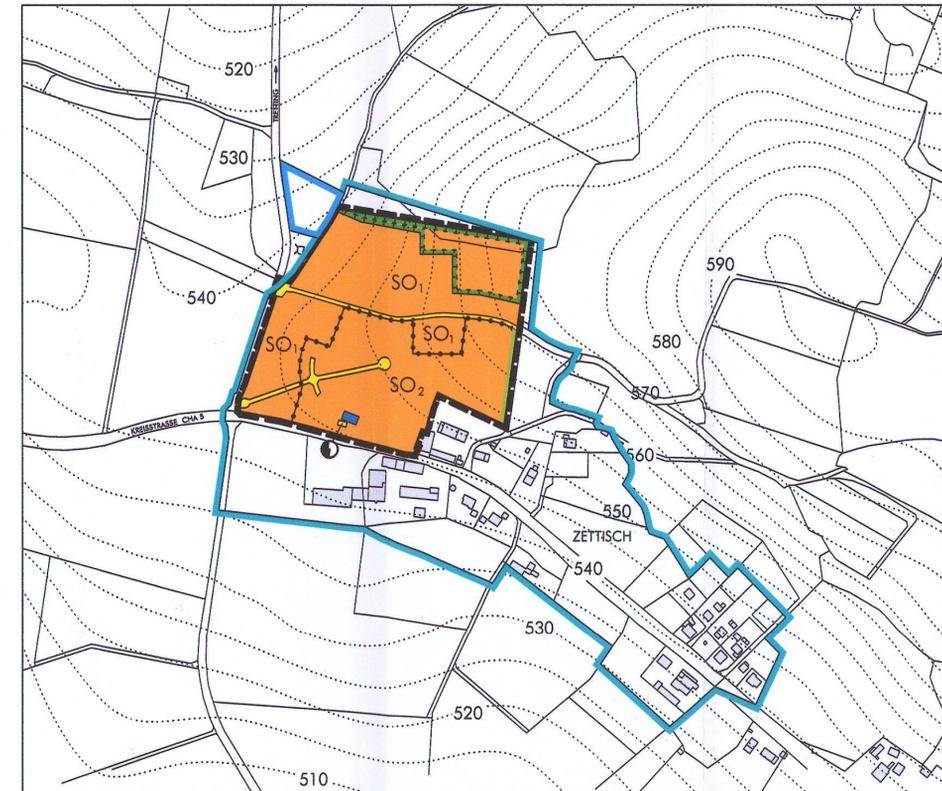
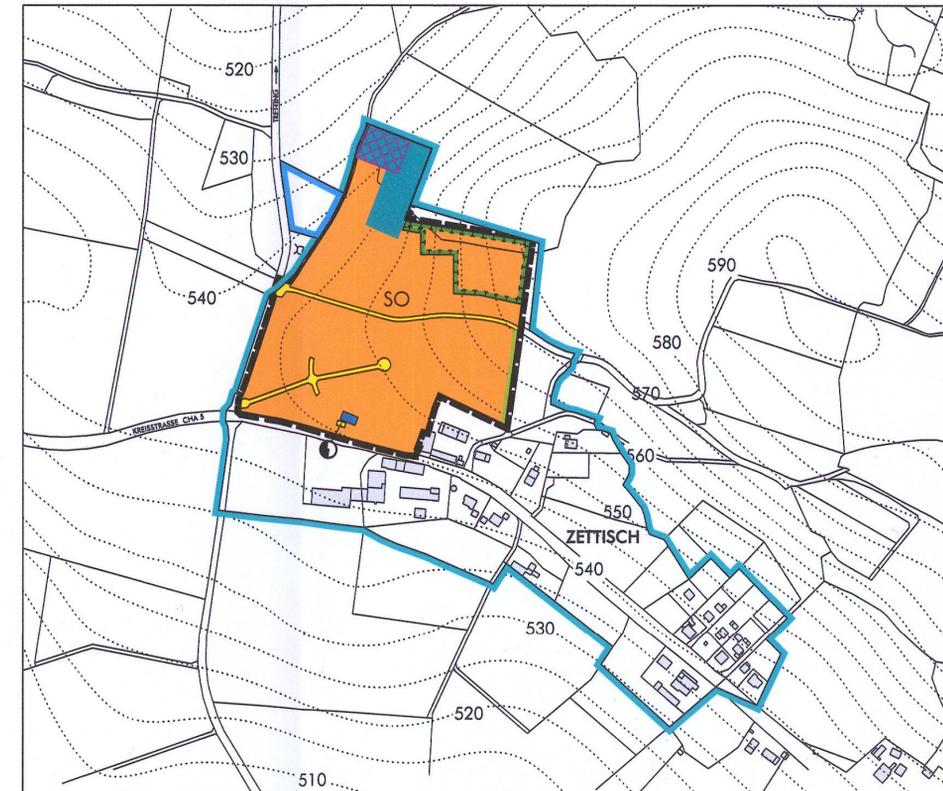


# 6. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE RIMBACH

10.09.2021



WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000



ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.09.2020 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Rimbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.09.2020 ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.08.2020 hat in der Zeit vom 01.10.2020 bis 03.11.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.08.2020 hat in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.12.2020 vom Gemeinderat gebilligt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Zugleich wurden mit Schreiben vom 17.12.2020 die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
- Da sich weitere Änderungen/Ergänzungen ergeben haben, wurde der Flächennutzungsplanentwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat hat den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 25.02.2021 in der Sitzung vom 12.05.2021 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 25.02.2021 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2021 nochmals eingeholt. Darauf wurde durch amtliche Bekanntmachung vom 29.06.2021 hingewiesen.
- Die Gemeinde Rimbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.10.2021 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Rimbach i. d. F. vom 10.09.2021 beschlossen.
- Das Landratsamt Cham hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 05.04.2022, Az. BauR-6100.1-2254-2020-FP gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Rimbach, den 23.05.2023



Gemeinde Rimbach  
Heinz Niedermayer  
Erster Bürgermeister

(Siegel  
Genehmigungs-  
behörde)

9. Ausgefertigt

Rimbach, den 23.05.2023



Gemeinde Rimbach  
Heinz Niedermayer  
Erster Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.05.2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rimbach, den 23.05.2023



Gemeinde Rimbach  
Heinz Niedermayer  
Erster Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV:

-  SO Sonderbaufläche - Fremdenverkehr (Hotel)
-  Sonstige Strassen und Wege
-  Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung -Elektrizität-
-  Private Grünfläche: Baugebietseingrünung
-  Regenrückhaltung
-  Wasserschutzgebiet
-  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Ausgleichsflächen
-  Umgrenzung für Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Änderungsbereich
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Höhenlinien

## PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rimbach  
Hohenbogenstraße 10  
93485 Rimbach  
fon: 09941 9 40 00  
fax: 09941 22 97  
www.gemeinde-rimbach.de  
poststelle@gemeinde-rimbach.de

(Heinz Niedermayer, 1. Bürgermeister)

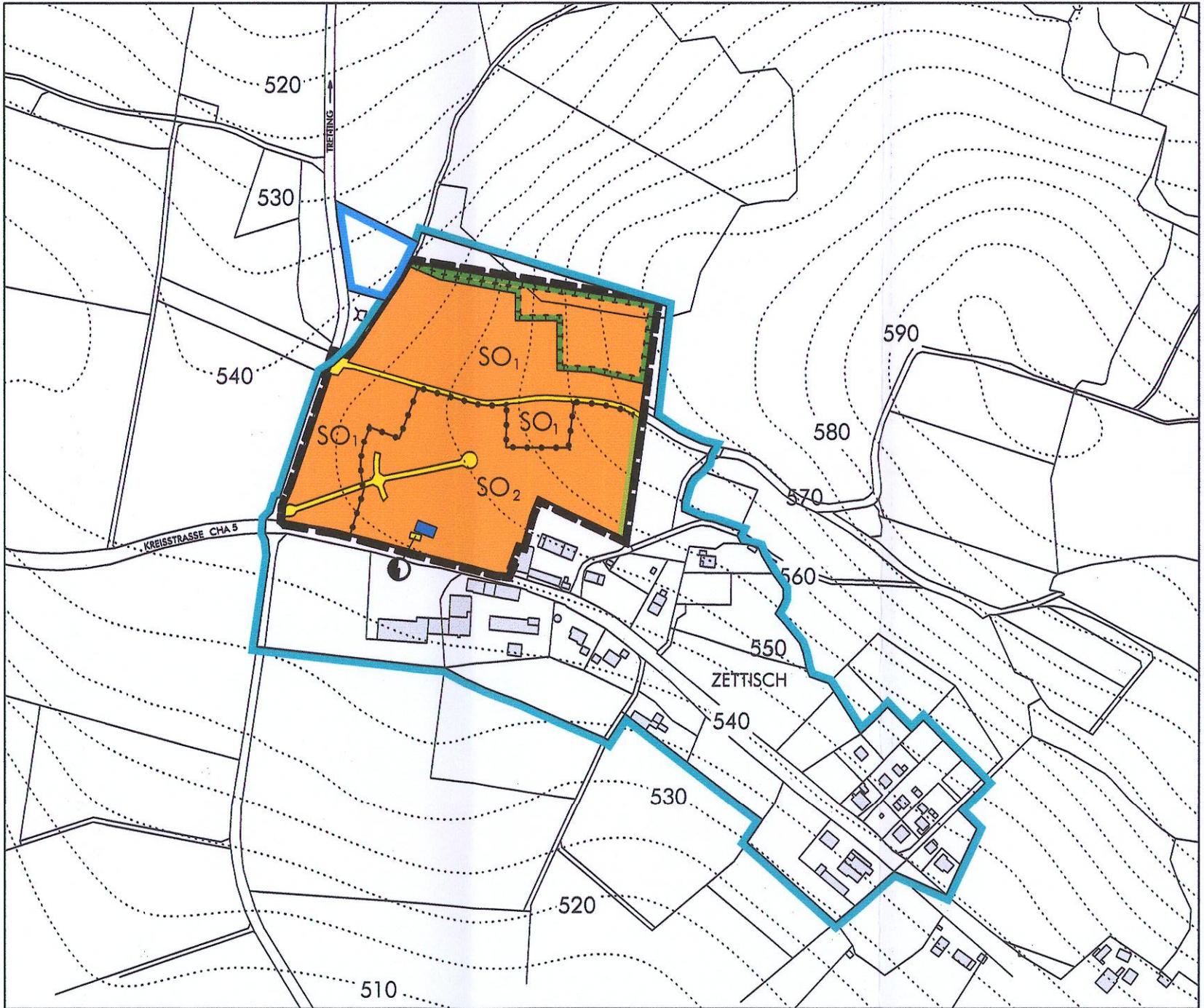


## PLANUNG:

Architekturbüro Bauer  
Weinbergstraße 7  
93413 Cham  
fon: 09971 200 95 80  
fax: 09971 200 95 81  
www.bauer-arch.de  
info@bauer-arch.de

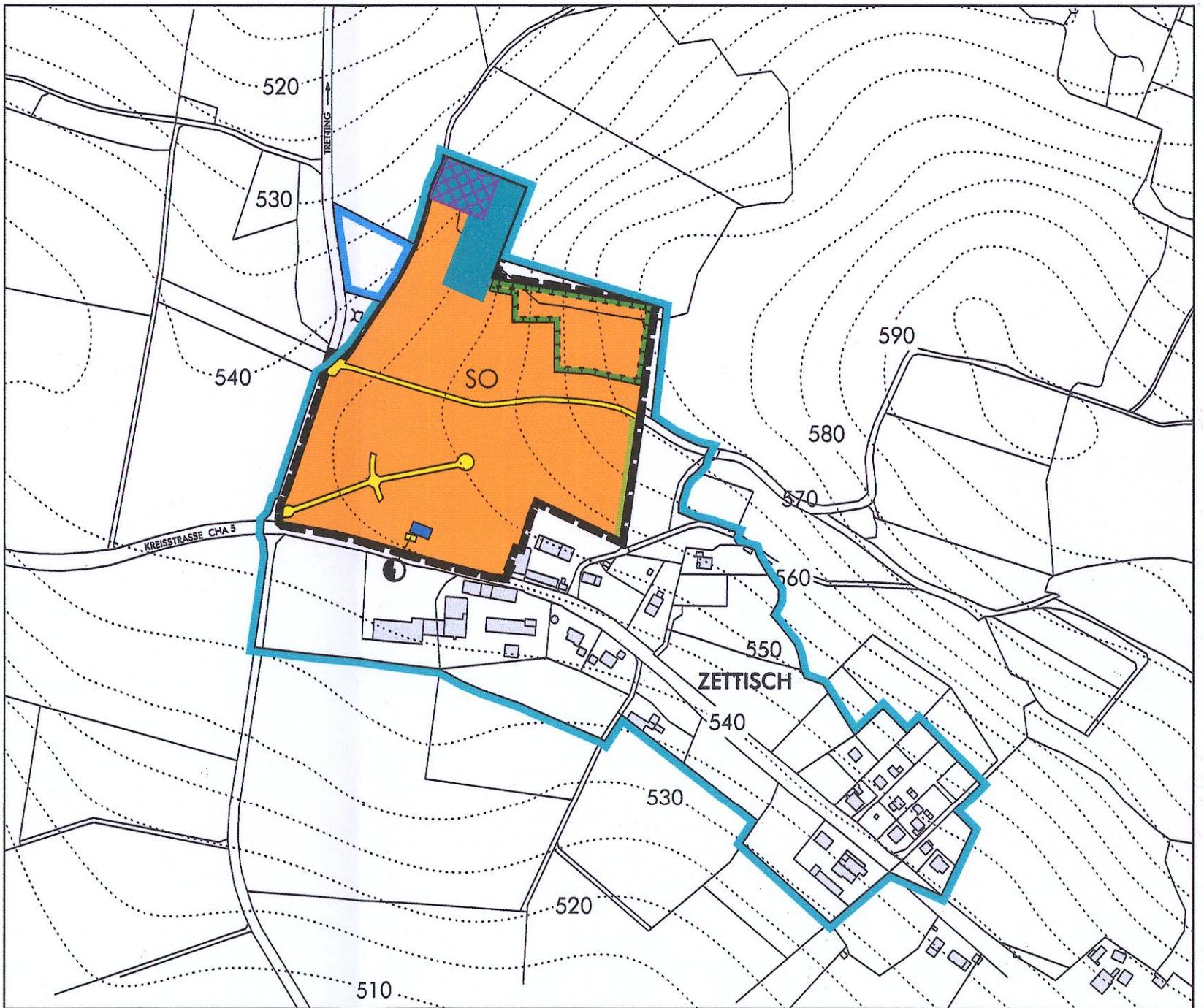


(Werner Bauer, Architekt)



WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:5000



ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:5000

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.09.2020 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Rimbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.08.2020 hat in der Zeit vom 01.10.2020 bis 03.11.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.08.2020 hat in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.12.2020 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Zugleich wurden mit Schreiben vom 17.12.2020 die Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
6. Da sich weitere Änderungen/Ergänzungen ergeben haben, wurde der Flächennutzungsplanentwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat hat den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 25.02.2021 in der Sitzung vom 12.05.2021 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 25.02.2021 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2021 nochmals eingeholt. Darauf wurde durch amtliche Bekanntmachung vom 29.06.2021 hingewiesen.
7. Die Gemeinde Rimbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.10.2021 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Rimbach i. d. F. vom 10.09.2021 beschlossen.

Rimbach, den ~~23.~~ 05.2023



Gemeinde Rimbach

Heinz Niedermayer  
Erster Bürgermeister

8. Das Landratsamt Cham hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 05.04.2022, Az. BauR-6100.1-2254-2020-FP gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

(Siegel  
Genehmigungs-  
behörde)

9. Ausgefertigt

Rimbach, den ~~23.05.2023~~



Gemeinde Rimbach

Heinz Niedermayer  
Erster Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ~~23.05.2023~~ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rimbach, den ~~23.05.2023~~



Gemeinde Rimbach

Heinz Niedermayer  
Erster Bürgermeister

# ZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV:



Sonderbaufläche - Fremdenverkehr (Hotel)



Sonstige Strassen und Wege



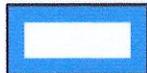
Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung -Elektrizität-



Private Grünfläche: Baugebietseingrünung



Regenrückhaltung



Wasserschutzgebiet



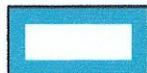
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Ausgleichsflächen



Umgrenzung für Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft



Landschaftsschutzgebiet



Änderungsbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Höhenlinien



# **Gemeinde Rimbach**

## **6. Änderung**

**zum**

## **Flächennutzungsplan**

**der**

## **Gemeinde Rimbach**

**Landkreis Cham**

Planungsstand: 25.09.2020  
10.12.2020  
25.02.2021  
10.09.2021

## Inhalt:

Seite:

## A. Planteil mit Verfahrensvermerke

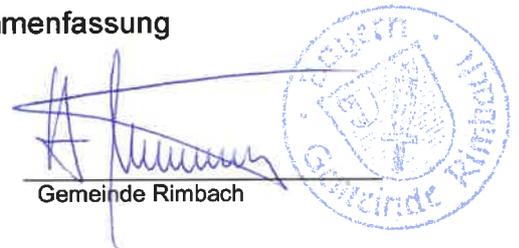
## B. Begründung

- |    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | Einführung  | 3  |
|    | 1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung  |    |
|    | 1.2 Planungsgebiet  |    |
|    | 1.3 übergeordnete Planungen   |    |
| 2. | Sachbereiche  | 8  |
|    | 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   | 10 |
|    | 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   |    |



Planverfasser:

**Architekturbüro Bauer**  
 Weinbergstraße 7  
 93413 Cham  
 fon: 09971 200 95 80  
 fax: 09971 200 95 81  
 www.bauer-arch.de  
 info@bauer-arch.de



Gemeinde Rimbach

**Heinz Niedermayer**  
 1. Bürgermeister

Hohenbogenstraße 10  
 93485 Rimbach  
 Tel.: 09941/9400-0  
 Fax: 09941/2297

## B. BEGRÜNDUNG

### 1. EINFÜHRUNG

#### 1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rimbach beabsichtigt Sondergebietsflächen (SO Fremdenverkehr (Hotel)) zur Erweiterung einer Hotelanlage im Ortsteil Zettisch zur Verfügung zu stellen. Im Bereich des bereits bestehenden Hotelgeländes wird die bisherige Flächennutzungsplandarstellung mit der Aufteilung in Sonderbauflächen Erholung und Freizeit sowie Hotel ebenfalls überarbeitet und im gesamten Geltungsbereich die Fläche nun einheitlich als „SO Fremdenverkehr (Hotel)“ dargestellt. Zulässig sind Fremdenverkehrseinrichtungen, alle Anlagen, die dem Hotel dienen und betriebsbezogene Wohnungen.

Mit der Erweiterung sollen Flächen für Mitarbeiterwohnungen angesiedelt werden, Ausgleichsflächen zum Waldumbau mit Ausgleichsaufforstungen werden ebenfalls bereitgestellt.

In Zettisch gibt es derzeit keine freien Wohnflächen, die den Mitarbeitern des Hotelbetriebs Wohnraum zu Verfügung stellen. Junge Auszubildende können ohne eigene Fortbewegungsmittel oder mit gelegentlichem öffentlichem Nahverkehr nur sehr schwer Wohnungen in der Umgebung erreichen. Daher ist es vorteilhaft, Personalwohnungen in Hotelnähe zu errichten. Ein weiterer wesentlicher Grund für nahen Wohnraum ist der Schichtbetrieb im Hotel, im Teildienst kann die mehrstündige Pause zwischen den Schichten auf kurzem Weg in der eigenen Wohnung verbracht werden.

Freie Flächen zur weiteren Innenentwicklung sind nicht zu erwerben oder bereits verbraucht bzw. bereits vergeben.

Die Nähe zum Wald eignet sich besonders Ausgleichsaufforstungen als Waldumbau durch eine natürliche Waldmantelgestaltung für den Eingriff Erweiterung des Sondergebietes „Hotel“ zu kompensieren.

Für die Flächen aus der 6. Flächennutzungsplanänderung sind bereits konkrete Planungen vorhanden, die konkreten Flächen für die einzelnen Nutzungsarten werden im Bebauungsplan festgelegt.

Die Erweiterung des Sondergebietes „Hotel“ ist mit einer Sicherung und Erhöhung saisonunabhängiger Arbeitsplätze verbunden und trägt in hohem Maße zur Weiterentwicklung des Hotelstandortes in Zettisch bei. Der Anteil von sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll gesteigert werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, Flächen für die Erweiterung des Sondergebietes „Hotel“ bereitzustellen, um die Attraktivität des bekannten Hotels „Ulrichshof“ für die Gäste zu steigern und gleichzeitig sichere Arbeitsplätze für Mitarbeiter verschiedenster Berufsgruppen zu garantieren. Das wirkt einer wirtschaftlichen Abwanderung bzw. einem Rückgang bestimmter Berufsgruppen entgegen.

Die Hotelanlage ist über die Kreisstraße CHA 5 (Zettischer Straße) und die Bundesstraße B 20 im Westen an den überregionalen Verkehr nach Osten in Richtung Furth in Wald und Tschechien und nach Westen Richtung Cham / Regensburg / Straubing optimal angebunden. Nach Süden wird die Freizeitregion des Bayerischen Waldes in Richtung Bad Kötzing über die Staatsstraße St 2140 erreicht.

Die Ortschaft Zettisch liegt zwischen dem Oberzentrum Cham und den Mittelzentren Furth im Wald und Bad Kötzing bzw. der Tschechischen Republik.

#### 1.2 Planungsgebiet

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemarkung Zenching Ortsteil „Zettisch“ und besteht aus den Teilflächen der Flurnummern 701 und 702 und weist eine Gesamtfläche von insgesamt 7.489 m<sup>2</sup>, etwa 0,75 ha auf.

Der Änderungsbereich soll als Sondergebiet (SO Fremdenverkehr (Hotel)) gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO überplant werden. Zulässig sind Fremdenverkehrseinrichtungen, alle Anlagen, die dem Hotel dienen und betriebsbezogene Wohnungen.

Das überplante Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Zettisch, entlang der Kreisstraße CHA 5 im Süden und östlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Tretting. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an forstwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Als Abschirmung zu den angrenzenden, forstwirtschaftlichen Flächen und zum Landschaftsschutzgebiet wird im Osten bzw. Norden der Erweiterungsflächen ein Waldumbau mit gestufter Waldmantelgestaltung als Pufferzone für die angrenzende Bebauung festgesetzt.

Im Planteil ist der derzeit gültige Flächennutzungsplan (Aufstellung rechtsverbindlich seit 11.12.1984; 4. Änderung wurde am 29.06.2006 rechtsverbindlich), begrenzt auf das Planungsgebiet, dargestellt.

### 1.3 übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

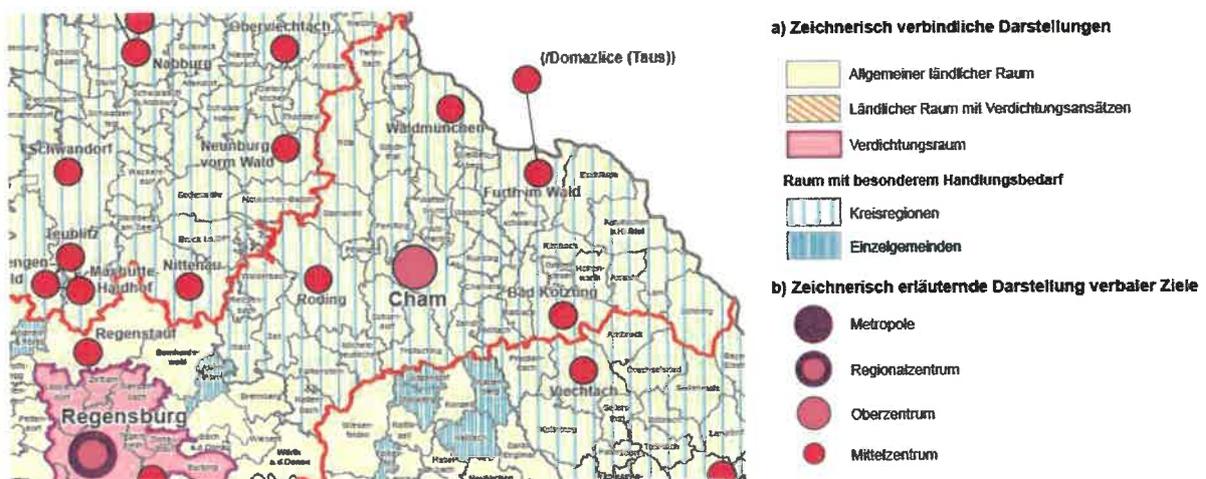


Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

Zettisch liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Rimbach sind als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2018 formuliert:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

**Ziel:** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

**Grundsatz:** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### 1.2 Demographischer Wandel

###### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

**Grundsatz:** Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

**Ziel:** Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

### 1.2.2 Abwanderung vermindern

**Grundsatz:** Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

**Grundsatz:** Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

## 1.3 Klimawandel

### 1.3.1 Klimaschutz

**Grundsatz:** Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbare Energien

## 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

### 1.4.1 Hohe Standortqualität

**Grundsatz:** Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

## 2.2 Gebietskategorien

### 2.2.1 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

**Ziel:** Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (s. Abb. 2).

## 3. Siedlungsstruktur

### 3.1 Flächensparen

**Grundsatz:** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

**Grundsatz:** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

**Ziel:** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

**Grundsatz:** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

**Ziel:** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

**Grundsatz:** Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt werden.

## **5. Wirtschaft**

### **5.1 Wirtschaftsstruktur**

**Grundsatz:** Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

**Grundsatz:** Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

### **5.4 Land- und Forstwirtschaft**

#### **5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

**Grundsatz:** Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

#### **5.4.2 Wald und Waldfunktionen**

**Grundsatz:** Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

**Grundsatz:** Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

#### **5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft**

**Grundsatz:** Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern.

### 1.3.2 Regionalplan

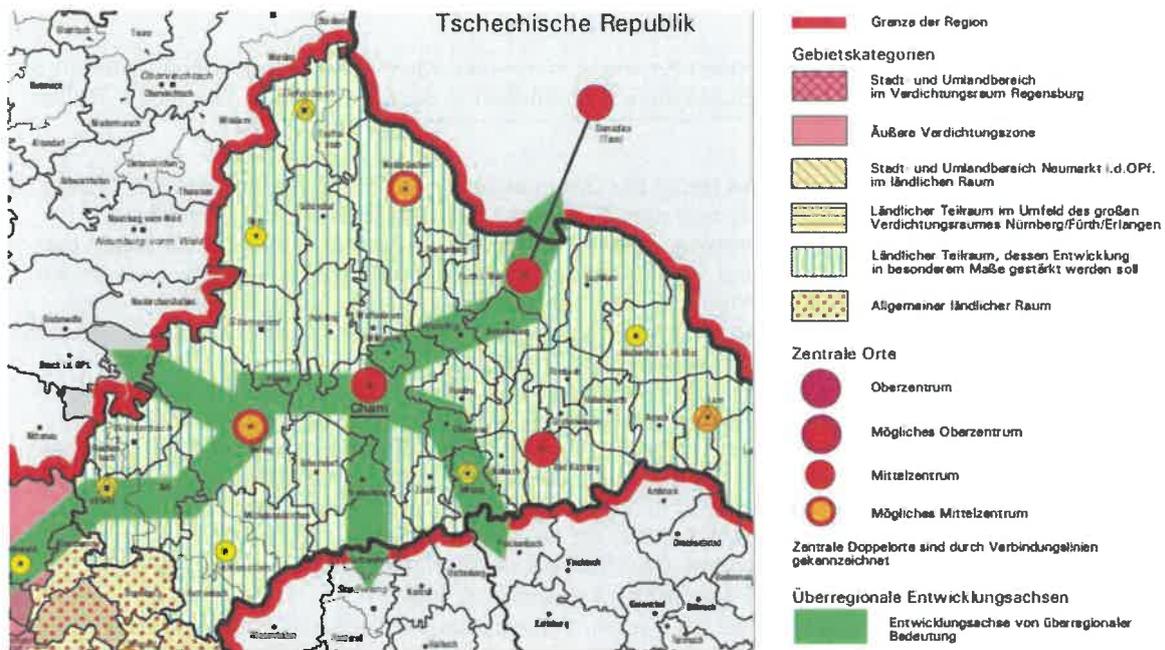


Abb. 2: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Rimbach befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg.

In der zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26. Januar 2011 (in Kraft getreten am 01. März 2011) ist die Gemeinde Rimbach als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insgesamt wird die Zahl der Arbeitsplätze vermehrt, die Erwerbsmöglichkeiten sollen durch die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes ausgeweitet werden.

Im Bereich des regionalen Arbeitsmarktes sollen durch die Erweiterung des Hotelbetriebes die hohe Fernpendlerquote abgebaut werden und die wirtschaftlichen Impulse aus der Nähe zur Tschechischen Republik stabilisiert werden.

## 2. SACHBEREICHE

### 2.1 Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum–Untereinheit „Regensenke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Im Bereich von Zettisch ist diese Landschaft von zahlreichen Hügeln geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Kreisstraße CHA 5 geprägt.

### 2.2 Verkehrsräumliche Lage

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße CHA 5 (Arnschwanger / Zettischer Straße) und die Bundesstraße B 20 im Westen ist das Planungsgebiet an den überregionalen Verkehr nach Osten in Richtung Furth in Wald und Tschechien und nach Westen Richtung Cham / Regensburg / Straubing angebunden.

### 2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet. Derzeit befindet sich der Planungsbereich noch in einem Landschaftsschutzgebiet, im Zuge des Bauleitverfahrens wird Antrag auf Erlaubnis nach § 6 zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

### 2.4 Landwirtschaft

Auf den betroffenen Flurnummern 701 und 702 herrscht derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung vor.

## 2.5 Forstwirtschaft

Aus forstwirtschaftlicher Sicht sind Waldflächen betroffen.

## 2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

Unter Schutz stehende Landschaftsteile sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

## 2.7 Immissionsschutz

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Kreisstraße CHA 5 und den bestehenden Hotelbetrieb im Süden vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten.

Für die gewerblichen Bauflächen muss im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vorbelastung festgesetzt werden, in wie weit die Emissionsrichtwerte eingehalten werden können.

### 3. UMWELTBERICHT

#### 3.1 Einführung

In der Gemeinde Rimbach sollen durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Sondergebietsflächen für die Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebes ausgewiesen werden.

Am nordwestlichen Ortsrand von Zettisch liegt das Planungsgebiet direkt nördlich der Kreisstraße CHA 5. Im Norden und Osten des Planungsgebietes grenzen forstwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an bestehende Sondergebietsflächen eines Hotelbetriebes.

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 Forstflächen zu nennen.

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

##### 3.2.1 Schutzgut Wasser

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die geplante Erweiterung des Hotelareals mit Wohnungen für Beschäftigte nicht zu erwarten, da nach Aussage des Grundstückseigentümers bis zu einer Tiefe von 10,0 m nicht mit Grundwasser zu rechnen sei. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den forstwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt ist, gestört. Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird vor Ort außerhalb des Wasserschutzgebietes versickert, zusätzlich sind durch den Anschluss an die hoteleigene Regenwasserzisterne im Planungsgebiet Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schmutzwasser:

Um eine ordnungsgemäße, sowie rechtskonforme Beseitigung des Abwassers zu gewährleisten, wird die hoteleigene, vollbiologische Schilfkläranlage auf ca. 400 EW erweitert. Ein entsprechendes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist vom Betreiber der Hotelanlage rechtzeitig durchzuführen.

Alternativ hierzu wäre auch in Abstimmung mit der Gemeinde Arnschwang der Anschluss der Hotelanlage an die Kläranlage der Gemeinde Arnschwang möglich.

##### 3.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Kreisstraße CHA 5, die bestehenden, landwirtschaftlichen Betriebe und den Hotelbetrieb im Süden vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der bestehenden Einzelanwesen des Ortsteils „Zettisch“ sind keine erheblichen Belastungen für diese angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

##### 3.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden.

### 3.2.4 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschweren, löslichen Boden. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden forstwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Durch die Umwandlung von forstwirtschaftlichen Flächen in Bauflächen und die Ausweisung von Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes und die damit verbundene Aufwertung dieser Bereiche sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.2.5 Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich ist durch forstwirtschaftliche Nutzung als Weihnachtsbaum- bzw. Fichtenmonokultur geprägt. Das Planungsgebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet, das durch Antrag auf Erlaubnis zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet, daraus entnommen wird.

Die forstwirtschaftlich als Weihnachtsbaum- bzw. Fichtenmonokultur genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf intensiv genutzten Flächen beherrscht. Daher ist eine spezielle Lebensraumfunktion für Tier und Pflanzenarten nicht gegeben; auf eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) kann somit verzichtet werden. Streng geschützte Arten nach der Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben.

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 geringe Erheblichkeit einzustufen. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

### 3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Regensenke“.

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungegliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.“

Der überplante Bereich grenzt im Süden an einen bestehenden Hotelbetrieb an, im Norden und Osten an forstwirtschaftliche Flächen.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Kreisstraße CHA 5 durchschnitten.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung stellt einen geringen 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.

### 3.2.7 Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima wird vorrangig zur Lufthygiene und als klimatische Ausgleichsfunktion verwendet. Die Lufthygiene bezieht sich darauf, dass Waldgebiete Staubpartikel binden und Immissionen vermindern, der klimatische Ausgleich stellt Flächen zur Verfügung, die für die Kalt- und Frischluftentstehung bzw. für den Kalt- und Frischluftabfluss verantwortlich sind. Das Planungsgebiet ist wegen der Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Teilbereiche haben geringe spezielle Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

## 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen möglichst gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Hierzu dienen vor allem die Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebietes und eine möglichst geringe Versiegelung von Flächen.

### 3.3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Hotelbetriebes liegenden Grünzüge,
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten
- Versickerung außerhalb des angrenzenden Wasserschutzgebietes
- Verwendung von Regenwasser zur Toilettenspülung
- Sammlung von Regenwasser in Zisternen und Bereitstellung als Pufferspeicher für die Feuerwehr oder zur Gartenbewässerung

### 3.3.2 Schutzgut Mensch

- Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Einstufung des Gebietes.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

### 3.3.3 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Terrassierung des Geländes zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen

### 3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchgrünung der Hotelanlage mit Grüninseln aus heimischen, standortgerechten Gehölzen als gliedernde Baumstruktur
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern

### 3.3.5 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine höhengestaffelte Waldmantelgestaltung an den östlichen und nördlichen Rändern des Gebietes.
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

### 3.3.6 Schutzgut Klima / Luft

- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern
- Keine Beeinträchtigung der Frischluftversorgung

### 3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes herangezogen. Der für die geplanten gewerblichen Bauflächen erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Bauleitverfahrens abgehandelt, auf einer internen Fläche wird auf etwa 0,2 ha der Eingriff ausgeglichen und aufgewertet.

### 3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Wasser	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen
Boden	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit
Landschaftsstruktur und Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit