### **Stromversorgung**

Die Versorgung mit Strom ist bereits durch das Energieversorgungsunternehmen Heider, Wörth a.d. Donau gesichert; die erforderliche Trafostation wurde bereits errichtet, wie auch die Stromerkabel bereits verlegt wurden.

Lediglich die nordöstliche Mischgebietserweiterungsfläche wird noch über ein gesondertes Erdkabel mit Strom zu versorgen sein.

Die die Planungsfläche ursprünglich überquerende 20 kV-Freileitung wurde zwischenzeitlich abgebaut und durch ein 20 kV-Erdkabel ersetzt. Dieses Erdkabel ist im Änderungsplan nachrichtlich dargestellt.

### **Telekommunikationsversorgung**

Die Telekommunikationsversorgung in der Änderungsfläche durch die Deutsche Telekom AG ist bereits abgeschlossen.

Für die nordöstliche Mischgebietsänderungsfläche wird jedoch entsprechend der zukünftigen Bebauungsplan-Änderung noch eine zusätzliche Telekommunikationsleitung erforderlich, für deren Unterbringung in der geplanten Straßenfläche eine geeignete und ausreichende Trasse vorzusehen ist.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung in der Änderungsfläche erfolgt bereits auf Landkreisebene.

### **Immissionseinflüsse und Vorkehrungen**

Immissionseinflüsse auf das Planungsgebiet sind von der im Westen vorbeiführenden Staatsstraße St 2146 und vom östlich gelegenen Sportplatz der DJK-SV Rettenbach gegeben.

Nach Berechnung des Technischen Umweltschutzes beim Landratsamt Cham zur wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Schallorientierungswerte der DIN 18 005 Teil 1 vom Mai 1987 von tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) für ein Mischgebiet erst bei einem Mindestabstand von 50 m zur Staatsstraße eingehalten.

Die Wohngebäude im Planungsgebiet müssen demnach mindestens 50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße entfernt sein.

Dieser Abstand wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

Hinsichtlich der Schalleinflüsse vom o.a. Sportplatz wurde mit Datum vom 19. Oktober 1998 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Hierzu wurde mit Datum vom 19. November 2001 eine ergänzende schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der nunmehr vorgesehenen konkreten Änderungen durchgeführt.

Dieses ergänzende Gutachten stellt fest, dass hinsichtlich der vorgesehenen Änderungen im Planungsgebiet (Umwidmung einer Teilfläche des Mischgebietes (Gewerbe) in ein „allgemeines“

Mischgebiet und Umwidmung einer Teilfläche des Mischgebietes (Wohnen) in eine Allgemeines Wohngebiet) keine unzulässigen Schalleinwirkungen vom o.a. Sportplatz zu erwarten sind. Beide Gutachten sollen Bestandteil der noch durchzuführenden Bebauungsplan-Änderung werden.

### **Waldabstand**

Südlich an das Planungsgebiet grenzt auf der Fl.Nr. 318 eine Waldfläche an. Ein Abstand der Bebauung vom Waldrand von 30 m wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

### **Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die Behandlung der seit dem 01. Januar 2001 geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die betreffende Änderungsfläche wird im Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt.

Vorab lässt sich jedoch bereits feststellen, dass es sich bei der Änderungsfläche lediglich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan bzw. an bestehende bauliche Situationen sowie um nutzungsrechtliche Umwidmungen handelt, so dass keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein werden.

### **Hinweise zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Die „Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)“ vom 05. September 2001 sieht auch für Bebauungspläne -jedoch noch nicht für Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan- eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vor. Dabei hat der Gesetzgeber für die Aufstellung von Bebauungsplänen Schwellenwerte festgelegt. So ist für städtebauliche Vorhaben von über 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (GF) generell eine UVP erforderlich, während für Vorhaben zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (GF) in der Regel lediglich eine sogenannte „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Einzelfallprüfung)“ erforderlich ist.

Bei den wesentlichen in der UVP zur prüfenden Auswirkungen eines städtebaulichen Vorhabens handelt es sich um Auswirkungen auf das

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Luft
- Schutzgut Klima  
und auf das
- Schutzgut Kultur und Sachgüter.

Im vorliegenden Fall kann bereits jetzt festgestellt werden, dass bei der Bebauungsplan-Änderung auf Grund der deutlichen Unterschreitungen des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche keine Prüfung erforderlich sein wird.

### **Planunterlagen**

Amtliche Katasterkarte M 1 : 5.000 mit Höhenschichtlinien des Vermessungsamtes Cham. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus der o.a. Karte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

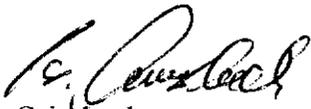
GEMEINDE      RETTENBACH  
LANDKREIS     CHAM

## 4. Änderung im Bereich „Röhlberg“ im Hauptort Rettenbach

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	11.12.2001
ortsüblich bekanntgemacht	14.12.2001
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	14.01.2002 - 25.01.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	18.12.2001 - 25.01.2002
Billigungsbeschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	31.01.2002
ortsüblich bekanntgemacht	01.02.2002
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.02.2002 - 11.03.2002
Feststellungsbeschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	18.04.2002

GEMEINDE RETTENBACH

  
Griesbeck  
1. Bürgermeister



Das Landratsamt Cham hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 06.06.2002 Nr. 50-610/F.Nr. 21.5 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Tag der öffentlichen Bekanntmachung  
(des Wirksamwerdens) der 4. Änderung  
des Flächennutzungsplanes

28.06.2002