



Gemeinde Rettenbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Ebersroith-Süd“

Gemeinde:	Rettenbach
Landkreis:	Cham
Reg.bezirk:	Oberpfalz

Vorentwurf i. d. Fassung vom 10.04.2025

INHALT

- Präambel
- Verfahrensvermerke
- Plankarte / Übersichtslageplan
- Planliche und textliche Festsetzungen / Hinweise
- Begründung mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Umweltbericht
- Anlagen zur Begründung:
 - Anl. 1 Baugrunduntersuchung, IEG Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Rettenbach, Bericht vom xx.xx.2025 (*beauftragt, liegt noch nicht vor, wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt*)
 - Anl. 2 Schalltechnische Untersuchung, GEO.Ver.S.UM H. Pressler, Cham, Bericht vom 28.03.2025

Verfahrensträger:

Gemeinde Rettenbach
über VG Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein
Tel. 09462/9422-0
Fax 09462/9422-19
poststelle@rettenbach.de
www.retttenbach.de

Planung:

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961/9421-0
Fax: 09961/9421-29

Bearbeitung:

Ascha, den xx.xx.2025



Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, in Verbindung mit 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 §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 erlässt die Gemeinde Rettenbach folgende

S a t z u n g :**§ 1**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet „WA Ebersroith-Süd“ in Rettenbach, Ortsteil Ebersroith, in der Fassung vom ist beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Ebersroith-Süd“ 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:
Rettenbach, den
Gemeinde Rettenbach

Hamperl
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rettenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.04.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "WA Ebersroith-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Rettenbach hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 10.04.2025 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Rettenbach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom xx.xx.2025 bis einschließlich xx.xx.2025 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Rettenbach hat den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "WA Ebersroith-Süd" in der Fassung vom xx.xx.2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "WA Ebersroith-Süd" in der Fassung vom xx.xx.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis einschließlich xx.xx.2025 im Internet veröffentlicht.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am xx.xx.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rettenbach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Ebersroith-Süd" mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am xx.xx.2025 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Rettenbach, den xx.xx.2025

Alois Hamperl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausfertigung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Ebersroith-Süd" in der Fassung vom xx.xx.2025 wurde am xx.xx.2025 ausgefertigt.

Rettenbach, den xx.xx.2025

Alois Hamperl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Bekanntmachung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Ebersroith-Süd" wurde am xx.xx.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft in Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Ebersroith-Süd" 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.

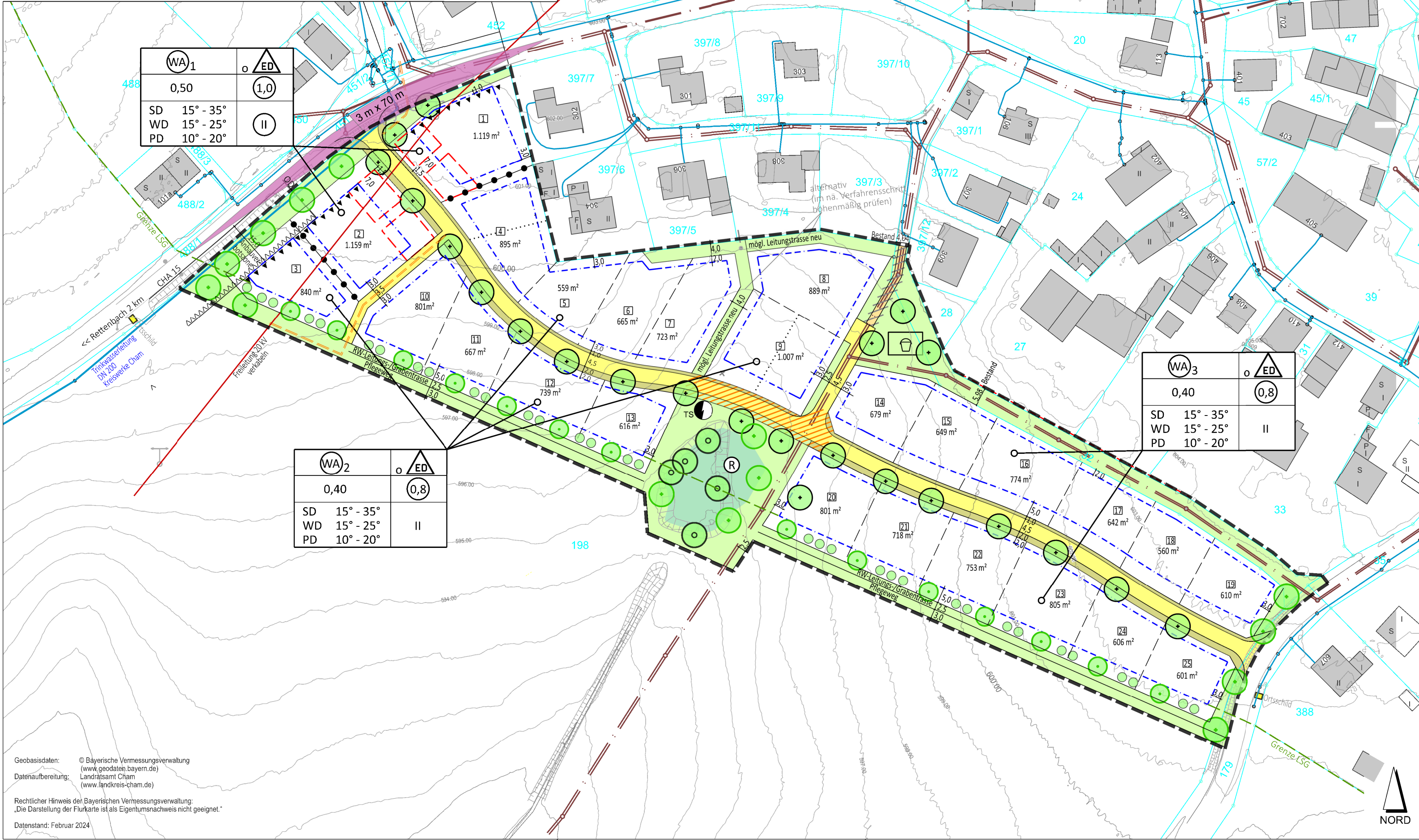
Rettenbach, den xx.xx.2025

Alois Hamperl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

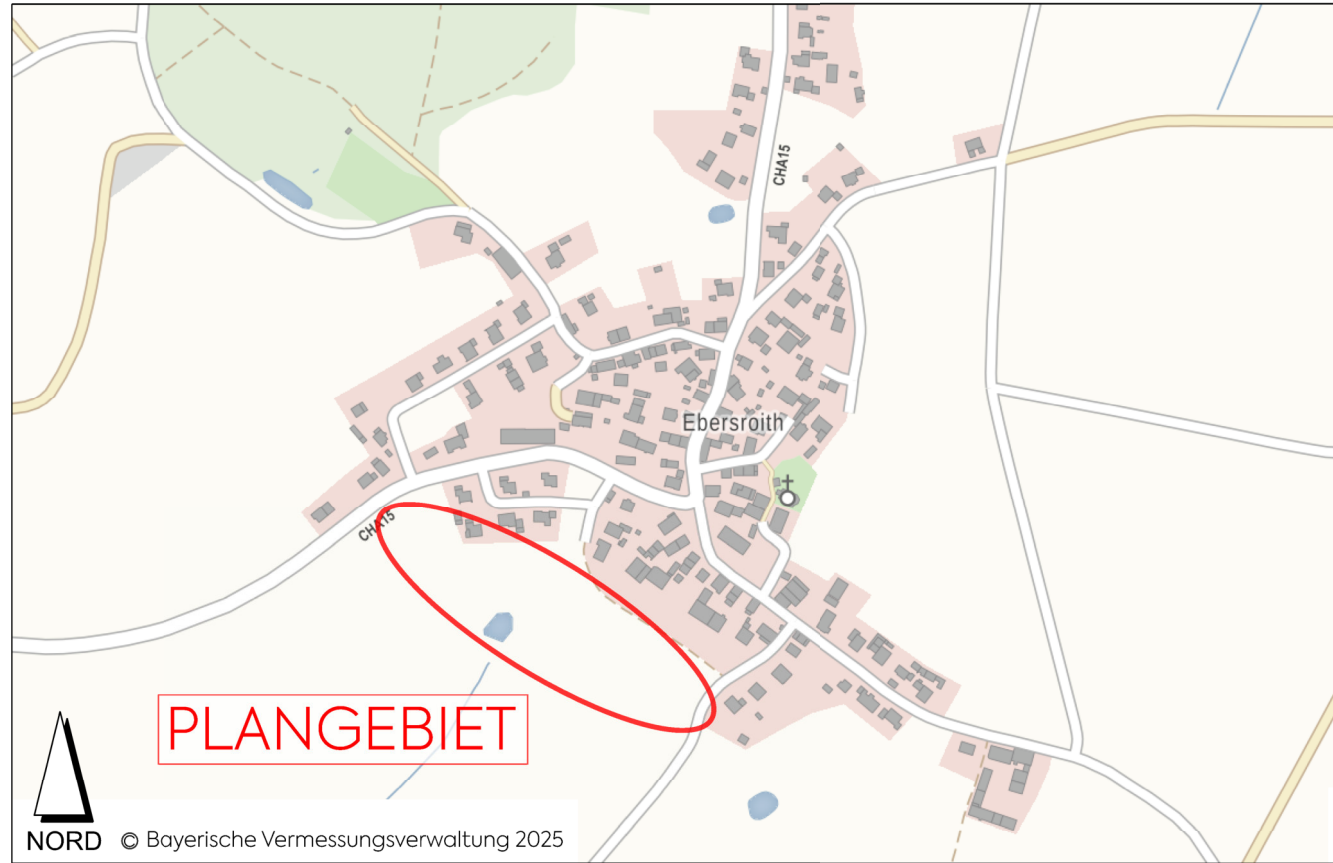
Plankarte: Bebauungsplan

M 1 : 1.000



Übersichtslageplan

ohne Maßstab



mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

PLANART
VORENTWURF

BAUORT | PROJEKT

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"WA Ebersroith-Süd", Gemeinde Rettenbach

VERFAHRENSTRÄGER

Gemeinde Rettenbach
über VG Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein

DARSTELLUNG

Plankarte
Übersichtslageplan

BEARBEITET
RS

GEZEICHNET
RS/DA

DATUM
Ascha, den 10.04.2025

PROJEKTNUMMER
2023-99

LANDKREIS
Cham

REGIERUNGSBEZIRK
Oberpfalz

MAßSTAB
1 : 1000

PLANGRÖßE
29,7 x 68 cm

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
„Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.“

Datenstand: Februar 2024

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2	1. Art der baulichen Nutzung
3	4	2. Bauweise
5	6	3. Max. zulässige Grundflächenzahl
		4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
		5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
		6. Zahl der Vollgeschosse

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.2.2  Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
(siehe auch II.1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)

- 2.1 **GFZ** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
im WA₁: 1,0
im WA₂ und WA₃: 0,8
- 2.5 **GRZ** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
im WA₁: 0,5
im WA₂ und WA₃: 0,4
- 2.7  im WA₁: Zahl der Vollgeschosse, zwingend (= 2 Vollgeschosse)
II im WA₂ und WA₃: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(= max. 2 Vollgeschosse)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 **o** Offene Bauweise
- 3.1.4  Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 3.5  Baugrenze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, jedoch nicht

- zum südlichen Ortsrand (= Grenze Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald)
- zur Anbauverbotszone Kreisstraße
- im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen gem. planl. Festsetzungen Pkt. 6

Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

Dies gilt jedoch nicht

- für die Baugrenzen zum südlichen Ortsrand (= Grenze Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald)
- zur Anbauverbotszone Kreisstraße
- im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen gem. planl. Festsetzungen Pkt. 6

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1  Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.3.1  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich: Verkehrsberuhigter Bereich, Straßenverkehrsfläche mit besonderer Gestaltqualität

6.3.2  Mehrzweckstreifen, Seitenbereich, öffentlich
Für die Befestigung sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

6.3.3  Fuß- / Radweg, öffentlich

7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.12 und Abs.6 BauGB)

7.1  Trafostation, geplant

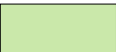
8. Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

8.1  Stromleitung 20 kV unterirdisch, geplant

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

9.1  Grünfläche, öffentlich

9.2  Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Absatz 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.

Zweckbestimmung: Rückhaltung für Oberflächenwasser

Anmerkung: ggf. Anpassung im nächsten Verfahrensschritt gem. Baugrunduntersuchung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

13.2.a  Zu pflanzender Einzelbaum auf öffentlichen Flächen, 1. Wuchsordnung (naturschutzfachlicher Ausgleich), mit Standortfestlegung, Abweichungen um bis zu 2 m sind zulässig (Artenauswahl siehe III.6.2)

13.2.b  Zu pflanzender Einzelbaum auf Privatflächen, 1. oder 2. Wuchsordnung (naturschutzfachlicher Ausgleich), mit Standortfestlegung, Abweichungen um bis zu 2 m sind zulässig (Artenauswahl siehe III.6.2)

13.2.c  Sonstiger zu pflanzender Einzelbaum, auf öffentlichen Flächen ohne Standortfestlegung (Artenauswahl siehe III.6.3)

13.2.d  Zu pflanzende Strauchhecke (siehe auch III.6.5)

13.2.e  Zu erhaltender Gehölzbestand (siehe auch III.6.10)

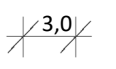
Hinweis: Die Pflanzung zur Ortsrandeingrünung auf Privatflächen an der südlichen Baugebietsgrenze (Bäume und Hecke gemäß planlicher Festsetzung 13.2.b und 13.2.d) erfolgt im Zuge der Baugebieterschließung durch die Gemeinde Rettenbach und wird beim Verkauf der Parzellen dinglich gesichert).

15. Sonstige Planzeichen

15.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: Im WA₁ sind diese Anlagen nur in den so gekennzeichneten Flächen zulässig.
Hinweis: bei Garagen mind. 5,00 m Stauraum, nicht eingezäunt, siehe II.5.2

15.6 ▼ ▼ ▼ Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:
Passiver Schallschutz an den Nordfassaden der Gebäude auf den Parzellen 1-3

sowie an den Ost- und Westfassaden der Parzelle 1
(siehe auch II.9)

- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes
- 15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 15.16  Maßangaben, Mindestbreiten in Meter

Sonstige Eintragungen sind Hinweise, Signaturen der Flurkarte oder der Geländevermessung. Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2 Zahl der Wohneinheiten

Im WA₁:

- Einzelhäuser: Es sind mindestens 4 Wohneinheiten zu errichten und maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- Doppelhäuser: Es sind mindestens 2 Wohneinheiten zu errichten und maximal 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Im WA₂ und WA₃:

- Einzelhäuser: Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Doppelhäuser: Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.3 Max. zulässige Wandhöhe

Bei Hauptgebäuden max. 9,00 m talseits, bei Nebengebäuden max. 4,50 m.

Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche, oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

2.0 Höhenlage und Höhen des Geländes

- 2.1. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m ab der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- 2.2. Niveauunterschiede zu den Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Verhältnis 1:2 (Höhe zu Breite) oder flacher anzugleichen.
- 2.3. Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Ausführung als trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung. Stützmauern dürfen bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstückes errichtet werden.

3.0 Abstandsflächen

- 3.1. Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

4.0 Baugestaltung

4.1. Anpassungsgebot bei Doppelhäusern

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind Doppelhaushälften in Wandhöhe, Dachform und Dachneigung identisch auszubilden; es gilt ein Anpassungsgebot des Nachbauenden an den Erstbauenden; maßgeblich ist das Eingangsdatum der Bauvorlage bei der Baugenehmigungsbehörde.

4.2. Dachform, Dachneigung

Zulässig sind

- Satteldach (SD) mit 15° - 35 ° Dachneigung,
- Walmdach (WD) mit 15° - 30° Dachneigung
- Pultdach (PD) mit 10° - 20° Dachneigung.

Für Anbauten und untergeordnete Bauteile bis zu einer Größe von 100 m² Grundfläche und für Nebengebäude sind ebenfalls zulässig:

- begrüntes oder blechgedecktes Flachdach (Dachneigung ≤ 5°)
- Dachterrassen

4.3. Dachdeckung

Kleinformatige Dachplatten, Farbe rot, rotbraun, anthrazit, grau.

4.4. Dachgauben sind zulässig unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m.

4.5. Sockelhöhe

Max. 30 cm über OK fertigem Gelände.

4.6. Solarenergieanlagen

- An der Gebäudefassade bündig zulässig,
- Dachanlagen bei gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig,
- Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen bei geneigten Dächern nicht zulässig,
- Auf Flachdächern mit Dachneigung ≤ 5° (lt. Festsetzung II.4.2 nur für Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile) dürfen Solaranlagen aufgeständert werden bis max. 30° Neigung, wenn eine maximale Höhe von 1,20 m ab Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird. Ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Gebäudeaußenwand ist einzuhalten.
- Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

4.7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung in einer Größe bis max. 0,80 m² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.

5.0 Garagen / Stellplätze / Zufahrten

5.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen oder mit Flachdach auszubilden.

5.2 Pro Wohneinheit sind für die ersten 2 Wohneinheiten jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vorzusehen. Dieser darf nicht eingezäunt werden. Der Stauraum vor Garagen / Carports sowie deren Zufahrt darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

5.3 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

6.0 Grünordnung

- 6.1. Die nicht mit baulichen Anlagen versehenen privaten Grundstücksbereiche sind als Grünflächen bzw. als offene Vegetationsflächen anzulegen. Versiegelungen sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.

- 6.2. Artenlisten für Baumpflanzungen als naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß planlicher Festsetzung 13.2.a/b

Mindestpflanzqualität:

H 3xv STU 14-16 (= Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

Artenauswahl:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume einschl. Walnuss, Mindestpflanzqualität Hochstamm	

Mit Ausnahme von Obstbäumen ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zulässig (Vorkommensgebiet 3.0 Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

- 6.3. Artenlisten für sonstige Baumpflanzungen gemäß planlicher Festsetzung 13.2.c

Mindestpflanzqualität:

H 3xv STU 14-16 (= Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

Artenauswahl:

Liste 1 heimische Arten / Obstbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Obstbäume einschl. Walnuss, Mindestpflanzqualität Hochstamm	

Liste 2 Klimawandel-tolerantere Arten

Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Amelachier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Celtis australis	Zürgelbaum
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Juglans regia	Walnuss

Malus tschonoskii
Tilia tomentosa

Scharlach-Apfel
Silberlinde

sowie Sorten der aufgeführten Arten, sofern sie gemäß Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) für den Straßenraum geeignet sind.

6.4. Baumpflanzungen auf privaten Flächen

Je Bauparzelle ist mindestens ein Laubbaum, bei Parzellen größer 1000 m² sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Pflanzungen gemäß planlicher Festsetzung 13.2.b werden angerechnet.

Mindestpflanzqualität:

H 3xv STU 12-14 (= Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm)

Artenauswahl: siehe Listen unter 6.3

6.5. Heckenpflanzungen

Entlang der mit Planzeichen 13.2c gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist auf mindestens 60 % der Länge eine mindestens 1-reihige Strauchpflanzung anzulegen. Pflanzabstand 1,50 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zulässig (Vorkommensgebiet 3.0 Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Artenauswahl:

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraister	Holzbirne
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

6.6. Nicht zulässig sind fremdländische Nadelbäume, Nadelgehölzhecken, buntlaubige Gehölze, Trauerformen sowie Sorten mit kugelförmigen Kronen.

6.7. Für alle Baum- und Gehölzpflanzungen gilt:

Pro Einzelbaum ist ein mind. 12 m² großer, unversigelter Wurzelbereich vorzusehen und gegen Befahren zu sichern (z.B. durch Holzlanderung, Feldsteine).

Die festgesetzten Pflanzungen sind in ihrer natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall im Folgejahr gleichwertig zu ersetzen.

Bei Hecken / Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittsweises (Abschnitte von 20-30 m) fachgerechtes Auf-den-Stock-setzen im Turnus von 10-15 Jahren zulässig.

Hinweis: Diese Schnittmaßnahmen dürfen nur von 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.

6.8. Leitungstrassen

Die zu bepflanzenden öffentlichen Grünflächen sind von geplanten Leitungstrassen freizuhalten.

Zu Baumstandorten ist mit Leitungen jeglicher Art ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzvorkehrungen zu treffen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2013).

6.9. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen haben nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude spätestens in der 2. darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

6.10. Zu erhaltender Gehölzbestand

Abgrabungen und Auffüllungen sowie Versiegelungen im Wurzelbereich (= Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der zu erhaltenden Gehölze sind nicht zulässig. Der Wurzelbereich ist gegen Befahren zu sichern (z.B. durch Holzlanderung, Feldsteine). Die Gehölze und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Brettermantel) vor Beschädigungen zu schützen.

7.0 Einfriedungen

7.1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis 1,30 m Höhe bezogen auf die Straßenoberkante zulässig. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune oder Zäune aus Doppelstabgittermatten bis 1,30 m Höhe über Oberkante fertiges Gelände zugelassen. Zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände ist ein hindernisfreier Abstand von 15 cm zu belassen. Laubgehölzhecken sind an allen Grenzen zulässig.

7.2. Nadelgehölzhecken sind unzulässig. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

8.0 Niederschlagswasser

8.1 Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne (Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung) zu errichten. Mindestvolumen:

im WA₁: 10 m³ pro Grundstück (bei Doppelhäusern sind 2 x 5 m³ zulässig)
im WA₂ und WA₃: 5 m³ pro Grundstück.

8.2 Das sonstige Niederschlagswasser aus privaten und öffentlichen Flächen ist in die Retentionsflächen gemäß planlicher Festsetzung Pkt. 10 einzuleiten und von dort zeitverzögert dem Vorfluter (vorh. Graben) zuzuführen.

Retentionsmulden und -teiche sind naturnah zu gestalten und harmonisch in das Gelände einzufügen (unregelmäßige Formgebung, flache, wechselnde Böschungsneigungen).

Hinweise:

Bei der Bemessung von Rückhalteeinrichtungen sind das Merkblatt DWA - M 153 und das Merkblatt DWA - A 138 zugrunde zu legen. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

9.0 Immissionsschutz

- 9.1 Die technischen Anforderungen an Planung, Bemessung und Ausführung der Außenbauteile sind nach BayBT Ausgabe November 2023 nach DIN 4109-1:2018-01 auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel, ermittelt in der schalltechnischen Untersuchung GEO.VER.S.UM Bericht vom 28.03.2025) zu erfüllen.
- 9.2 Die Nordfassaden geplanter Gebäude auf den Parzellen 1-3 sind dem Lärmpegel 3, die Ost- und Westfassaden geplanter Gebäude der Parzelle 1 dem Lärmpegelbereich 2 zuzuordnen. Betroffen hiervon sind die in Plan 3 der schalltechnischen Untersuchung gekennzeichneten Teilbereiche der Parzellen 1 bis 3.
- 9.3 Das erforderliche Schalldämmmaß der schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend der nachfolgenden Tabelle herzustellen.

Baufeld	Fassaden- seite	Lärmpegel- bereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ in dB		
			für Betten- räume	für Wohn- nutzung	für Büro- nutzung
Parz 1	Ost+West	II	35	30	30
Parz 1 bis 3	N	III	40	35	30

- 9.4 Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- 9.5 Sind Fassadenseiten schräg zu den unter 9.3 angegebenen Fassadenrichtungen ausgerichtet, gilt für diese dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lautere Fassadenseite.
- 9.6 Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
- 9.7 Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- 9.8 Sollten schutzbedürftige Räume im Lärmpegelbereich III nur zur lärmzugewandten Seite Nord hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

10.0 Naturschutzfachlicher Ausgleich

- 10.1 Zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft ist folgender Ausgleich zu erbringen: 22.678 Wertpunkte (Ermittlung siehe Begründung Pkt. 6.3). Der Ausgleich wird erbracht innerhalb des Geltungsbereichs mit 13.320 Wertpunkten (planlich Festsetzungen 13.2.a und 13.2.b) sowie durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökoko-konto xx. *(Anmerkung: derzeit verfügt die Gemeinde Rettenbach über keine freien Ökoko-konto-Flächen, aufwertbare Flächen sind jedoch vorhanden, Nachweis im nächsten Verfahrensschritt)*

11.0 Sonstige Festsetzungen

- 11.1 Strom- und Fernmeldeleitungen sind aus ortsgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Die zu bepflanzenden, öffentlichen und privaten Flächen sind von diesen Leitungstrassen, wie auch von Wasser- und Abwasserleitungstrassen ausdrücklich freizuhalten. Zu den festgesetzten Baumstandorten ist mit Leitungen jeglicher Art ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand ausnahmsweise nicht eingehalten werden kann, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989) wird hingewiesen.

PLANLICHE UND TEXTLICHE HINWEISE**III. TEXTLICHE HINWEISE****1.0 Bodenfunde**

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Cham mitgeteilt werden.

2.0 Altlasten

Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Es wird jedoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.), ist unverzüglich das Landratsamt Cham oder das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3.0 Ökologische Aspekte

- 3.1. Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling sowie nachwachsender Rohstoffe) und die Versorgung mit Energie, Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung des Gebäudes primär mittels Solarenergie und Energieträgern aus nachwachsenden Rohstoffen schadstoffarm sichergestellt werden.
- 3.2. Wintergärten sollen unbeheizt und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.
- 3.3. Zum Schutz vor Vogelschlag sollen großflächige Fensterfassaden vermieden werden oder Maßnahmen zum Vogelschutz vorgesehen werden.
- 3.4. Außenbeleuchtungskörper sollen sparsam eingesetzt und nur mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden.
- 3.5. Der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren unterbleiben.
- 3.6. Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.
- 3.7. Private Grünanlagen und Hausgärten sollen so angelegt und gepflegt werden, dass sich diese als vielfältiges, strukturreiches Lebensraumangebot für die heimische Tier- und Pflanzenwelt entwickeln können. Als Maßnahme des Boden- und Grundwasserschutzes soll die Verwendung von Pestiziden und Mineral-/ Industriedünger unterbleiben.
Die Anlage und Gestaltung von Gärten sollte ressourcenschonend, mit umweltfreundlichen Materialien und ohne Einsatz von torfhaltigen Substanzen erfolgen.

4.0 Sicherheitsabstände Baumpflanzungen / Grenzabstände / Landwirtschaftliche Nutzung

- 4.1. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- 4.2. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei geringeren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
- 4.3. Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.
- 4.4. Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

5.0 Grundwasserwärmepumpen

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

6.0 Freiflächengestaltungsplan

Auf Verlangen der Baugenehmigungsbehörde ist zur Überprüfung der Einhaltung und Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen ein in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7.0 Schutz bestehender Gehölze

Bei der Baudurchführung ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ als allgemein gültige vegetationstechnische Norm im Tiefbauwesen für den Gehölzbestand zu beachten. Dies betrifft vor allem den Wurzel-, Stamm- und Kronenschutz als auch das Verbot der Lagerung von Material im Wurzelraum.

8.0 Regenwasserbehandlung

Im Rahmen des Bauaushubs soll die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geprüft und soweit möglich entsprechende Sickereinrichtungen vorgesehen werden. Ein Überlauf in die gemeindlichen Oberflächenentwässerung ist dabei erforderlich. Sowohl für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) als auch für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) unterliegt.

Auf den Einsatz von Streusalz ist auch auf privaten Flächen möglichst zu verzichten, um Boden und Gewässer nicht durch chemische Belastungen zu gefährden.

9.0 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die einschlägigen Bestimmungen (BayBO, DIN) zu beachten. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen.

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.

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. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten wird.

10.0 Schallschutz gegen Verkehrslärm

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftige erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

11.0 Einsehbarkeit von Regelwerken

Die in den Festsetzungen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachabteilungen der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein, Marktplatz 1, 93167 Falkenstein vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

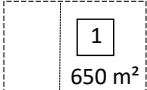
IV. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der ALKIS-Flurkarte Bayern, Gemeinde Rettenbach, Datenstand Februar 2024)

- | | | |
|-----|---|-----------------|
| 1.1 |  | Flurgrenze |
| 1.2 |  | Grenzstein |
| 1.3 | 198 | Flurstücknummer |
| 1.4 |  | Gebäudebestand |

2. Sonstige planliche Hinweise

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.1 |  | Bestehender Mischwasserkanal |
| 2.2 |  | Bestehende Wasserleitung der Kreiswerke Cham |
| 2.3 |  | Höhenlinien (1-m-Raster), mit Angabe NN-Höhe |
| 2.4 |  | Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberer Bay. Wald“ |
| 2.5 |  | Mögliche Parzellierung, Darstellung unverbindlich, Parzellennummerierung und ungefähre Flächengröße |
| 2.6 |  | Provisorische Fahrbahn mit sickerfähiger Befestigung bis zur Umsetzung BA II |
| 2.7 |  | Anbauverbotszone Kreisstraße (BayStrWG Art. 23) |
| 2.8 |  | Sichtfeld
An der Einmündung in die Kreisstraße sind Sichtfelder gemäß RAST 06 einzuhalten. Innerhalb der Sichtfelder darf die Sicht ab 1,0 m über Fahrbahnoberkante durch nichts beeinträchtigt werden. Einzelne Hochstämmen sind im Sichtfeld nur aufgeastet zulässig. |

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 10.04.2025 hat die Gemeinde Rettenbach die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "WA Ebersroith-Süd" beschlossen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Rettenbach beabsichtigt zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs die Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand des Ortsteils Ebersroith. Ebersroith ist mit rund 240 Einwohnern einer der größeren Ortsteile in der Gemeinde, die Entfernung zum Hauptort Rettenbach beträgt lediglich rund 1 km.

Da eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland für ortsansässige Bürger und ortsnah wohnende Interessenten besteht, möchte die Gemeinde auch mittelfristig ein ausreichendes eigenes Baulandangebot bereitstellen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

1.3 Flächennutzungsplan



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Rettenbach, rechtswirksam seit 1973; Plangebiet blau markiert

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die angrenzende Bebauung ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die beiden tangierenden Straßen (Kreisstraße CHA 15 im Westen und Gemeindeverbindungsstraße im Osten) sind als Verkehrsflächen gekennzeichnet, wobei die GV-Straße in der Realität weiter östlich anschließt.

Die Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird durch die 10. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vorbereitet. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren, somit ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Inhalten der vorbereitenden Bauleitplanung herausgegeben. Ein kommunaler Landschaftsplan liegt nicht vor.

1.4 Bedarfsnachweis

Laut Statistik kommunal 2023 hatte die Gemeinde Rettenbach 1.830 Einwohner zum Stand 31.12.2022. Seit 2013 ist die Einwohnerzahl um 1,8 % gestiegen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels Bayern prognostiziert für die Gemeinde Rettenbach bis zum Jahr 2033 eine Zunahme auf 1.870 Einwohner und damit gegenüber 2019 (1837 EW) einen Zuwachs von wiederum 1,8 %. Dies korreliert mit der prognostizierten Entwicklung für den Regierungsbezirk Oberpfalz.

Die örtliche Nachfrage nach Baumöglichkeiten ist nach wie vor hoch. 18 Anfragen liegen derzeit vor. Die Gemeinde Rettenbach verfügt über keine freien Bauparzellen mehr. Sämtliche 22 Parzellen des 2018 entwickelten Wohnbaugebietes Rettenbach-Kapellenfeld sind an einheimische Bürger veräußert. Auch im Baulückenkataster des Landkreises Cham (<https://www.landkreis-cham.de/serviceberatung/geoinformationen/geoservices/baulueckenkataster/>) liegen für die Gemeinde Rettenbach aktuell keine Kartierungen vor. Von der Gemeinde wurde ein „Baulückenkataster“ erstellt. Darin wurden für den Gemeindebereich Rettenbach insgesamt 66 bebaubare Grundstücke erfasst. Deren Eigentümer wurden zuletzt im Februar 2025 um Mitteilung gebeten, ob Sie bereit wären, das Grundstück an Bauinteressenten zu verkaufen. Lediglich ein Eigentümer ist abgabebereit. In den sonstigen eingegangenen Rückmeldungen wurde jeweils erklärt, dass das Grundstück nicht verkauft wird. Es ist davon auszugehen, dass auch die übrigen Eigentümer, die keine Rückmeldung abgegeben haben, nicht verkaufsbereit sind. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass lediglich eine einzige in Privatbesitz vorhandene Baulücke zur Verfügung steht. Die Gemeinde selbst hat keinerlei bebaubare Grundstücke.

Die Schaffung neuer Baumöglichkeiten soll den leicht positiven demografischen Entwicklungstrend stützen und einer möglichen Abwanderung bauwilliger Gemeindebürger mit der Folge einer Stagnation oder Abnahme der Einwohnerzahlen aktiv entgegenwirken. Die Bauflächen sollen nicht nur für den kurzfristigen Bedarf bereitgestellt werden, sondern die Gemeinde auch in die Lage versetzen mittelfristig über einen Zeitraum von 6-10 Jahren ein angemessenes Kontingent an Bauplätzen anbieten zu können.

Aus dem Demographie-Spiegel ist auch zu entnehmen, dass der Anteil der über 65-Jährigen um ca. 46 % steigen wird, während die Zunahme bei den unter 18-Jährigen lediglich bei 4,6 % liegt. Bei den unter 6-Jährigen wird eine Abnahme um ca. 6 % prognostiziert. Die Alterung der Bevölkerung erfordert zum einen altersgerechte Wohnangebote, z. B. kleinere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder kleine Parzellen mit der Möglichkeit eingeschossig barrierefrei bauen zu können. Es wird aber seitens der Gemeinde auch das Erfordernis gesehen, Baumöglichkeiten für junge Familien zu schaffen, um eine demografisch ausgewogene Altersstruktur erhalten zu können und dem erwarteten Trend einer zunehmenden Überalterung aktiv entgegenzuwirken. Hierfür ist im ländlichen Bereich die Nachfrage nach Einfamilienhausparzellen nach wie vor hoch.

1.5 Standortwahl / Alternativen

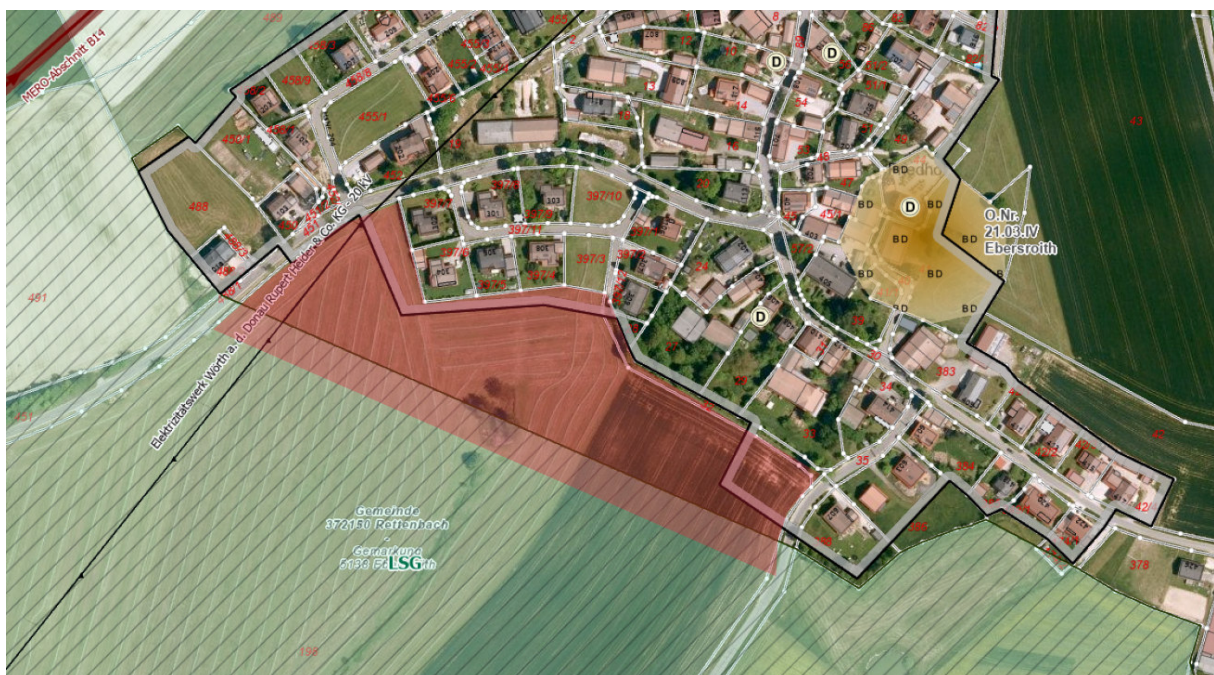
Gemäß den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung (...) ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1.1). Bei der Entwicklung von

Siedlungsflächen sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Das geplante Baugebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Ebersroith, nur etwa 1 km vom Hauptort Rettenbach entfernt. Es ermöglicht eine Abrundung des etwas ausfransenden südlichen Ortsrandes. Durch eine Erschließungsspanne zwischen den beiden tangierenden Straßen (Kreisstraße CHA 15 im Westen, Gemeindeverbindungsstraße im Osten) kann es flächensparend erschlossen werden. Da die geplante Zufahrt von der Kreisstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist eine Linksabbiegespur nicht erforderlich. Der vorhandene Weiher wird erhalten und als „grüne Mitte“ des Baugebietes sowie für die Oberflächenretention genutzt. Der geplante Standort ist somit gut für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes geeignet. Ein Erwerb anderer Flächen, trotz vielfacher Bemühungen seitens der Gemeinde, war nicht möglich. Im FNP sind keine sonstigen geplanten WA-Flächen ausgewiesen, die aktiviert werden könnten.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage, Geltungsbereich



Lageplan aus GIS Lkr. Cham, Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 27.10.2023, Plangebiet rot

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Ebersroith der Gemeinde Rettenbach. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 198, 32 (best. Kanaltrasse) und 35 sowie 179 (GV-Straße im Osten), Gemarkung Ebersroith.

Die angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und einigen (ehemaligen) Hofstellen. Im Westen liegt die Kreisstraße CHA 15, die zum etwa 1 km entfernten Hauptort Rettenbach führt, im Osten eine Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Herrnthann und zur CHA 21. Von Norden führt ein Stichweg ab der Ortsdurchfahrt CHA 15 bis zum Plangebiet, der sich nach Osten entlang der bestehenden Bebauung als Feldweg auf einer Kanaltrasse fortsetzt. Ein weiterer Mischwasserkanal verläuft etwa mittig im Plangebiet zu den bestehenden Klärteichen etwa 500 m südwestlich. Ebenfalls etwa mittig im Geltungsbereich befindet sich ein mit Gehölzen umstandener, wohl um 1940

künstlich angelegter Weiher, der nicht ständig Wasser führt. Etwa 10 m südlich beginnt ein Graben, welcher bei den Klärteichen in den Schrollenbach mündet. Am westlichen Rand verläuft eine 20kV-Hochspannungs-Freileitung des Elektrizitätswerks Heider, Wörth a.d.Donau.



Blick von Südwesten, von der Kreisstraße aus; am rechten Bildrand der Gehölzbestand am Weiher (Aufnahme Juli 2024)



Blick von Osten, von der GV-Straße aus (Aufnahme Juli 2024)

2.2. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker / Grünland).

2.3. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet kann über die Kreisstraße CHA 15 im Westen und über eine Gemeindeverbindungsstraße im Osten erschlossen werden. Etwa mittig ins Plangebiet führt von Norden ein Stichweg, der als Fußwegverbindung weiter zur Gemeindestraße im Osten verläuft.

Für die Kreisstraße CHA 15 wurde bei der Zählung 2021 an der nächstgelegenen Zählstelle ein Verkehrsaufkommen von 620 Kfz/ 24 h, davon 30 Schwerverkehr ermittelt (Hochrechnung aus Zählung 2016).

Ebersroith ist über die Buslinien der VLC-Verkehrsgemeinschaft Landkreis Cham Nr. 280 und Nr. 810 sowie die Rufbuslinien 900 und 904 an den Hauptort Rettenbach bzw. an den ÖPNV angebunden.

2.4. Topografie

Die Höhenlage beträgt zwischen 599 und 602 m ü. NHN im Westen und 601 bis 604 m ü. NHN im Osten. Das Gelände ist leicht nach Südwesten und zur Mitte hin geneigt, da mittig, im Bereich Weiher und Graben, eine Geländemulde verläuft (595 – 600 m ü. NHN).

2.5. Bodenverhältnisse / Altlasten

Anmerkung: Bodengutachten ist beauftragt, Ergänzung im nächsten Verfahrensschritt

2.6. Gehölzbestand, Naturschutz, Artenschutz

Am mittigen Weiher und am angrenzenden Graben befinden sich Gehölzgruppen aus Bäumen und Großsträuchern, vorwiegend Birken, Zitterpappeln, Strauchweiden sowie einige Fichten. An der Westseite breitet sich Staudenknöterich als invasive fremdländische Art aus. Ansonsten sind Schilf, Brombeeren, Brennnessel und Blutweiderich vorherrschend. Weiterer Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereichs stehen an der Kreisstraße drei kleinere Obstbäume.

Ein Rückschnitt von Gehölzen sowie Schilfröhrich ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Der invasive Staudenknöterich sollte im Zuge der Umgestaltung als Retentionsfläche beseitigt werden.



Weiher mit Gehölzbestand, Brombeeren, Schilfröhrich, Hochstauden sowie Staudenknöterich (invasiv)



Am Westufer breitet sich Staudenknöterich als invasive fremdländische Art aus.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Der südliche, 10,5 m breite Randstreifen des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Dieser ist auf einer Breite von 5,5 m als öffentliche Grünfläche vorgesehen (Graben- bzw. Leitungstrasse zur Sammlung von Oberflächenwasser sowie Grasweg zur Pflege), auf den anschließenden Privatgrundstücken werden Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung festgesetzt (5 m Breite bis zur Baugrenze).

Sonstige naturschutzrechtlich geschützte Flächen und amtlich kartierte Biotope sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

2.7. Denkmalschutz

In Ebersroith gibt es mehrere Baudenkmäler (Waldlerhäuser, Wohnstallhaus), jedoch nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Ein Bodendenkmal ist um die Kirche bekannt, u.a. mit Resten eines abgegangenen Hofmarkschlosses. Eine Beeinträchtigung ist durch die Baulandausweisung nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

3. Konzept und Inhalte der Planung

3.1. Flächenverteilung

Die Flächengröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 28.500 m ² . Davon entfallen auf	
Nettobauland WA	ca. 18.870 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen / Mehrzweckflächen / Fußwege	ca. 2.970 m ²
Öffentliche Grünflächen / Wasserflächen / Retentionsflächen	ca. 6.660 m ²

3.2. Städtebauliches Konzept / Art der baulichen Nutzung

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen. Die Umsetzung ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen (der westliche Bereich WA₁ und WA₂ als BA I und das östliche WA₃ als BA II).

Das geplante Baugebiet soll ein möglichst ausgewogenes und flexibles Angebot an potenziellen Wohnformen ermöglichen. Die Bebauung ist an die Struktur des angrenzenden Dorfgebietes von Ebersroith angelehnt, das neben ehemaligen Hofstellen Einfamilienhausbebauung und vereinzelt auch kleinere Mehrfamilienhäuser aufweist. Zielsetzung der Gemeinde ist es, unterschiedliche Grundstücksgrößen für unterschiedliche Bedarfe anbieten zu können: Kleinere Grundstücksgrößen (z.B. für ältere Paare) und mittlere Grundstücksgrößen, geeignet für junge Familien. Es besteht jedoch auch Nachfrage nach größeren Grundstücken. Um eine etwas stärker verdichtete, aber dennoch dorfgerichte Nutzung zu ermöglichen, sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Im WA₁ sind Mehrfamilienhäuser mit mind. 4, max. 6 Wohneinheiten vorgesehen. Dadurch soll ein Angebot an kleinen bis mittleren Wohnungen z.B. für Singles, junge oder ältere Paare oder eine gemeinschaftliche Wohnanlage ermöglicht werden. Im WA₁ und WA₂ sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte zulässig. Auch dies ermöglicht verschiedene Wohnangebote über alle Altersgruppen hinweg. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten werden überdimensionierte Wohnblocks, die sich in das dörfliche Umfeld nicht einfügen würden, vermieden. Durch unterschiedliche Grundstücksgrößen, die flexibel zugeschnitten werden können, kann der Bedarf sowohl von Paaren und Alleinstehenden für kleinere Einfamilienhäuser als auch von Familien abgedeckt werden.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Geschosszahl bzw. durch maximal zulässige Gebäudehöhen bestimmt. Als max. zulässige GRZ wird im WA₂ und WA₃ der Orientierungswerte laut Baunutzungsverordnung § 17 zugrunde gelegt (0,4), da eine flächensparende bauliche Nutzung angestrebt und ermöglicht werden soll. Im WA₁, wo Mehrfamilienhausbebauung angestrebt wird, wird die max. GRZ etwas höher mit 0,5 festgesetzt. In Entsprechung zur GRZ und bis zu 2-geschossiger Bebauung wird die max. GFZ mit 0,8 bzw. 1,0 festgelegt. Mit Rücksicht auf das dörfliche Umfeld wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

3.4. Bauweise / Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Bauweise sollen zum einen das dörfliche Umfeld und die Einfügung in die Landschaft berücksichtigen, zum anderen die Bauwerber nicht übermäßig einschränken. Vorgaben werden daher getroffen zur Dachgestaltung, zur Sockelausbildung sowie zu Solar- und Werbeanlagen.

3.5. Geländemodellierung

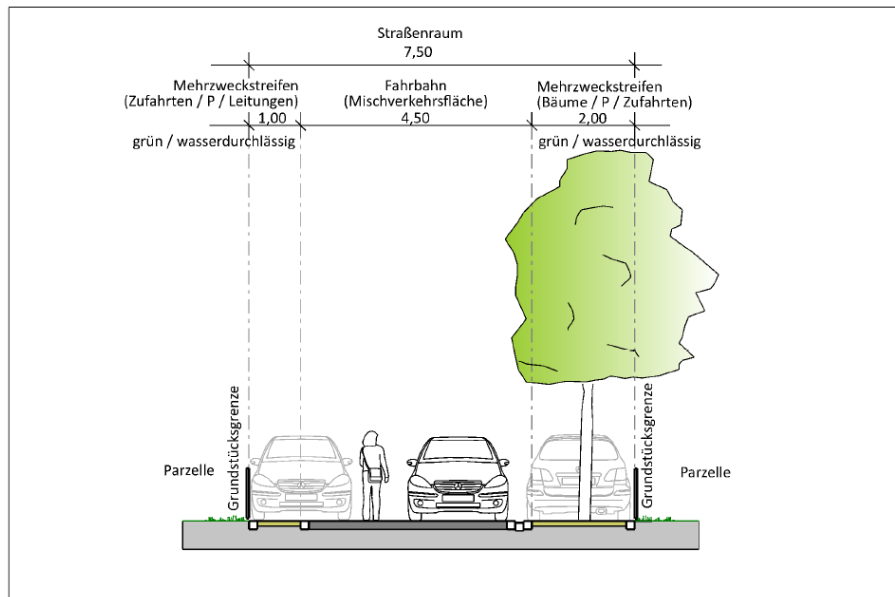
Die Vorgaben zu maximalen Geländeauffüllungen und Abgrabungen sowie zur Gestaltung von Böschungen und Stützmauern werden aufgrund der vorhandenen topografischen Situation (Geländeneigung) getroffen, um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu erzielen. Negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild soll somit vorgebeugt werden.

3.6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist von Westen von der Kreisstraße CHA 15 sowie von der Gemeindeverbindungsstraße im Osten möglich. Der mittige, von Norden in das Plangebiet führende Stichweg (Grundstücksbreite im Übergang zum Baugebiet 4 m) soll untergeordnet und verkehrsberuhigt als Fuß- und

Radweg ausgebildet werden, um übermäßigen Fahrverkehr am anliegenden geplanten Spielplatz gering zu halten. Da zwei Bauabschnitte vorgesehen sind, ist dieser Weg für den ersten (westlichen) Bauabschnitt als provisorische Fahrbahn, insbesondere für Müllabfuhr, Feuerwehr, größere Fahrzeuge, die auf der Erschließungsstraße nicht wenden können, erforderlich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen mit beidseitigen Mehrzweckstreifen (Baumstandorte, Ausweichen, Parken, Grundstückszufahrten ...) vorgesehen. Der Bereich am Weiher soll als Baugebietsmitte eine besondere Gestaltqualität und damit Verkehrsberuhigung erhalten.



Prinzipschnitt Straßenraum

3.7. Grünordnung

Folgende grünordnerische Ziele sollen mit der Planung umgesetzt werden:

- Erhalt wertvoller Gehölzbestände und Ergänzung in der „grünen Mitte“ am Weiher
- Durchgrünung des Planareals im öffentlichen Raum mit Laubbäumen zur Gliederung und Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.
- Aufbau einer wirksamen Ortsrandeingrünung im Süden durch Pflanzgebote auf Privatflächen (Einzelbäume und mind. 1-reihige Strauchhecke auf mind. 60% der Grundstückslänge). Hier ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ ausschließlich autochthones, d.h. gebietseigenes Pflanzgut zulässig (Vorkommensgebiet 3.0 Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Festsetzungen zum Baumschutz (Mindestgröße und Schutz des Wurzelbereichs, Mindestabstände von Leitungstrassen) sollen eine artgerechte Entwicklung und langfristigen Erhalt der vorhandenen und geplanten Gehölze sicherstellen.

Aufgrund der Lage unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ und wegen des Ortsbildes im dörflichen Umfeld sind fremdländische Nadelbäume, Nadelgehölzhecken, buntlaubige Gehölze, Trauerformen sowie Sorten mit kugelförmigen Kronen ausgeschlossen.

3.8. Technischer Umweltschutz

Das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße CHA 15 wurde für 2021 aus der Zählung von 2016 hochgerechnet. Demnach wurde für die Zählstelle 69409727, die sich ca. 720 m westlich des Plangebietes befindet, ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 620 Kfz ermittelt, davon Schwerverkehr 30 Kfz = 4,8% (Quelle: Bayerisches Straßeninformationssystem BAYSIS, BayStM für Wohnen, Bau und Verkehr).

Der nordwestliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit Straßenverkehrslärm von der im Norden vorbeiführenden Kreisstraße CHA 15 ausgesetzt. Gemäß Schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM Bericht vom 28.03.2025) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 und in einem Teilbereich nachts auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten. Für betroffene Fassadenseiten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

3.9. Nutzung regenerativer Energien

Da die Gemeinde Rettenbach konkrete Festsetzungen zur Energieversorgung nicht für sinnvoll erachtet, um die Bauwerber nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird in den textlichen Hinweisen angeregt, dass erneuerbare Energien so weit wie möglich für die Versorgung der Gebäude eingesetzt werden sollen. Auf die jeweils aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie Förder- und Finanzierungsangebote wird verwiesen.

3.10. Beleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes und zur Begrenzung der Lichtverschmutzung wird in den textlichen Hinweisen die sparsame Verwendung von Außenbeleuchtung und der Einsatz Insekten schonender und energiesparender Leuchtmittel empfohlen.

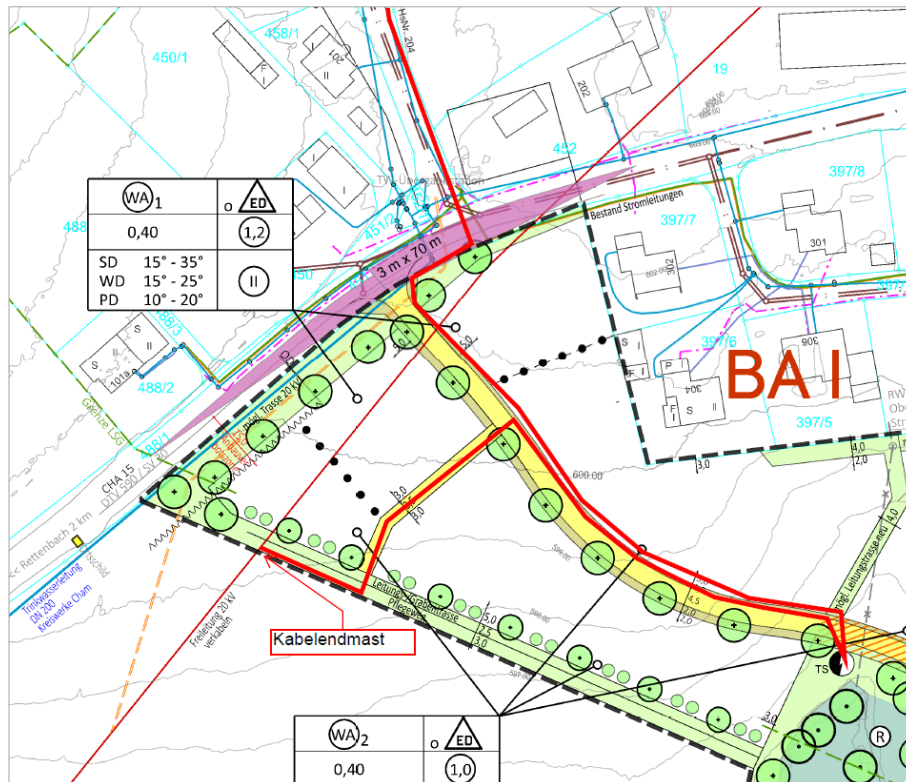
4. Ver- und Entsorgung, Brandschutz

4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Kreiswerke Cham – Wasserversorgung sichergestellt. Für die Löschwasserversorgung steht laut Angabe der Kreiswerke Cham – Wasserversorgung eine Löschwassermenge von 48 m³/h im Umkreis von 300 m zur Verfügung. Zudem befindet sich in ca. 150 m Entfernung auf Flnr. 24 eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 70 m³.

4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung obliegt der Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG, Wörth a. d. Donau. Das Baugebiet quert eine 20-kV-Freileitung, die Verkabelung ist geplant. Zu der entlang der Kreisstraße CHA 15 vorhandenen Wasserleitung ist lt. Kreiswerke Cham ein Abstand von mind. 3 m erforderlich.



Konzept Verkabelung 20kV-Freileitung (rote Linie), Fa. Heider, Stand 25. 02.2025

4.3. Telekommunikation / Breitband

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Dt. Telekom ist möglich.

Die Breitbandversorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur des Landkreises Cham. Der Ortsteil Ebersroith ist teilweise erschlossen. Der weitere Ausbau ist ab 2026 vorgesehen. Im Zuge der Baugebieterschließung wird der Anschluss durch Verlegung von Leerrohren zumindest vorbereitet.

4.4. Schmutzwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser wird im Trennsystem über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Ca. 500 m südlich des Plangebietes befinden sich Klärteiche. Eine Pumpstation zur Kläranlage Rettenbach ist in Planung.

4.5. Niederschlagswassermanagement

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Mulden und Retentionsflächen im Bereich des bestehenden Weihers gesammelt und zeitverzögert in den Vorfluter eingeleitet. Der vorhandene namenlose Graben verläuft etwa mittig im Plangebiet nach Süden und mündet nach etwa 550 m in den Schrolenbach.

Anmerkung: Nach Vorliegen der Ergebnisse der Baugrunderkundung werden die erforderliche Kubatur und der Flächenbedarf berechnet, die Retentionsflächen werden im nächsten Verfahrensschritt ggf. angepasst.

4.6. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt den Kreiswerken Cham Abfallbeseitigung.

4.7. Brandschutz / Belange der Feuerwehr

Der bauliche Brandschutz ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Entwicklung des WA Ebersroith-Süd werden Bauparzellen zur Schaffung von Wohnraum für den aktuellen und mittelfristigen Bedarf geschaffen.

Dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Arrondierung des südwestlichen Ortsrandes von Ebersroith und eine flächensparende Erschließung durch eine Spange zwischen zwei vorhandenen Straßen (Kreisstraße CHA 15 im Westen und Gemeindeverbindungsstraße im Osten) entsprochen. Die festgesetzte GRZ und GFZ ermöglichen eine etwas dichtere, jedoch für das dörfliche Umfeld verträgliche Bebauung. In einem Teilbereich wird Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht.

Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Aufbau einer Ortsrandeingrünung aus Bäumen und Hecken zur freien Landschaft hin, Baumpflanzungen entlang der Straßen im Osten und Westen sowie durch eine innere Durchgrünung mit Laubbäumen entlang der Erschließungsstraße sichergestellt. Der vorhandene Weiher bildet die grüne Mitte und dient zudem dem Oberflächenwasserrückhalt.

Mit den gesamten Auswirkungen trägt die vorliegende Planung den Planungszielen und Planungseitlinien der §§ 1 und 1a BauGB Rechnung und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan setzt die Ziele und Leitlinien durch Festsetzungen entsprechend um und gewährleistet durch die Festsetzungen zum Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des B-Planes „WA Ebersroith-Süd“ wird ein Vorhaben ermöglicht, das geeignet ist, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die verstärkte Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden und Vegetation durch Versiegelung und Überbauung. Gemäß § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Da der Geltungsbereich größer als 2 ha ist, die festgesetzte GRZ größer als 0,3 ist und das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ tangiert wird, ist das Regelverfahren anzuwenden.

6.1 Eingriffsfläche



Lageplan Eingriffsflächen (ohne Maßstab)

Nicht als Eingriffsfläche anzusetzen sind die festgesetzten öffentlichen Grünflächen, da sie keine negative Änderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, ebenso die Flächen für Sammlung und Retention des Oberflächenwassers, da sie ebenfalls keine negative Änderung erfahren bzw. der Eingriff aufgrund des Bodenabtrags durch die mit der Anlage verbundene Aufwertung (wechselfeuchte Bereiche, Eingrünung) kompensiert wird.

6.2 Bewertung der Schutzgüter

Arten und Lebensräume:

landwirtschaftliche Nutzung, intensiv (Acker / Grünland), Feldweg auf der Kanaltrasse Flnr. 32 (wasserdurchlässig)

Auf dem Grünland sind Futtergräser, Löwenzahn, Weiß- und Rotklee dominierend. Nährstoffzeiger wie der Breite Ampfer sind ebenfalls vorhanden. In der Talmulde nördlich des Weihers ist das Grünland etwas artenreicher mit etlichen Feuchtezeigern, u.a. vereinzelt Wiesenknopf. Dieser Bereich ist aber ebenfalls intensiv bewirtschaftet.

Die anzusetzenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) haben somit insgesamt eine geringe natur-schutzfachliche Bedeutung.

Boden und Fläche:

anthropogen überprägt, nur z.T. (Grünland) unter Dauerbewuchs

geringe - mittlere Bedeutung

Wasser:

Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden

mittlere Bedeutung

Klima und Luft

ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

geringe Bedeutung

Landschaft

Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

geringe Bedeutung

Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch die zusätzlich mögliche Bebauung ist als gering einzustufen, da deren Struktur dem Bestand vergleichbar sein wird und sich der Ortsrand lediglich nach Süden verschiebt. Eine wirksame Ortsrandeingrünung ist nur im östlichen Bereich vorhanden, im Westen lediglich Nadelgehölzhecken. Die Talmulde des Weihers bleibt weiterhin frei. Eine neue Ortsrandeingrünung wird durch Pflanzgebote von heimischen, autochthonen Laubbäumen und Hecken aufgebaut. Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild ist daher nicht gegeben.

Die Bedeutung der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes ist im Mittel nicht höher als die der BNT. Ein Aufschlag auf die Wertpunkte ist nicht erforderlich.

Es wird nicht die pauschale Bewertung mit 3 Wertpunkten (WP) angewendet, sondern die in diesem Fall günstigere Einstufung gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

Die getroffenen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen, für die eine Anrechnung beim Planungsfaktor möglich ist, sind in der Tabelle unten aufgeführt.

Tabelle Eingriffsbewertung

Bezeichnung / Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffs faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Acker intensiv	7.578	2	0,4	6.062
G11 Intensivgrünland	11.995	3	0,4	14.394
G11 Intensivgrünland	2.277	3	0,5	3.416
Summe				23.872
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Mehrzweckstreifen, Straßen-Seitenbereiche sowie Stellplätze und Zufahrten	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			textliche Festsetzungen
Rückhaltung des Oberflächenwassers in naturnah gestalteten Mulden, Weiher	Vermeidung von Abflussspitzen, Verbesserung des Kleinklimas			planliche / textl. Festsetzungen
Ortsrandeingrünung (Hecke aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern), Pflanzung von Laubbäumen	zur Einbindung in die Landschaft / innere Durchgrünung, Verbesserung des Kleinklimas			planliche / textl. Festsetzungen
Abschlag	5% von 23.872 =			-1.194
Verbleibender Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				22.678

6.3 Ausgleich

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgt z.T. innerhalb des Geltungsbereiches durch Pflanzung von Einzelbäumen zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung am südlichen Baugebietsrand im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ sowie an den West- und Ostseiten durch folgende planliche Festsetzungen:

13.2.a Zu pflanzender Einzelbaum auf öffentlichen Flächen, 1. Wuchsordnung (anrechenbar 90 m²)

13.2.b Zu pflanzender Einzelbaum auf Privatflächen, 1. oder 2. Wuchsordnung (anrechenbar 60 m²)

Da bei Privatflächen Wahlmöglichkeit besteht zwischen Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung, wird für die Ausgleichsberechnung die 2. Wuchsordnung angesetzt.

Ausgangszustand nach Biotopwertliste:

A11 Acker intensiv	2 WP	(WP = Wertpunkte)
--------------------	------	-------------------

G11 Intensivgrünland 3 WP

Entwicklungsziel:

B312 Einzelbäume, einheimische standortgerechte Arten, mittlere Ausprägung 9 WP

4 Bäume 1. Wuchsordnung auf Acker

A11 → B312 Differenz 7 WP 4 x Anrechnungsfaktor 90 m² x 7 WP = **2.520 WP**

10 Bäume 1. Wuchsordnung auf Grünland

G11 → B312 Differenz 6 WP **10 x Anrechnungsfaktor 90 m² x 6 WP = 5.400 WP**

6 Bäume 2. Wuchsordnung auf Acker

A11 → B312 Differenz 7 WP 6 x Anrechnungsfaktor 60 m² x 7 WP = **2.520 WP**

8 Bäume 2. Wuchsordnung auf Grünland

G11 → B312 Differenz 6 WP 8 x Anrechnungsfaktor 60 m² x 6 WP = 2.880 WP

Gesamt	13.320 WP
---------------	------------------

Der übrige Ausgleichsbedarf von **9.358** (22. 678 - 13.320) Wertpunkten soll über das gemeindliche Ökokonto abgegolten werden. Zurzeit verfügt die Gemeinde Rettenbach über keine freien Ökokonto-Flächen. Es sind aber geeignete, aufwertbare Flächen vorhanden. Der Nachweis des Ausgleichs erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.

7. Umweltbericht

Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Ebersroith -Süd“ wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

UMWELTBERICHT

7.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ziel dieser Bauleitplanung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand des Ortsteils Ebersroith, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Bauland zu decken. Die Gemeinde Rettenbach verfügt über keine freien Bauparzellen mehr. Da eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland für ortsansässige Bürger und ortsnah wohnende Interessenten besteht, möchte die Gemeinde ein ausreichendes eigenes Baulandangebot bereitstellen. Der Ortsteil Ebersroith ist nur rund 1 km vom Hauptort Rettenbach entfernt. Potenziale der Innenentwicklung oder andere geeignete Flächen sind nicht vorhanden.

7.2 Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

7.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

(Nicht-amtliche Lesefassung, Stand 01.06.2023)

Relevante Aussagen des LEP

(G) = Grundsatz / (Z) = Ziel

3.1.1. Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
(...)*

Berücksichtigung der Ziele des LEP

Die geplante Baugebietsausweisung steht im Einklang mit den Zielen des LEP, da

- sie bedarfsorientiert ist und den kurz- bis mittelfristigen Bedarf decken soll,
- Potentiale der Innenentwicklung nicht verfügbar sind
- sie an bestehende Siedlungsflächen (MD) angebunden ist und diese abrundet,
- eine flächensparende Erschließung über lediglich eine Spange mit Anbindung an bestehende tangierende Straßen möglich ist.

7.2.2 Regionalplanung

(Regionalplan Region Regensburg, Stand 01.09.2024)

Relevante Ziele der Regionalplanung

B II Siedlungswesen

1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

Berücksichtigung der Ziele der Regionalplanung

Das geplante Baugebiet befindet sich in einem der größeren Ortsteile von Rettenbach, nur rund 1 km vom Hauptort entfernt. Es arrondiert den südlichen Ortsrand von Ebersroith.

7.3 Fachliche Programme und Pläne - Naturschutz und Landschaftspflege

Arten- und Biotopschutzprogramm (1999)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Cham sind für das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld in Bezug auf die Lebensraumtypen Feuchtgebiete, Gewässer und Wälder keine Aussagen zu Zielen und Maßnahmen getroffen. Bezüglich Mager- und Trockenstandorte liegt das Plangebiet im „regionalen Entwicklungsschwerpunkt Falkensteiner Vorwald“. Zielsetzung ist der Erhalt und die Optimierung von Mager- und Trockenstandorten. Solche sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Geschützte Flächen oder Objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (§ 27 BNatSchG / Art. 15 Bay-NatSchG). Der südliche Rand liegt auf einer Breite von ca. 10,50 m im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (§ 26 BNatSchG). Im Bestand handelt es sich dabei um Intensivgrünland bzw. Ackerfläche. In diesem Randstreifen werden im Privatbereich Pflanzgebote zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung bzw. eine öffentliche Grünfläche (Graben/Mulde für Oberflächenentwässerung mit Pfliegeweg) festgesetzt. Eine Bebauung wird nicht zugelassen. Eine nachhaltige Veränderung des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit, die dem besonderen Schutzzweck zuwiderläuft, ist somit nicht gegeben, so dass eine Herausnahme der aus dem LSG nicht für erforderlich erachtet wird.

Sonstige geschützte Flächen oder Objekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Amtlich kartierte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden.

7.4 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c (Mensch, Gesundheit), 7d (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander)

dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet. Dabei ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen entstehen während der Bauphase und sind von zeitlich begrenzter Dauer. Dies können Emissionen an Lärm, Gasen, Stäuben oder die Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen, Baugruben, Lagerflächen oder dergl. sein.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen durch die Bauwerke bzw. technischen Einrichtungen selbst und sind von dauerhafter Natur. Beispiele hierfür sind Veränderungen der Geländegestalt, Bodenversiegelung, Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, Sperrwirkung für Luftströmungen oder Wanderungen von Tieren, Zerstörung von Bodendenkmälern oder Zerschneidung von Landschaftsräumen.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch den laufenden „Betrieb“ der vorgesehenen Nutzung. Beispiele hierfür sind zusätzliches Verkehrsaufkommen, Emissionen von Lärm, Abgasen, Stäuben, Abwässern, Nährstoffbelastungen von Böden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**. Eine tabellarische Übersicht dazu findet sich im Kapitel „Zusammenfassung“ am Ende des Umweltberichts.

Zur Vermeidung oder Minimierung der Umweltauswirkungen werden geeignete Maßnahmen dargestellt.

7.4.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Aufgrund der angrenzenden Kreisstraße CHA 15 ist das Gelände durch Verkehrslärm geringfügig vorbelastet.

Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind Lärm- und Abgasemissionen aus Anliegerverkehr und ggf. aus der Gebäudebeheizung zu nennen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen für die künftige Wohnbebauung auf den Parzellen 1-3 zur Scherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung

Gesamtbewertung

Aufgrund des geringen Umfangs des geplanten Baugebietes und der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen insgesamt geringe Auswirkungen.

7.4.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand

Das geplante WA tangiert auf einer Breite von ca. 10,5 m das LSG „Oberer Bayerischer Wald“.

Sonstige gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 Bay-NatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. In einer Geländemulde in der Mitte des Gebietes befindet sich ein kleiner Weiher, der mit Gehölzgruppen aus Bäumen und Großsträuchern, vorwiegend

Birken, Zitterpappeln, Strauchweiden sowie einigen Fichten umstanden ist. An der Westseite breitet sich Staudenknöterich als invasive fremdländische Art aus. Ansonsten sind Brombeeren, Schilf, Brennnessel und Blutweiderich vorherrschend. Weitere ökologisch bedeutsame Gehölzbestände sind nicht vorhanden. 3 kleinere Obstbäume befinden sich an der CHA 15 außerhalb des Geltungsbereichs.

Auswirkungen

Artenschutz nach § 44 BNatSchG: siehe Punkt 7.5.

Eine Beeinträchtigung relevanter Tierarten ist nicht anzunehmen, betroffene Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Bebauung im südlichen Randbereich (LSG) ausgeschlossen (Baugrenze, Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze)
- Bestehender Weiher als öffentliche Grünfläche / Retentionsfläche festgesetzt, naturnahe Gestaltung von Retentionsflächen
- Ökologisch wertvolle Einzelbäume sind zu erhalten, Schutz des Wurzelbereichs
- Pflanzgebote für Einzelbäume und Hecken zur inneren Durchgrünung und zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung; am Ortsrand ausschließlich autochthones Pflanzgut
- Hindernisfreier Abstand von 15 cm zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände, um die Wanderung von Kleintieren weiterhin zu ermöglichen

Gesamtbewertung

insgesamt geringe Auswirkungen

7.4.3. Boden

Bestand

Lt. Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) gehört das Plangebiet überwiegend zur Kategorie 743: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Die mittige Geländemulde ist der Kategorie 76a zugeordnet: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment).

Bei der im Februar/xxx 2025 durchgeführten Baugrunderkundung wurde xxx festgestellt:

(Anmerkung: Bericht liegt noch nicht vor, wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt)

Bodenkundliche Bewertung lt. Standortauskunft Umweltatlas Bayern:

Umweltatlas Boden (<https://www.umweltatlas.bayern.de>, Einsichtnahme März 2025)

Nährstoffverfügbarkeit gering

Pflanzenverfügbares Bodenwasser mittel

Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden (Grundwasser > 20 dm tief)

Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: carbonatfrei

Humusgehalt im Oberboden: stark humos

Gemäß Daten der Standortauskunft Boden ist der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen im Plangebiet als mittel einzustufen. Eine hohe Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kann als mittel angesehen werden.

Auswirkungen

Im Bereich künftiger Bau- und Verkehrsflächen wird Boden durch Überbauung und Versiegelung zerstört und verliert damit wesentliche Funktionen als Vegetationsträger und Lebensraum. Es wird landwirtschaftliche Nutzfläche aus der Produktion genommen. Stoffeinträge können sich aus dem

unsachgemäßen Umgang mit Treibstoffen, Schmiermittel oder flüssigen Baustoffen und Baurückständen ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Sparsame Erschließung durch Spange zwischen zwei vorhandenen Straßen
- Festsetzungen zur Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Mehrzweckstreifen, Straßen-Seitenbereiche sowie Stellplätze und Zufahrten

Gesamtbewertung

baubedingte Auswirkungen:	mittel
anlagenbedingte Auswirkungen:	mittel
betriebsbedingte Auswirkungen:	gering

7.4.4. Wasser – Grundwasser

(ggf. Ergänzung im nächsten verfahrensschritt gem. Ergebnis Baugrunderkundung)

Bestand

Wasserschutzgebiete sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Lt. Standortauskunft Umweltatlas Bayern Grundwasser > 20 dm tief, gemäß Baugrundgutachten xxx

Auswirkungen

Temporäre Verunreinigungen oder Stoffeinträge in das Grundwasser durch die Baumaßnahmen sind bei der Errichtung von Kellern möglich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

-/-

Gesamtbewertung

Bei sachgemäßer Bauausführung und Einhaltung der einschlägigen Vorschriften bei der Errichtung von Gebäuden sind die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen.

7.4.5. Wasser - Oberflächenwasser

Bestand:

Im Plangebiet befindet sich in der mittigen Geländemulde ein Weiher, der wohl um 1940 künstlich angelegt wurde und nicht ständig Wasser enthält. Etwa 10 m weiter südlich beginnt ein Graben, der nach Süden entwässert.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Der Weiher und die nach Süden verlaufende Grabenmulde sind als wassersensible Bereiche ausgewiesen.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu Verunreinigungen von Oberflächenwasser durch Abschwemmungen von Böden bei Starkregen kommen. Durch Bodenversiegelung für Gebäude, Verkehrs- und Nebenflächen geht rückhaltefähiger vegetationsbedeckter Boden verloren. Durch kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen kann es zu einem Eintrag gewässerschädlicher Stoffe in das Oberflächenwasser kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Erhalt des Weihers
- Rückhaltung des Oberflächenwassers in Mulden und Retentionsflächen, zeitverzögerte Ableitung
- Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Förderung der natürlichen Rückhaltung und Verdunstung ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Mehrzweckstreifen, Straßen-Seitenbereiche sowie Stellplätze und Zufahrten festgesetzt.

Gesamtbewertung

insgesamt geringe Auswirkungen

7.4.6. LuftBestand

Das Plangebiet ist weder besonders vorbelastet noch in Bezug auf die Produktion von Kaltluft besonders relevant.

Auswirkungen

Luftbelastungen können zeitlich begrenzt durch Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie durch die Bautätigkeiten selbst entstehen. Wesentliche Auswirkungen durch Anliegerverkehr sind aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

Je nach Nutzung sind Emissionen aus Gebäudeheizung denkbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Festlegungen im Bebauungsplan über die gesetzlichen Regelungen hinaus werden nicht für erforderlich erachtet.

Gesamtbewertung

insgesamt geringe Auswirkungen

7.4.7. KlimaBestand

Das Vorhabengebiet liegt in keiner Tal- oder Senkenlage. Aufgrund der geringen Größe dient es nicht als kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn.

Auswirkungen

Großflächige Flächenbefestigungen fördern eine Aufheizung in den Sommermonaten und können sich dadurch kleinklimatisch ungünstig auswirken.

Insbesondere bei der Nutzung fossiler Energieträger ist je nach Art der vorgesehenen Wärmeerzeugung für betriebliche Zwecke und Heizzwecke eine Freisetzung klimaschädlicher Gase denkbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Erhalt der Grünen Mitte (Weiher) als öffentliche Grün- bzw. Retentionsfläche. Das Gewässer und der Gehölzbestand wirken temperatenausgleichend.
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Mehrzweckstreifen, Straßen-Seitenbereiche sowie Stellplätze und Zufahrten. Dies dient dem kleinklimatischen Temperatenausgleich.
- Rückhaltung des Oberflächenwassers in Mulden und Retentionsflächen, dadurch gewisse Verdunstung und Kühleffekt

- Festsetzung von Pflanzungen am Baugebietsrand sowie zur inneren Durchgrünung. Die Gehölze wirken durch ihre Beschattung kleinklimatisch ausgleichend.
- Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dach- bzw. Fassadenflächen der Gebäude sind möglich und empfohlen.
- Anmerkung: bzgl. Einsatz fossiler Energieträger wird auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen.

Gesamtbewertung

insgesamt geringe Auswirkungen

7.4.8 Landschaft / Erholung

Bestand

Es handelt sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen am Ortsrand (Acker, Intensivgrünland). Im östlichen Bereich ist der bestehende Ortsrand durch große Laubbäume gut eingegrünt, im östlichen Bereich ist die Eingrünung lückig bzw. nicht wirksam (Thujenhecke).

Naherholung: Der bestehende Weg auf der Kanaltrasse wird als Spazierweg genutzt.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes. Der Ortsrand verschiebt sich aber lediglich nach Süden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Landschaft:

- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung, um eine Anpassung an das dörfliche Umfeld sicherzustellen
- Aufbau einer Ortsrandeingrünung und innere Durchgrünung durch Pflanzgebote

Naherholung:

- Die bestehende Fußwegverbindung wird als öffentliche Grünfläche erhalten.

Gesamtbewertung

Landschaftsbild: Unter Berücksichtigung der o.g. Verminderungsmaßnahmen insgesamt geringe Auswirkungen

Erholung: keine Auswirkungen

7.4.9. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand

In der Landesdenkmalliste sind im Plangebiet und im näheren Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler aufgeführt.

Auswirkungen

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftauchen, ist nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu verfahren.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Nicht erforderlich.

Gesamtbewertung

keine Auswirkungen

7.4.10. Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

7.5 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Cham sind für das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld keine relevanten Aussagen getroffen.

Im Plangebiet vorhandene Lebensräume:

- Intensiv genutzte Ackerfläche bzw. Dauergrünland
- Feldweg geschottert / Grasweg
- Retentionsmulde und Graben mit weitgehend naturnaher Entwicklung, Ausbreitung von Staudenknöterich (Neophyt) an der Westseite, Eingriffe durch Unterhalt / Nutzung als Retentionsbereich

Angrenzende Lebensräume:

- Verkehrsflächen im Osten und Westen, Bebauung im Norden, Osten und Westen
- Intensiv genutzte Ackerflächen / Dauergrünland im Südwesten

Die Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten erfolgt auf der Grundlage der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Online-Abfrage) für das TK-Blatt 6940 (Wörth a.d. Donau). Im Zuge der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabengebiet nicht vorkommt. Demnach werden die heranzuziehenden Arteninformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Gewässer“ eingegrenzt.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (Biber, Fischotter, Fledermäuse), Vögel und Libellen. Diese werden im Folgenden näher betrachtet.

Artengruppe	Lebensraumbewertung / mögliche Betroffenheit	Weitere Untersuchungen / Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung / Kompensation
Säugetiere	<u>Biber, Fischotter</u> kleinräumiger, nicht ständig wasserführender Weiher und angrenzender gehölzloser Graben als Lebensraum nicht geeignet. <u>Fledermäuse</u> Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Raufhautfledermaus, Zwergfledermaus: Weiher als mögliches Jagdhabitat, jedoch sehr kleinräumig und in Insellage,	Der Weiher mit Baumbestand wird erhalten und durch zusätzliche Retentionsflächen vergrößert.

	Großes Mausohr: Extensivgrünland/Agrarlebensräume mögliches Jagdhabitat Aufgrund der geringen Ausdehnung des geplanten Baugebietes ist nicht davon auszugehen, dass es sich um essentielle Nahrungshabitate handelt. Großer Abendsegler, Rauhaufeldermaus und Zwergfledermaus nutzen zudem Siedlungen als Lebensraum.	
Vögel	Das Vorkommen von <u>Bodenbrütern</u> offener strukturarme Agrarlandschaften kann im Plangebiet aufgrund der geringen Gebietsgröße und der vertikalen Kulissenwirkung durch den angrenzenden Siedlungsrand sowie durch die Gehölzinsel am Weiher ausgeschlossen werden. <u>In Gewässernähe brütende Arten:</u> Weiher sehr kleinräumig <u>Jagd- und Nahrungshabitat:</u> Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes ist nicht davon auszugehen, dass es sich um ein essenzielles Habitat für potenziell vorkommende Vogelarten handelt.	Der Weiher mit Baumbestand wird erhalten und durch zusätzliche Retentionsflächen erweitert, somit Vergrößerung des wechselfeuchten Lebensraums. Schnittmaßnahmen am Gehölzbestand und Rückschnitt Schilfröhricht nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
Libellen	Grüne Flußjungfer: geeigneter Lebensraum (größere Flüsse und Bäche) nicht vorhanden	

Im angrenzenden Lebensraumtyp „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ können Säugetiere (Fledermäuse), Vögel und Kriechtiere (Zauneidechse) potentiell vorkommen. Vögel und Fledermäuse können das Plangebiet als Nahrungs- und Jagdhabitat nutzen, aufgrund der Kleinflächigkeit ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es sich um essenzielle Habitate handelt. Von einem Vorkommen der Zauneidechse im unmittelbaren Umfeld ist aufgrund der Habitatstruktur nicht auszugehen.

Fazit:

- Die potenziell vorkommende Artengruppe Libellen sowie bei den Säugetieren Biber und Fischotter können aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.
- Bei der Artengruppe der Fledermäuse und Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes potenziell vorhandener lokaler Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG ist nicht erkennbar.

7.6 Prognose zur Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche voraussichtlich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese) erhalten und würde weiter bewirtschaftet. Stoffeinträge durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel in den Boden wären möglich.

7.7 Methodik / Grundlagen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte eine Ortseinsicht des betroffenen Gebietes und der unmittelbaren Umgebung. Daneben wurden die angeführten Fachgesetze/Fachpläne/Fachdaten, Fachgutachten sowie Informationen der Gemeinde Rettenbach herangezogen.

Fachgesetze/Fachpläne/Fachdaten

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Nicht-amtliche Lesefassung, Stand 01.06.2023
- Regionalplan Planungsregion 12 (Donau-Wald), Stand 01.09.2024
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Cham (1999)
- Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland), Erhebung 1993 (aus BayernAtlas, Daten Bay. Landesamt für Umwelt)
- Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, TK-Blatt 6940 (Wörth a.d. Donau)
- Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000)
- Standortauskunft Umweltatlas Bayern: Umweltatlas Boden (<https://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Verkehrszählung 2021 CHA 15 Bayerisches Straßeninformationssystem BAYSIS, BayStM für Wohnen, Bau und Verkehr
- Daten Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- Baulückenkataster des Landkreises Cham (<https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/geoinformationen/geoservices/baulueckenkataster/>)
- Statistik kommunal 2023, Gemeinde Rettenbach, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2024
- Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Rettenbach, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach

Fachgutachten

- Baugrunduntersuchung, IEG Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Rettenbach, Bericht vom xx.xx.2025 (*Anmerkung: beauftragt, liegt noch nicht vor*)
- Schalltechnische Untersuchung, GEO.Ver.S.UM H.Pressler, Cham, Bericht vom 28.03.2025

7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen

- Überprüfung der festgesetzten Pflanzgebote, insbesondere am Ortsrand hinsichtlich ihrer Entwicklung, ggf. Durchführung bzw. Einforderung von Ergänzungs- bzw. Ersatzpflanzungen

7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Ebersroith-Süd werden Wohnbau-Bauparzellen für den aktuellen und mittelfristigen Bedarf auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen. Da eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland für ortsansässige Bürger und ortsnah wohnende Interessenten besteht, möchte die Gemeinde ein ausreichendes Baulandangebot bereitstellen. Die Gemeinde Rettenbach verfügt über keine freien Bauparzellen mehr. Auch Potentiale der Innentwicklung sind nicht verfügbar.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht aufgeführt. Bezogen auf die Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung festgesetzter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich beim Schutzgut Boden sind die Auswirkungen als mittel einzustufen.

Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen z.T. im Baugebiet, z.T. auf einer gemeindlichen Ökokontofläche außerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Ebersroith-Süd“ als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung gibt einen Überblick über die Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter. Sie erfolgt in den drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt-Bewertung
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Luft	gering	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Erholungseignung	keine	keine	keine	keine
Kulturgüter	-	-	-	nicht betroffen
Sonstige Sachgüter	-	-	-	nicht betroffen

Anlagen

- Anl. 1 Baugrunduntersuchung, IEG Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Rettenbach, Bericht vom xx.xx.2025 (*Anmerkung: beauftragt, liegt noch nicht vor, wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt*)
- Anl. 2 Schalltechnische Untersuchung, GEO.Ver.S.UM H.Pressler, Cham, Bericht vom 28.03.2025