



## **GEMEINDE SANKT ENGLMAR**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

### **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA „RETENBACH-SÜD“**

#### **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

**Satzung in der Fassung vom 12.11.2025**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Aufstellung und Planung</b> .....	<b>5</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren .....	5
1.2. Anlass der Planaufstellung .....	5
1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	6
1.3. Deckblatt Nr. 17 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	6
1.4. Standortwahl / Alternativen .....	7
1.5. Bauflächenbedarf .....	9
<b>2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet</b> .....	<b>10</b>
2.1. Bestandsbeschreibung .....	10
<b>3. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>14</b>
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe .....	14
3.2. Flächenverteilung .....	15
3.3. Städtebauliches Konzept .....	15
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung .....	15
3.5. Maß der baulichen Nutzung .....	15
3.6. Bauweise / Baugestaltung .....	16
3.7. Flächenbefestigungen .....	18
3.8. Geländemodellierungen .....	19
3.9. Hochwasservorsorge .....	19
<b>4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
4.1. Verkehrerschließung .....	19
4.2. Ver- und Entsorgung .....	20
4.3. Öffentlicher Personennahverkehr .....	22
<b>5. Grünordnung</b> .....	<b>22</b>
5.1. Grünordnerisches Konzept .....	22
5.2. Grünordnung .....	23
<b>6. Immissionsschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>7. Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz</b> .....	<b>25</b>
7.1. Hochwasserschutz im Geltungsbereich B-Plan .....	25
7.2. Hochwasserschutz Breithausbach außerhalb B-Plan .....	26
7.3. Vorsorgender Starkregenschutz .....	27
<b>8. Denkmalpflege</b> .....	<b>28</b>
<b>9. Hinweise</b> .....	<b>28</b>
9.1. Denkmalpflege .....	28
9.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände .....	28
9.3. Stromversorgung .....	28
9.4. Brandschutz .....	29
9.5. Telekommunikation .....	29
9.6. Regenwassernutzung .....	29
9.7. Wasserwirtschaft .....	29
9.8. Abwasserentsorgung .....	30
9.9. Luftwärmepumpen .....	30
9.10. Bodenschutz .....	30
<b>10. Umweltprüfung / Umweltbericht</b> .....	<b>31</b>
10.1. Ziele der Planung .....	31
10.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen .....	31
10.3. Schutzgebiete und -objekte .....	33
10.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	33
10.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	44

---

10.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	44
10.7. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	45
10.8. Kompensationsflächen.....	47
10.9. Planungsalternativen .....	50
10.10. Methodik / Grundlagen.....	50
10.11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	50
10.12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	51
<b>11. Unterlagenverzeichnis .....</b>	<b>52</b>

## 1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Mit Beschluss vom 08.07.2021 hat die Gemeinde Sankt Englmar die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Rettenbach-Süd“ beschlossen. Die Änderung erfolgte zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entsprechend den Regeln des § 13a BauGB.

Mit Urteil vom 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht Leipzig die Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit Unionsrecht im Hinblick auf das Fehlen einer Umweltprüfung festgestellt. Anhängige Bauleitplanverfahren sind in das Regelverfahren nach BauGB überzuleiten und es ist eine Umweltprüfung nebst Umweltbericht zu erstellen.

Mit Beschluss vom 25.10.2023 hat die Gemeinde Sankt Englmar die Überführung des Bebauungsplanes WA „Rettenbach-Süd“ in das Regelverfahren beschlossen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 17 geändert.

Zum 01.01.2024 hat der Gesetzgeber mit dem § 215a BauGB eine „Reparaturregelung“ für abhängige Bebauungspläne erlassen, die vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden. Diese können nur dann bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Da sich das Plangebiet sich innerhalb Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald befindet, sind umweltrelevante Auswirkungen im Hinblick auf Anlage 2 BauGB Punkt 2.6.4 einschlägig, die als abwägungsrelevanter Belang einzustellen sind. Insofern ist die Anwendung des § 215a BauGB nicht eröffnet.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

### 1.2. Anlass der Planaufstellung

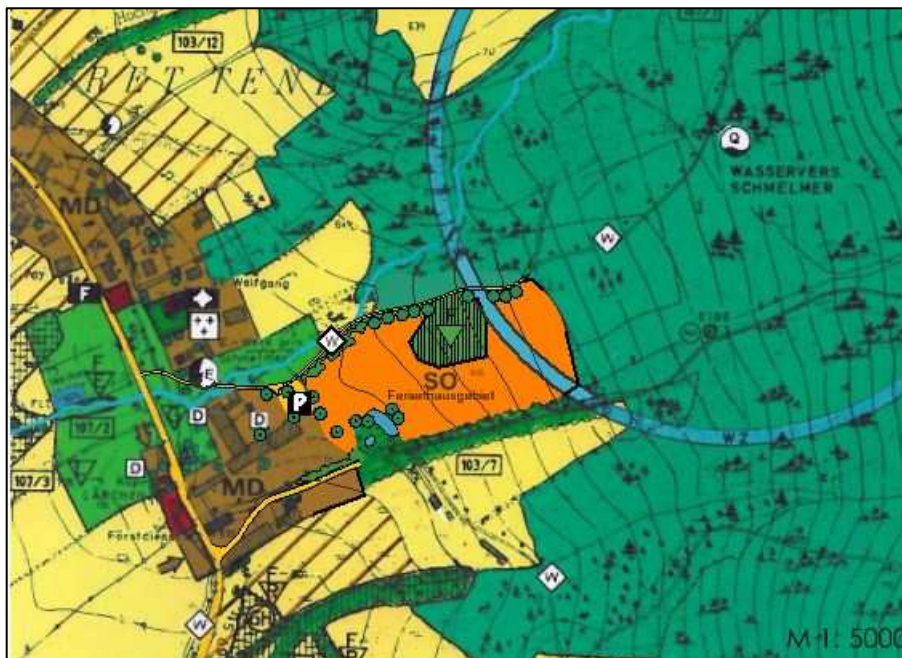
Die Gemeinde Sankt Englmar beabsichtigt aufgrund einer anhaltenden Baulandnachfrage die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ort Rettenbach. Hier besteht Nachfrage von ortsansässigen Einwohnern für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Mit der Einbeziehungssatzung „Rettenbach“ vom 17.02.2011 wurde die letzte Bauleitplanung zur Schaffung von Wohnbauflächen in Rettenbach umgesetzt.

Die Gemeinde Sankt Englmar ist bemüht, auch die Ortsteile außerhalb des Hauptortes angemessen weiterzuentwickeln und Baumöglichkeiten für junge Familien am Ort zu schaffen. Dadurch soll einer Abwanderung und in der Folge einer Schwächung der sozialen Struktur der Außenorte entgegengewirkt werden.

Aufgrund der konkreten örtlichen Baulandnachfrage in Rettenbach beabsichtigt die Gemeinde Flächen westlich der Ortsdurchfahrt für eine einzeilige Wohnbebauung zu entwickeln. Durch die vorhandenen Erschließungsanlagen ist eine flächensparende Bebauung möglich, die sich städtebaulich an die gewachsene Struktur von Rettenbach anlehnt. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

### 1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar stellt das Plangebiet als gliedernde Grünflächen dar, die sich entlang der Ortsdurchfahrt erstrecken und den besiedelten Bereich in einen Nordteil und einen Südteil unterteilen. Nach Osten erstreckt sich die gliedernde Grünfläche entlang des Breithausbaches. Nördlich und südlich grenzen Dorfgebietsflächen an. Die im Süden dargestellte Forstdienststelle ist nicht mehr vorhanden.



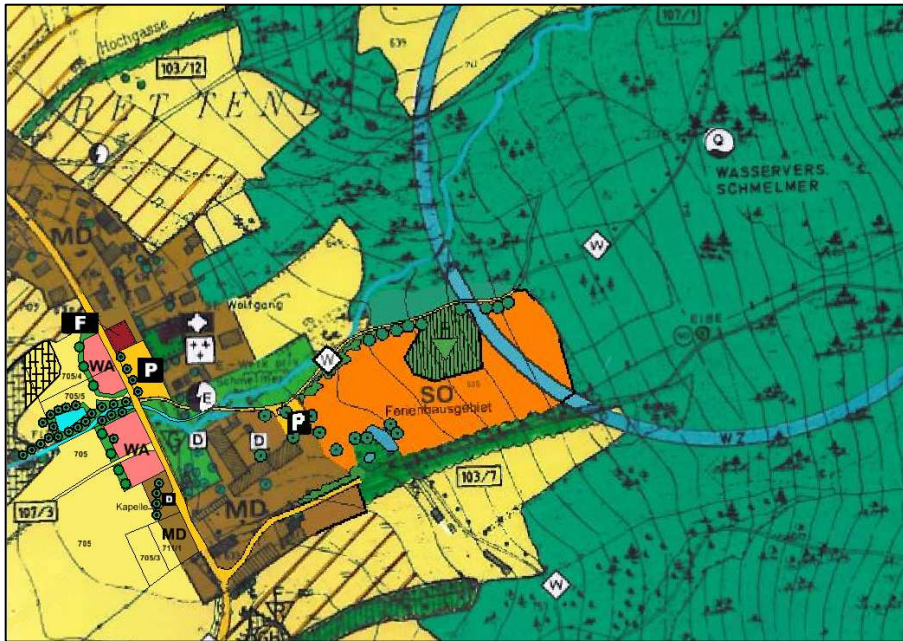
Auszug aus dem  
Flächennutzungsplan  
Sankt Englmar, Orts-  
teil Rettenbach

Quelle:  
Gemeinde Sankt Englmar

Die Darstellungen entsprechen nicht mehr den Zielen der gemeindlichen Flächennutzungsplanung, da sich die Nutzungen und die Nutzungsansprüche zwischenzeitlich verändert haben. So befinden sich südlich des Feuerwehrhauses mittlerweile Parkplatzflächen innerhalb der dort dargestellten Grünflächen. Eine einreihige bauliche Entwicklung westlich der Ortsstraße wird als städtebaulich vertretbare und Flächen sparende Ortsentwicklung gesehen.

### 1.3. Deckblatt Nr. 17 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das Deckblatt Nr. 17 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt entlang der Westseite der Ortsstraße Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO als einreihige Baureihe dar. Im Westen sind diese durch Pflanzungen einzugrünen. Unterbrochen werden die Bauflächen vom Breithausbach, der entsprechend freizuhalten ist.



Auszug aus dem  
Deckblatt Nr. 17 zum  
Flächennutzungsplan  
Sankt Englmar, Orts-  
teil Rettenbach

Quelle:  
Gemeinde Sankt Englmar

Die Gemeinbedarfsflächen der ehemaligen Forstdienststelle werden als Dorfgebiet dargestellt. Östlich der Ortsstraße werden die Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und der Wanderparkplatz südlich davon als Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Die gliedernden Grünflächen beschränken sich östlich der Ortsstraße auf den Gewässerbereich des Breithausbaches.

#### 1.4. Standortwahl / Alternativen

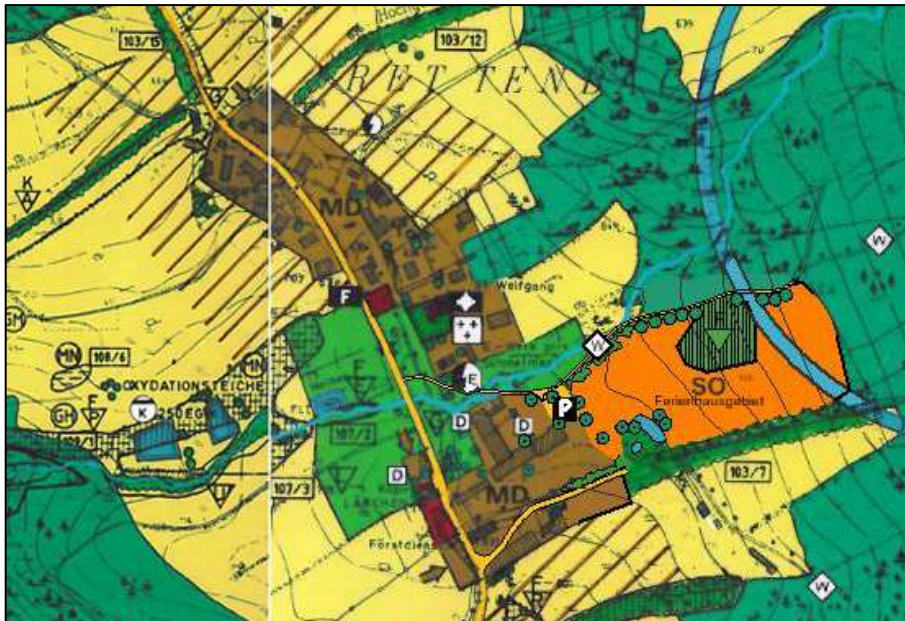
Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Auf der Grundlage der Darstellungen der Dorfgebiete im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Englmar ist der zusammenhängende Ortsbereich von Rettenbach vollständig bebaut. Möglichkeiten zur Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Die Flächen östlich der Ortsdurchfahrt sind für den bestehenden (Wander-)Parkplatz nördlich des Breithausbaches und die Außenanlagen des Hotels Schmelmer vorbehalten. Für Wohnbebauung sind die Flächen ungeeignet. Am Südwestrand von Rettenbach ist eine Teilfläche der Flurnummer 712 als Dorfgebiet dargestellt. Hier ist eine Bauparzelle denkbar, auf die Flächen besteht jedoch kein Zugriff.

Alternative Standorte in Rettenbach sind nicht gegeben. Im Südosten befindet sich das Areal des Hotels „Gut Schmelmerhof“, im Osten sind Sondergebietsflächen für ein Ferienhausgebiet dargestellt. Der südliche Ortsrand wurde mit der Einbeziehungssatzung Rettenbach baulich abgerundet, eine Erweiterung nach Süden ist topografisch schwierig und würde zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen.

Im westlichen Ortskern sind keine geeigneten potenziellen Bauflächen, der Parkplatz und der Breithausbach sind von Bebauung freizuhalten. Der nördliche Siedlungsbereich wird durch landwirtschaftliche Betriebe mit Wohn- und Betriebsgebäuden bestimmt. Hier sind keine geeigneten Ansatzpunkte für eine bauliche Anbindung von Wohnbau-

flächen gegeben. Zudem ist das Gelände exponiert und topografisch schwierig zu bebauen. Auch hier wären erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes die Folge.



Flächennutzungsplan  
Sankt Englmar, Ortsteil  
Rettenbach

Quelle:  
MKS AI, 2023



Luftbild mit Flurgrenzen  
und Bebauung Ortsteil  
Rettenbach

Quelle:  
BayernAtlas, 2021

### Zusammenfassende Bewertung:

Im Ort Rettenbach eignen sich die Flächen westlich der vorhandenen Ortsdurchfahrt am besten für eine der Ortsstruktur angemessene bauliche Weiterentwicklung. Durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen kann der Flächenverbrauch reduziert werden. Die Bebauung fügt sich in die gewachsene Ortsstruktur ein und ergänzt diese städtebaulich sinnvoll. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Rettenbach-Süd“

ist unter Berücksichtigung der eng begrenzten Möglichkeit im Rettenbach als der verträglichste Standort zu bewerten.

## 1.5. Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Sankt Englmar hat zum Stand 30.09.2023 insgesamt 1.951 Einwohner. Im Vergleich zum Jahr 2011 (1.582 Einwohner zum 31.12.2011) ergibt sich ein signifikanter Zuwachs um 369 Einwohner.

Diese dynamische Entwicklung zeigt, dass die Gemeinde Sankt Englmar als Wohnort eine hohe Attraktivität aufweist. Gründe dafür liegen u. a. in der Attraktivität als Tourismusort, der sich in seiner Vielfalt des Angebots in den vergangenen Jahren gut entwickelt hat. Die gute Verkehrsanbindung an überregionale Verkehrsachsen (A3 bei Boden, B11 Bei Viechtach) und der sehr hohe Freizeit- und Erholungswert der Gemeinde erhöhen die Nachfrage nach Wohnbauland. Für die Deckung der kurz- und mittelfristigen Nachfrage nach Bauland wurde am Hauptort das Wohnbaugebiet „Hienhart IV“ erschlossen und ab Herbst 2021 bebaut. Hier stehen 21 Parzellen zur Verfügung, von denen 14 veräußert sind. Die verbleibenden 7 Parzellen werden mittelfristig für den örtlichen Bedarf vorgehalten und erst sukzessive veräußert.

Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird für die Gemeinde Sankt Englmar ein leichter Einwohnerzuwachs von aktuell 1.910 EW im Jahr 2023 bis auf 1.990 EW im Jahr 2033 prognostiziert (Zunahme um 80 EW). Rechnet man pro Bauparzelle mit einem Zuwachs von durchschnittlich 4 EW so kann der Bedarf für einen Einwohnerzuwachs von 84 Einwohnern bereitgestellt werden, so dass der prognostizierte Bedarf durch die aktuellen Bauflächen am Hauptort rechnerisch gedeckt wäre. Wegen der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken, die durch die Gemeinde derzeit nicht gedeckt werden kann, ist jedoch davon auszugehen, dass die tatsächliche Einwohnerentwicklung die Werte der Prognose übersteigen wird.

Zudem ist zu beachten, dass die Prognosen in der Bevölkerungsvorausberechnung nicht als exakte Vorhersagen verstanden werden dürfen, sondern auf plausiblen Annahmen beruhen, die zum Zeitpunkt der Erstellung zugrunde gelegt wurden. Hierin sind z. B. die Auswirkungen der Migration 2015 sowie die gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum im Ländlichen Bereich infolge der Corona-Pandemie nicht abgebildet. Auch ist die Gemeinde nicht isoliert zu betrachten, sondern eingebettet in die Entwicklungsprognose für den Landkreis Straubing-Bogen, für den eine Bevölkerungszunahme bis 2037 von etwa 3,8 % vorausberechnet wird. Dieser Zuwachs wird sich auch in den Landkreisgemeinden vollziehen müssen und wird durch das entsprechend örtliche Angebot bestimmt.

Auch sieht sich die Gemeinde veranlasst, nicht ausschließlich am Hauptort Sankt Englmar neue Baumöglichkeiten zu schaffen. Eine der örtlichen Struktur angepasste bauliche Entwicklung der Außenorte soll einer möglichen Abwanderung junger Familien und einer Abnahme der jüngeren Altersgruppen aktiv entgegenwirken. Dies ist auch zur Sicherung einer demografisch ausgewogenen Altersstruktur in den Außenorten unabdingbar.

Dieser Aspekt ist auch im Hinblick auf die prognostizierte Zunahme der Altersgruppe über 65 Jahre um ca. 40 % von Bedeutung. Zwar ist auch für die unter 18-Jährigen eine Zunahme um 22 % prognostiziert, der Anteil der Älteren wird mittelfristig jedoch steigen.

Um in Rettenbach geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine maßvolle Erweiterung mit Einzelhausbebauung aufgrund der städtebaulich-landschaftlichen Voraussetzungen vertretbar, da diese vorrangig von Familien nachgefragt wird soll. Die Parzellen können grundsätzlich von der Ortsstraße aus barrierefrei erschlossen werden, so dass auch alternative altersgerechte Wohnraumangebote möglich sind.

Die geplanten Bauflächen im Umfang von 5 Bauparzellen stellen eine maßvolle, der städtebaulichen Struktur von Rettenbach angepasste bauliche Entwicklung dar, die ein ausreichendes Potenzial für den mittel- bis längerfristigen Bedarf schafft. Die Planung ist nach Auffassung der Gemeinde Sankt Englmar aus den genannten Gründen mit dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels vereinbar.

## **2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET**

### **2.1. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Rettenbach, Gemeinde Sankt Englmar und umfasst Flächen westlich der bestehenden Ortsdurchfahrt Rettenbach, die für eine einzeilige Bebauung entwickelt werden sollen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an ein kleinflächige Geländesenke an, die sich westlich der Ortsstraße befindet. Innerhalb dieser Fläche und entlang des südlichen Parzellenrandes verlaufen offene, temporär Wasser führende Gräben, die zur Niederschlagswasserableitung aus den bebauten Flächen östlich der dammartig erhöht liegenden Ortsstraße dienen. Das Gelände fällt nach Südwesten ab. An der Straße liegen die Höhen bei ca. 720 m ü.NN, an der Südecke Flurnummer 707 bei ca. 716 m ü. NN. Der südliche Teil der Fläche wird zwischen den Gräben durch brachliegende seggen- und bin-senreiche Nasswiesen mit Mädesüß-Hochstaudenfluren bestimmt, die in die nordwestlichen Randbereiche der angrenzenden Flurnummer 705/4 hineinreichen und Ort noch regelmäßig gemäht werden. Die Flächen sind in der Biotopkartierung Bayern unter der Nummer 7043-1098 erfasst und unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG.

Die straßenseitigen Flächen der Flurnummern 707/4 und 705/5 werden auf einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> durch eine ca. 1,5 m hohe Aufschüttung überprägt, die im Mittel auf ca. 717 m Ü. NN liegt. Die Fläche wurde früher als Festplatz bei Veranstaltungen genutzt und wird zusammen mit den angrenzenden Flächen als mehrschüriges Grünland extensiv bewirtschaftet. Die Zufahrt erfolgt im Süden von der ca. 1,5 m höher liegenden Ortsstraße über einen teilweise asphaltierten Feldweg. Die höher liegende Auffüllung neigt eher zur Trockenheit, die Flächen sind mäßig artenreich. Arten wie Kleiner Klappertopf, Rot- und Weißklee, Spitzwegerich, Echtes Johanniskraut, Lichtnelke und Scharfer Hahnenfuß ergänzen das Wiesenspektrum. Die angrenzenden etwa 1,5 m tiefer liegenden Wiesenflächen hingegen werden durch Zittergras-Seggen-Bestände geprägt, die fließend in die westlich angrenzenden Nasswiesen entlang des Grabens übergehen. In den Übergangsbereichen sind kleinflächig Bestände des Schlangenknotens vorhanden.

Bei den Flächen handelt es sich um kein gesetzlich geschütztes arten- und struktureiches Dauergrünland im Sinne des Art. 21 Absatz 1 Nr. 7. BayNatSchG. Dies wurde in einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen am 16.09.2021 bestätigt.



Blick auf das nördlich Plangebiet angrenzende an das Dorfgebiet.

Quelle:  
MKS AI, 2021



Blick nach Süden auf die Nasswiesen am Entwässerungsgraben, im Hintergrund die teilweise aufgefüllte Fläche des ehemaligen Festplatzes.

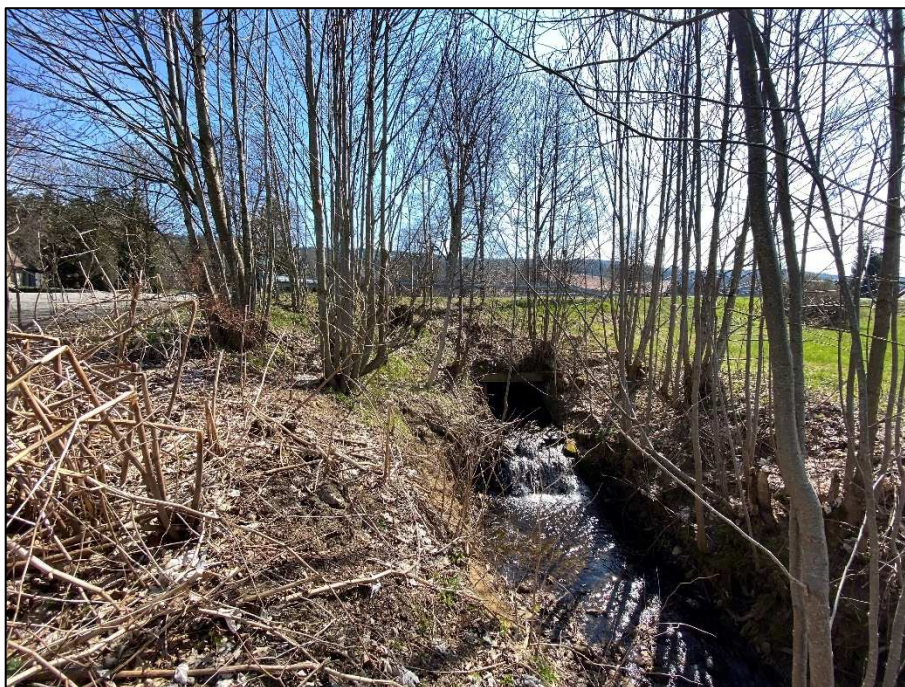
Quelle:  
MKS AI, 2021



Blick von Feldweg auf den aufgefüllten Teil des ehemaligen Festplatzes.

Quelle:  
MKS AI, 2021

Südlich des ehemaligen Festplatzes grenzt der Breithausbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzbeständen aus überwiegend Schwarz-Erlen an. Dieser kommt von Osten und wird verrohrt unter der Ortsstraße durchgeführt, die Rohrsohle liegt ca. 3 m unter Straßenniveau. Das Bachbett ist tief eingeschnitten, sehr steil und wird am Auslauf durch groben Felsen und einen Sohlabsturz von ca. 1 m Höhe bestimmt. Der Breithausbach verläuft im Weiteren als typischer Bergbach ca. 600 m nach Westen bis zur Mündung in den Rettenbacher Mühlbach.



Blick auf den Rohrdurchlass Breithausbach unterstrom der Ortsstraße.

Quelle:  
MKS AI, 2021

Südlich des Breithausbaches schließen sich auf der Flurnummer 705 mehrschürige artenarme Wiesenflächen an. Etwa 32 m von der Straße entfernt steht ein Walnussbaum mittleren Alters frei in der Wiese. Die Fläche wird im Süden durch einen Feldweg begrenzt, der an die Ortsstraße anbindet und die land- und forstwirtschaftlichen Flächen

erschließt. Die Ortsstraße liegt hier auf etwa 718,6 m ü.NN, das Gelände fällt über eine steile Böschung auf 718 m ü.NN ab und erreicht im Nordwesteck ca. 714,5 m ü.NN:



Blick auf die Wiesenfläche mit Walnuss.

Quelle:  
MKS AI, 2021

An den Feldweg schließen sich südlich weitere Wiesenflächen an, die intensiv bewirtschaftet werden. Das Gelände steigt ab dort an und erreicht ausgehend von ca. 717,5 m ü.NN bei der Kapelle mit ca. 722,5 m ü.NN seinen Hochpunkt in der dortigen Kuppenlage.



Blick auf die Wiesenfläche im Süden und die Baumreihe an der Kapelle.

Quelle:  
MKS AI, 2021

Die unter Denkmalschutz stehende Kapelle ist zur Ortsstraße orientiert und wird durch eine Reihe Großbäume an der Westseite abgeschirmt. Begleitend sind im Umfeld Obstbäume gepflanzt.



Blick auf die Kapelle.

Quelle:  
MKS AI, 2021

### 3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

#### 3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt am westlich des Ortskernes von Rettenbach an der Ortsstraße und umfasst eine Größe von ca. 4.888 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 627/1 (Tfl.), 705 (Tfl.), 705/4 (Tfl.), 705/5 (Tfl.), 709 (Tfl.) und 716 (Tfl.) der Gemarkung Sankt Englmar.



Luftaufnahme mit  
Plangebiet (schwarz  
gestrichelt)

Quelle:  
mks AI, 2023

### 3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Rettenbach-Süd“ beträgt ca. 4.888 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen, einschl. privates Grün Parzellen 1-5	ca.	3.959 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche, Bestand	ca.	779 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche privat, Bestand	ca.	150 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca.</b>	<b>4.888 m<sup>2</sup></b>

### 3.3. Städtebauliches Konzept

Die bauliche Entwicklung soll ausschließlich eine einreihige Bebauung entlang der Ortsstraße von Rettenbach mit Einzelhäusern ermöglichen. Wegen der Lage im Übergang zur Landschaft ist eine verdichtete Bebauung nicht verträglich. Das Umfeld der denkmalgeschützten Kapelle im Süden soll im Bereich der bestehenden Eingrünung im Westen von Bebauung freigehalten werden. Durch die Nutzung der vorhandenen Straßeninfrastruktur kann auf die Neuanlage von Verkehrsflächen verzichtet werden, was eine flächensparende Bauweise unterstützt.

Flächen mit naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Bedeutung bleiben von Bebauung frei. Städtebaulich fügt sich die Entwicklung in die Siedlungsstruktur von Rettenbach ein und ergänzt diese. Art und Umfang der Bebauung und die zulässige Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung in Rettenbach. Die entstehende aufgelockerte Bebauung mit dazwischen liegenden unbebauten Freiflächen ist typisch für das Ortsbild von Rettenbach. Es ist nicht zu befürchten, dass das Ortsbild durch die Entwicklung nachhaltig gestört wird.

### 3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Für die Parzellen 1-5 wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

### 3.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig (Textliche Festsetzung II 1.2).

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen (Textliche Festsetzung I 1.3).

Es wird eine Mindesthöhe der fertigen Erdgeschosshöhe (FOK) für Hauptgebäude auf den Parzellen 2, 3, 4 und 5 festgesetzt (Textliche Festsetzung III 1.4):

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mindestens 50 cm über der Höhe der Straßenoberkante der Gemeindeverbindungsstraße liegen. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante des westlichen Fahrbahnrandes in der Parzellenmitte.

Die festgesetzten Höhen stellen sicher, dass eine Gefährdung der Wohngebäude bei Starkregenereignissen durch ablaufendes Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich vermieden wird.

### 3.6. Bauweise / Baugestaltung

#### Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

#### Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Für Garagen und Grenzcarports wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung III 2.4 festgelegt.

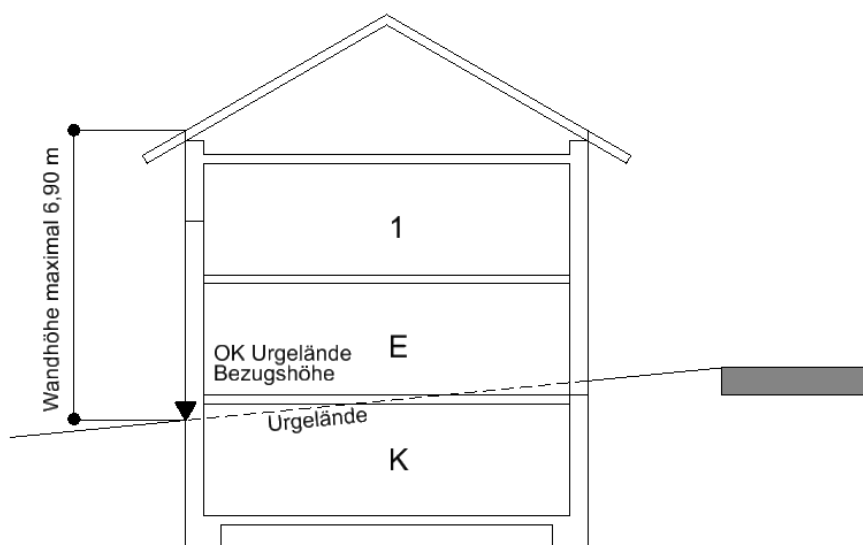
#### Gebäudehöhen

Die zulässigen Wandhöhen für die Hauptgebäude werden in Abhängigkeit des Ausgangsgeländes differenziert festgesetzt:

Parzelle 1:                   Maximal zulässige Wandhöhe:   6,90 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind talseits in der traufseitigen Gebäudemitte des Hauptgebäudes zu messen (siehe nachstehende Schemaskizze):

Schemaskizze Parz. 1

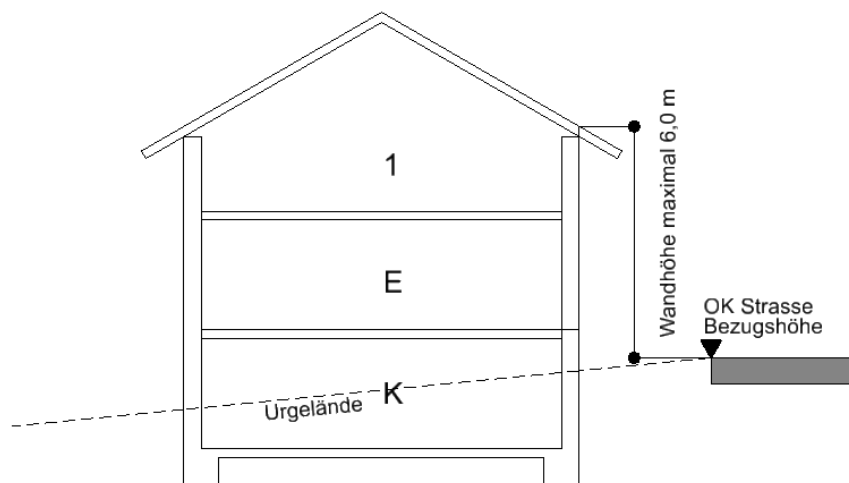


Parzellen 2 bis 5:

Maximal zulässige Wandhöhe: 6,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die westliche Fahrbahnoberkante der Gemeindeverbindungsstraße in der Mitte der Parzelle, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte des Hauptgebäudes zu messen (siehe nachstehende Schemaskizze):

Schemaskizze Parz. 2 bis 5



Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen ist ein Satteldach (SD) mit 15° - 30 ° Dachneigung. Bei untergeordneten Anbauten sowie für Carports ist auch ein Pultdach oder Flachdach zulässig.

Dachgauben

Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom 21.04.2005. Dachgaben sind zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche maximal 2,5 m<sup>2</sup> groß ist, und die Dachgauben mit Satteldächern versehen werden, und der Mindestabstand zur Giebelmauer 2 m beträgt. Alle Dachgauben einer Seite dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen.

Dacheindeckung

Pfannen oder Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metaldachdeckungen zulässig.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen:

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### Garagen und Nebengebäude:

Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

### Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

### Einfriedungen

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum transparent wirkende Metallgitter- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe. Zwischen den Grundstücken sowie zur freien Landschaft hin sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig. An allen Grundstücksgrenzen sind Laubgehölzhecken zulässig.

Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,50 m nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk.

## **3.7. Flächenbefestigungen**

Grundstückszufahrten und Stellplätze auf privaten Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen oder Rasengittersteine).

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

### 3.8. Geländemodellierungen

#### Auffüllungen:

Straßenseitig ist zur Erschließung des Grundstückes die Auffüllung des Geländes zur Herstellung der Garagenzufahrt und des Hauszugangsbereiches bis 50 cm über der Höhe des grundstücksseitigen Fahrbahnrandes der öffentlichen Erschließungsstraße zulässig. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante des westlichen Fahrbahnrandes in der Parzellenmitte. Die maximal zulässige Tiefe dieses Auffüllbereiches wird auf 8 m, gerechnet von der grundstücksseitigen Fahrbahnkante der öffentlichen Erschließungsstraße, festgesetzt. Auffüllungen des Bauplatzes in den sonstigen Bereichen sind bezogen auf das Urgelände wie folgt zulässig:

Parzelle 1: maximal 1,50 m  
Parzellen 2 bis 6: maximal 1,50 m. Der Wurzelbereich des zu erhaltenden Walnussbaumes Parzelle 2 darf im Traufbereich der Krone nicht aufgefüllt werden.

Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, sofern der Nachbar einer Niveauangleichung nicht zustimmt.

#### Abgrabungen:

Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

### 3.9. Hochwasservorsorge

Sämtliche an den straßenseitigen Außenbereich angrenzenden Wandöffnungen (z. B. Kellerfenster, Terrassentüren, Lichtschächte, Wanddurchbrüche etc..) sind so anzulegen, dass flächig ablaufendes Oberflächenwasser mit einer Höhe bis zu 20 cm nicht eindringen kann. Die Öffnungen sind gegen nichtdrückendes Wasser zu sichern (Textliche Festsetzung III 7.1).

Die Festsetzung dient dem Schutz vor Niederschlagswasserabflüssen entlang der Ortsstraße infolge von Starkregenereignissen.

## 4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von der bestehenden Ortsstraße in Rettenbach. Für die Grundstückszufahrten sind die zulässigen Einfahrtsbereiche festgesetzt (Planliche Festsetzung I 6.4). Die maximale Breite ist mit 8 m begrenzt, die Lage kann geringfügig abweichen (ca. 1 m versetzt). Grundstückszufahrten außerhalb der festgesetzten Einfahrten sind nicht zulässig.

Durch die Festlegung der Zufahrten wird eine zu enge Lage von Grundstückszufahrten entlang der Ortsstraße oder eine Erschließung von den angrenzenden Feldwegen aus vermieden.

## 4.2. Ver- und Entsorgung

### 4.2.1 Wasserversorgung

Die Ortschaft Rettenbach ist nicht an eine zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung der geplanten Wohngebäude auf den Parzellen 1 – 5 erfolgt durch einen Anschluss an das Leitungsnetz der privaten Wasserversorgung Schmelmer. Das Hotel „Gut Schmelmerhof“ wird durch eine eigene private Quelle des Romantikhotels versorgt, die ca. 600 m nordöstlich des Hotels liegt. Für die Quellwasserentnahme wurde 2014 eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung von Quellwasser und für die Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebietes nach § 3 Absatz 1 Nr. 6 WHG und § 8 WHG beantragt. Das Trinkwasserschutzgebiet „Wasserversorgung Schmelmerhof“ wurde mit Rechtsverordnung vom 03.04.2015 festgesetzt.

Die bisherige Wasserversorgung durch die private Wasserversorgung des Hotels „Gut Schmelmerhof“ (Versorgung von Hotel, Kirche, Feuerwehrhaus, 4 EFH) wurde im Hinblick auf den zusätzlichen Bedarf von bis zu 7 Einfamilienhäusern (Planstand 2021) durch das Sachverständigenbüro TAUW, Im Gewerbepark A48, 95059 Regensburg, geprüft und eine aktualisierte Bedarfsberechnung und Beurteilung der Quellschüttung durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Quellschüttung für die geplante zusätzliche Wasserversorgung von bis zu 7 EFH (Planstand 2021) ausreichend ist und die geplanten Entnahmemengen zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führt. Eine Anpassung des Schutzgebietes ist nicht erforderlich.

Die Unterlagen des Sachverständigenbüros TAUW vom 07.03.2022 wurden dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vorab zur Begutachtung und Stellungnahme zugesandt. Mit Rückmeldung vom 22.01.2024 kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Wasserversorgung als gesichert angesehen werden.

Für die erforderliche zusätzliche Wasserentnahme wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch Herrn Schmelmer ein Änderungsantrag auf eine gehobene Erlaubnis zur Grundwasserentnahme für Trinkwassernutzung gestellt werden. Beantragt werden soll entsprechend der Berechnungen des Sachverständigenbüros eine künftige Jahresentnahme von 10.950 m<sup>3</sup> mit einer maximalen Tagesentnahme von 30 m<sup>3</sup>.

### 4.2.2 Abwasserentsorgung

Rettenbach ist nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung des Ortes erfolgt über eine vorhandene private Kläranlage des Hotels Gut Schmelmerhof. Die belüftete Teichkläranlage des Gutes Schmelmerhof ist zurzeit auf eine theoretische Ausbaugröße von 255 EW ausgelegt. Der aktuelle Auslastungsgrad wurde durch das Ingenieurbüro SEHLHOFF in einer Studie vom 28.01.2022 ermittelt und überprüft, ob die geplanten bis zu 7 EFH (Planstand 2021) des WA „Rettenbach-Süd“ an die Kläranlage angeschlossen werden können.

Gemäß den Erhebungen sind im Moment 194 EW an die Kläranlage angeschlossen. Die Auswertung der Klärwärterberichte von 2019 bis 2021 ergibt eine maximale Auslastung von 173 EW. Entsprechend sind bei der Teichkläranlage hinsichtlich der BSB5-Auslastung noch Anschlussmöglichkeiten vorhanden.

Gemäß Bescheid ist die Kläranlage für eine BSB5-Fracht entsprechend 255 EW ausgelegt. Durch die geplanten Erweiterungen SO „Hotel Schmelmerhof“ + 68 EW sowie WA „Rettenbach-Süd“ + 28 EW (Stand 2021) würde sich ein Anschlussgrad von 290 EW ergeben. Gemäß den biologischen Berechnungen ist die Kläranlage hinsichtlich der belüfteten Abwasserteiche sowie des Vorklärbeckens für Kohlenstoff-Abbau ausreichend dimensioniert. Auch bei einer Erhöhung des Anschlussgrades auf 290 EW kann eine ausreichende Abbauleistung des Kohlenstoffs gewährleistet werden.

Die geforderte Nitrifikation kann nur bis zu einer Ausbaugröße von 255 EW (gemäß Bescheid) sichergestellt werden. Bei der theoretischen Ausbaugröße von 290 EW bis zum Jahr 2046 wären bauliche Maßnahmen auf der Kläranlage Rettenbach notwendig. Die Teichkläranlage müsste um eine Teichoberfläche von rund 1.290 m<sup>2</sup> erweitert werden. Alternativ könnte auch z.B. eine zusätzliche Festbetteinrichtung als Zwischenstufe installiert werden.

Mit dem jetzigen Anschlussgrad kann die Kläranlage bis zum Bescheidende im Jahr 2031 betrieben werden. Weiterhin könnte auf bauliche Maßnahmen an der Kläranlage verzichtet werden, wenn die Anzahl der zukünftigen Neuanschlößer begrenzt wird. Es wäre folgende Anpassung möglich:

Aktueller Anschlussgrad:	194 EW	
WA „Rettenbach-Süd“:	20 EW	(5 Parzellen, Planstand 11.07.2024)
SO „Hotel Schmelmerhof“:	41 EW	
<b>Summe</b>	<b>255 EW</b>	

Der Anschluss der WA „Rettenbach-Süd“ kann ohne bauliche Maßnahmen auf der Kläranlage Rettenbach mit der maximalen Ausbaugröße von 255 EW durchgeführt werden, wenn die hinzukommenden EW des SO „Hotel Schmelmerhof“ maximal 41 EW betragen.

Seitens des Eigentümers des Hotels „Gut Schmelmerhof“, der auch Vorhabenträger für das Sondergebiet „Hotel Schmelmerhof“ ist, besteht mit dieser Vorgehensweise Einverständnis. Die Begrenzung der maximal zulässigen Einwohnerwerte für das SO „Hotel Schmelmerhof“ wird durch die Gemeinde Sankt Englmar im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zum WA „Rettenbach-Süd“ verbindlich geregelt, um die Abwasserentsorgung für die nunmehr geplanten Parzellen sicherstellen zu können. Bei einer Überschreitung der maximal zulässigen EW-Werte von 41 EW für das SO „Hotel Schmelmerhof“ vor Ablauf des Bescheidendes 2031 sind durch den Betreiber der Kläranlage die entsprechend erforderlichen technischen Maßnahmen zum Ausbau der Kläranlagenleistung vorzunehmen.

#### 4.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen oder breitflächig über Mulden und Grünflächen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Für Versi-

ckerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

#### **4.2.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt der Bayernwerk Netz GmbH.

#### **4.2.5. Telekommunikation**

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

#### **4.2.6. Abfallentsorgung**

Die **Abfallentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Müllbehälter können unmittelbar an der Durchgangsstraße bereitgestellt werden.

### **4.3. Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Gemeinde Sankt Englmar liegt im Versorgungsbereich der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am Feuerwehrhaus Rettenbach unmittelbar östlich des geplanten Baugebietes für die Linie 50 (St. Englmar-Grün-Gneißer-Kolmberg-Viechtach).

## **5. GRÜNORDNUNG**

### **5.1. Grünordnerisches Konzept**

Der westliche Ortsrand von Rettenbach ist im Planbereich derzeit durch die dammartig hoch liegende Ortstraße im Übergang zur freien Landschaft gekennzeichnet. Aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit und der Funktion als Ablaufkorridor für Niederschlagswasser ist eine Bebauung der feuchten und nassen (Biotop)flächen im Bereich der Flurnummern 707/1 (Tfl.) und 705/4 (Tfl.) ausgeschlossen. Zudem haben die Flächen wichtige Funktionen für den Niederschlagswasserabfluss. Der Breithausbach mit seinen Ufergehölzen und den unmittelbar angrenzenden Uferstreifen eignet sich wegen seiner Biotopvernetzungsfunktion, Klimaausgleichsfunktion (Kaltluftabflusskorridor) und der Funktion für den Niederschlagswasser- und Hochwasserabfluss nicht für eine Bebauung. Durch die Freihaltung dieser Bereiche können diese Funktionen aufrechterhalten werden. Bei den zur Bebauung vorgesehenen Flächen haben die grünordnerischen Maßnahmen das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen einzubinden, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren und ein typisches Ortsbild wiederherzustellen.

Hierfür werden insbesondere an den westlichen Grundstücksgrenzen Pflanzgebote für Bäume und Sträucher vorgesehen, um die Bauflächen adäquat einzugrünen.

## 5.2. Grünordnung

### **5.2.1 Zu pflanzende Laubbäume auf privaten Flächen:**

(Planliche Festsetzung 13.2.1):

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

### **5.2.2. Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen:**

(Planliche Festsetzung 13.2.2):

Innerhalb der privaten Grünflächen nach planlicher Festsetzung I 9.1 sind entlang der Grundstücksgrenze auf mindestens 60 % der Grenzlänge zweireihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m.

Liste 2 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.  
Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

### **5.2.3. Zu erhaltende Gehölze:**

(Planliche Festsetzung I 13.2.3)

Der Walnussbaum im Bereich der Parzelle 2 ist zu erhalten.

### **5.2.4 Zeitpunkt der Pflanzungen:**

(Textliche Festsetzung III 5.1)

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

### **5.2.5 Bepflanzungsplan**

(Textliche Festsetzung III 5.2)

Jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen, der für die festgesetzten Pflanzungen auf privaten Flächen Angaben zu verwendeten Arten, Pflanzqualität und Pflanzstandort beinhaltet.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

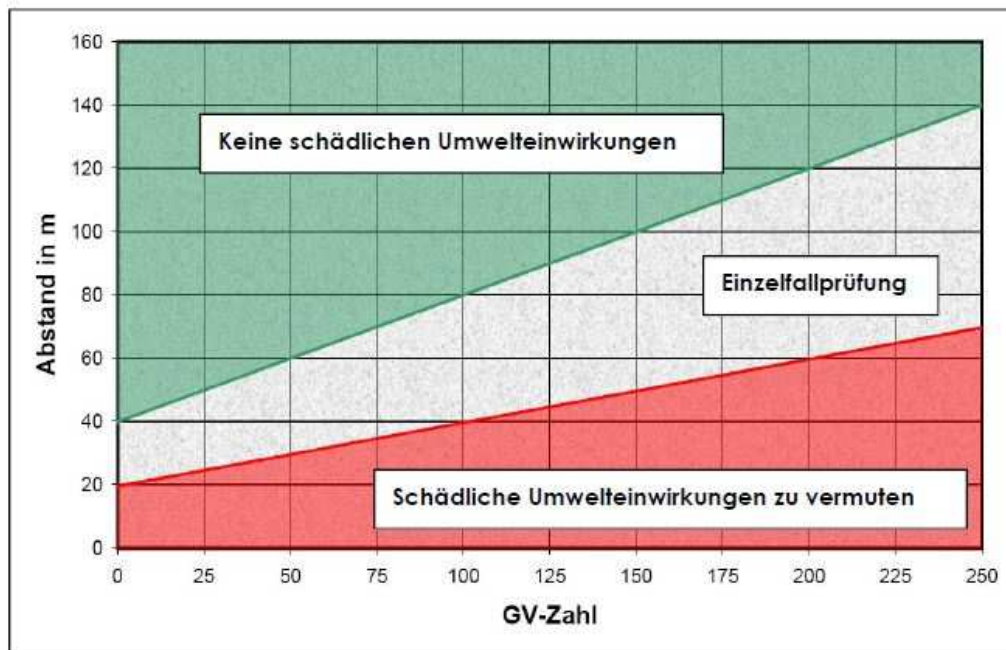
Im Nahbereich der geplanten Bebauung befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Milchkühe):

Im Norden befindet sich auf der Flurnummer 638/16 ein landwirtschaftlicher Betrieb, der zurzeit 20 Großvieheinheiten umfasst. Der Stall befindet sich ca. 100 m nördlich der Parzelle 5. Dazwischen liegt das Wohngebäude Rettenbach Haus-Nr. 14a.

Nordöstlich der Parzelle 5 befindet sich auf der Flurnummer 638/31 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit zurzeit 70 Großvieheinheiten. Der Stall liegt in ca. 75 m Entfernung zur Parzelle 5. In ca. 77 m Entfernung zur nördlichen Baugrenze der Parzelle 5 befindet sich eine offene Güllegrube im Vorfeld des Stalles.

Der Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ hat bayernweit eine einheitliche Abstandsregelung für baurechtlich zu genehmigende Rinderhaltungen erarbeitet. Dabei können in Abhängigkeit der Tierzahlen (Großvieheinheiten) Mindestabstände zwischen Wohn- bzw. Dorfgebieten und den Rinderhaltungsbetrieben ermittelt werden. Die relevanten Abstände können aus nachstehender Grafik ermittelt werden. Das Diagramm ist in drei Bereiche aufgeteilt:

- Rot:** Der Abstand zwischen Tierhaltung und Immissionsort ist zu gering
- Grau:** Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob schädliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Grün:** Der Abstand zwischen Tierhaltung und Immissionsort ist in der Regel ausreichend.



### Bewertung:

Nächstgelegener Immissionsort ist die geplante Parzelle 5, die den geringsten Abstand zu beiden Betrieben aufweist.

Bei einem Abstand von 100 m zwischen Baugrenze Parzelle 5 und Südecke Stall des nördlichen Betriebes auf der Flurnummer 638/16 ist für den Standort bei 20 Großvieheinheiten davon auszugehen, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die geplanten Wohnbauflächen zu erwarten sind.

Bei einem Abstand von 77 m zwischen der nördlichen Baugrenze Parzelle 5 und der offenen Güllegrube des nordöstlichen Betriebes mit 70 Großvieheinheiten auf der Flurnummer 638/31 ist für den Standort davon auszugehen, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die geplanten Wohnbauflächen zu erwarten sind.

Für die Parzelle 4 und die weiter südlich anschließenden Parzellen 1-3 sind aufgrund der gegebenen Abstände von mehr als 90 m bei beiden Betrieben keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 7. WASSERWIRTSCHAFT / HOCHWASSERSCHUTZ

### 7.1. Hochwasserschutz im Geltungsbereich B-Plan

Entlang des Breithausbaches ist ein wassersensibler Bereich dargestellt, der seine Ursache im Hochwasserabfluss des Breithausbaches hat. Ein ermitteltes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist am Breithausbach nicht vorhanden.

Um den Hochwasserabfluss nicht zu beeinträchtigen, bleiben der Breithausbach und seine Uferbereiche unverändert erhalten. Das Gelände der Ortstraße liegt auf ca. 719,50 m ü. NHN, die Sohle des Breithausbaches liegt ca. 3 m tiefer und hat kurz nach dem Durchlass einen weiteren Sohl sprung von etwa 1 m (Höhe ca. 715 m ü. NHN).

Durch das tiefe Bachbett und die starke Längsneigung von mehr als 5 % (auf 70 m ca. 4 m Höhendifferenz) ist bei Hochwasser ein Ausuferen unterstrom des Durchlasses nicht zu erwarten.

## **7.2. Hochwasserschutz Breithausbach außerhalb B-Plan**

Östlich der Ortsstraße verläuft der Breithausbach in einer Geländesenke, die sich zwischen dem Hotel „Gut Schmelmerhof“ im Süden und dem Parkplatz im Norden erstreckt. Der Gewässerlauf kommt aus den bewaldeten Hanglagen im Nordosten von Rettenbach. Am Ortsrand fließt der Bach durch einen verrohrten Durchlass DN 600 einer Grundstückszufahrt, die die rückwärtigen Bereiche des Hotels „Gut Schmelmerhof“ erschließt. Im weiteren Verlauf befindet sich nordwestlich des Hotels ein Steinplattendurchlass mit einer Breite von ca. 1 m und einer lichten Höhe von ca. 40 cm in der Zuwegung vom Parkplatz zum Hotelgelände.

Aus vorangegangenen Starkregenereignissen (Juli 2021, August 2023) war festzustellen, dass die Durchlässe am Breithausbach westlich des Hotels Schmelmerhof nicht ausreichend leistungsfähig sind, um das anfallende Wasser abzuführen. Das Niederschlagswasser überströmt die Durchlässe und fließt breitflächig in der Talsenke entlang des Breithausbaches und der nördlich angrenzenden Straße dem Tiefpunkt westlich des dortigen Steinplattendurchlasses zu und danach wieder in das Bachbett zum Straßendurchlass an der Ortsstraße. Eine weitergehende Ausuferung konnte bislang nicht beobachtet werden.

Aufgrund der örtlichen Geländesituation bedarf es der Klärung, ob bei einem hundertjährlichem Hochwasserereignis (HQ 100) ein teilweiser Abfluss des Breithausbaches über den nördlich angrenzenden Parkplatz in Richtung des Feuerwehrhauses und anschließend über den dortigen Tiefpunkt an der Ortsstraße in Richtung des Nordrandes des geplanten Baugebietes erfolgt. Um auszuschließen, dass ein faktisches Überschwemmungsgebiet berührt ist, für das ein Erhaltungsgebot nach § 77 Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt, sind daher vertiefende Untersuchungen der Hochwasserabflussverhältnisse erforderlich.

In einem Ortstermin mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf am 13.07.2023 wurde die örtliche Ausgangslage besichtigt. Um die Abflussverhältnisse im Bereich zwischen Hotel „Gut Schmelmerhof“ und dem Durchlass an der Gemeindestraße beurteilen zu können, sind anhand der Geländehöhen und daraus ermittelten Abflussquerprofilen die Überschwemmungshöhen für ein HQ100 zu ermitteln. Der Abflusswert für ein HQ100 am Beginn des östlichen Durchlasses wird vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf mit 3,5 m<sup>3</sup>/s für ein HQ100 angegeben.

Für die Beurteilung der Hochwasserabflusssituation liegt eine Gelände Vermessung des Hotels „Gut Schmelmerhof“ aus dem Jahr 2015 vor, die das Hotelgelände und den Bereich vom Hotel bis zum Feuerwehrhaus nördlich der Gemeindestraße und den Außenbereich etwa 200 m südlich der Gemeindestraße umfasst. Da die Abflussverhältnisse auf Grundlage der Vermessung und der örtlichen Verhältnisse anhand von Abflussquerschnitten entlang des Bachlaufs hinreichend beurteilt werden können, wird eine aufwändige zweidimensionale hydraulische Berechnung des Hochwasserabflusses als entbehrlich erachtet.

Daher wurde eine einfache hydraulische Betrachtung durchgeführt und untersucht, wie sich ein Hochwasserereignis (HQ 100) auf das zu betrachtende Gebiet auswirkt. Auf

Grundlage der 2023/ 2024 durch Nachvermessungen ergänzten Bestandsvermessung (Anlage 4.4) wurde anhand von Querprofilen (Anlage 4.5) im Abflussbereich des Breithausbaches und der Durchlässe (Anlage 4.6) die Leistungsfähigkeit für ein HQ100 ermittelt.

Aus den Berechnungen ist ersichtlich, dass der Querschnitt des Breithausbaches ausreichend ist, um den zugrunde gelegten Abfluss eines HQ100 = 3,50 m<sup>3</sup>/s schadlos abführen zu können (siehe Anlage 4.1). Hier wurde zur Vereinfachung der Berechnung ein symmetrischen Trapezquerschnitt angenommen. Der tatsächliche Querschnitt ist zum Teil größer als der zur Berechnung herangezogene.

Die restringierenden Elemente stellen, in diesem Fall, die Durchlässe dar. Sowohl der kreisrunde Durchlass DN 600 als auch der rechteckige Steinplattendurchlass 1,00 x 0,40m können nur rund 1,22 m<sup>3</sup>/s abführen (Anlage 4.3). Somit wird sich das Wasser hinter den Durchlässen aufstauen und dann über das Gelände abfließen. Hier bei gilt es zu betrachten, dass in diesem Fall ein Abfluss über den nördlich angrenzenden Parkplatz am Feuerwehrhaus über die dortige Ortsstraße in Richtung der geplanten Parzellen des WA „Rettenbach Süd“ nicht stattfindet und hier keine negative Beeinträchtigung gegeben ist.

Im Bereich der beiden Durchlässe (Stat. 0+010,00 und 0+055,00) wurde deshalb überprüft ob hier ein ausreichender Querschnitt für den Oberflächenabfluss vorhanden ist (Anlage 4.6). Hierzu wurde zur Vereinfachung ebenfalls ein symmetrischer Trapezquerschnitt angenommen und hier nur die Abflussfläche sowie der benetzte Umfang betrachtet. In den unter Anlage 4.6 dargestellten Querschnittsflächen kann annähernd das HQ100 abgeführt werden. Zudem wird aus dem Lageplan (Anlage 4.4) ersichtlich, dass das Gelände in überströmten Bereichen immer eine Neigung und somit einen Abfluss zurück zum Breithausbach aufweist.

Auch in der kritischen Stelle 0+080,00 ist ersichtlich, dass hier ausreichend Abflussquerschnitt in der Oberfläche, sowie die generellen Tendenzen des Geländes wieder zum Breithausbach hin vorhanden sind (Anlage 4.5). Aus den Berechnungen sowie den Bestandsplänen und dazugehörigen Querschnitte kann davon ausgegangen werden, dass ein Abfluss hin zum geplanten Baugebiet WA „Rettenbach Süd“ nicht stattfindet, sondern sich im Bereich um den Breithausbach und seinen Uferbereichen bewegt.

Damit kein ein faktisches Überschwemmungsgebiet im Bereich des Parkplatzes an der Feuerwehr mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Durch die Entwicklung der Bauflächen des WA „Rettenbach-Süd“ wird der Hochwasserschutz am Breithausbach nicht berührt.

### **7.3. Vorsorgender Starkregenschutz**

Unabhängig von den Abflussverhältnissen am Breithausbach werden für die westlich der Gemeindestraße liegenden Bauparzellen Maßnahmen zu Schutz vor Starkregereignissen vorgesehen. Für die Parzellen 2 bis 5 ist zum Schutz vor Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 50 cm über der Höhe der Straßenkante der Gemeindeverbindungsstraße liegen muss. Für alle Parzellen ist festgesetzt, dass sämtliche an den straßenseitigen Außenbereich angrenzenden Wandöffnungen (z. B. Kellerfenster, Terrassentüren, Lichtschächte, Wanddurchbrüche etc..) so anzulegen sind, dass flächig ablaufendes Ober-

flächenwasser mit einer Höhe bis zu 20 cm nicht eindringen kann.

## **8. DENKMALPFLEGE**

Im Südosten befindet sich auf der Flurnummer 705 eine Kapelle, die unter Denkmalschutz steht (Denkmal-Nr. D-2-78-184-33). Beschreibung: Ortskapelle, syn. Dorfkapelle, syn. Weilerkapelle, 1880; mit Ausstattung und Totenbrettern.

Das Umfeld der Kapelle bleibt unverändert erhalten, einschl. der abschirmenden Bäume im Westen. Die Bauflächen der Parzelle 1 beginnen nördlich der vorhandenen Eingrünung um die Kapelle, so dass ein angemessener Abstand verbleibt.

## **9. HINWEISE**

### **9.1. Denkmalpflege**

Auf Artikel 8 Absatz 1 und Absatz 2 Denkmalschutzgesetz zum Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

### **9.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

### **9.3. Stromversorgung**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dies unterschritten, so sind in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV-Verlag bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind rechtzeitig vorher der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.

#### **9.4. Brandschutz**

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

#### **9.5. Telekommunikation**

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

#### **9.6. Regenwassernutzung**

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung zu melden und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des Trinkwasserleitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Sankt Englmar zu informieren.

#### **9.7. Wasserwirtschaft**

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild ab-

fließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

## **9.8. Abwasserentsorgung**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

## **9.9. Luftwärmepumpen**

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsgrenzwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

## **9.10. Bodenschutz**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, §7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

## 10. UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Rettenbach-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 bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### 10.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Sankt Englmar beabsichtigt aufgrund einer anhaltenden Baulandnachfrage die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ort Rettenbach. Hier besteht Nachfrage von ortsansässigen Einwohnern für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Mit der Einbeziehungssatzung „Rettenbach“ vom 17.02.2011 wurde die letzte Bauleitplanung zur Schaffung von Wohnbauflächen in Rettenbach umgesetzt.

Die Gemeinde Sankt Englmar ist bemüht, auch die Ortsteile außerhalb des Hauptortes angemessen weiterzuentwickeln und Baumöglichkeiten für junge Familien am Ort zu schaffen. Dadurch soll einer Abwanderung und in der Folge einer Schwächung der sozialen Struktur der Außenorte entgegengewirkt werden.

Aufgrund der konkreten örtlichen Baulandnachfrage in Rettenbach beabsichtigt die Gemeinde Flächen westlich der Ortsdurchfahrt für eine einzeilige Wohnbebauung zu entwickeln. Durch die vorhandenen Erschließungsanlagen ist eine flächensparende Bebauung möglich, die sich städtebaulich an die gewachsene Struktur von Rettenbach anlehnt.

### 10.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### 10.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sankt Englmar ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) vom 01.06.2023 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt (Anhang 2 Strukturkarte). Nach dem LEP 2023 sind folgende wesentliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

#### Siedlungsstruktur

##### Grundsatz 3.1 LEP 2023 - Flächensparen

„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.“

##### Ziel 3.2 LEP 2023 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### **Grundsatz 3.3 LEP 2023 – Vermeidung von Zersiedlung**

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

### **Ziel 3.3 LEP 2023 – Anbindegebot**

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:**

Die Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt zur Deckung des örtlichen Bedarfs in Rettenbach. In Punkt 1.4 der Begründung hat die Gemeinde Sankt Englmar dargelegt, dass für den gewählten Standort keine Innenentwicklungspotenziale gegeben sind und alternativen Standorte in Rettenbach gegeben sind. Bezüglich des Bedarfs an Wohnbauflächen wird auf Punkt 1.5 der Begründung verwiesen.

Die Bauflächen schließen an den besiedelten Ortskern von Rettenbach unmittelbar an. Durch die Lage westlich der bestehenden Ortsstraße können vorhandenen Erschließungsstrukturen genutzt werden, so dass eine Flächen sparende Bebauung möglich ist. entsteht eine kompakte Abrundung des Siedlungsbereiches, eine bandartige, in die freie Landschaft ausgreifende Entwicklung ist nicht gegeben.

## **10.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)**

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019). Die Gemeinde Sankt Englmar ist als ländlicher Raum eingestuft. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

### **Teil B Fachliche Ziele**

#### **Kapitel B II Siedlungswesen - 1 Siedlungsentwicklung**

##### **Grundsatz 1.1 RP12:**

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

##### **Grundsatz 1.3 RP12:**

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsrande sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

### **Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:**

Die Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt für den örtlichen Bedarf in Rettenbach. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, neben dem Hauptort auch die Außenorte angemessen und bedarfsgerecht durch Bereitstellung von Wohnbauland weiterzuentwickeln. Dadurch soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erreicht werden.

Die Bauflächen werden durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Wichtige ökologische Flächen und gewässernahe Bereiche bleiben von Bebauung frei, so dass strukturreiche, dorftypische Freiraumgliederungen erhalten bleiben.

### **10.3. Schutzgebiete und -objekte**

#### **10.3.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Da die bauliche Entwicklung mit den Schutzziele des LSG nicht vereinbar ist, hat die Gemeinde einen Antrag auf Herausnahme der Flächen gestellt.

#### **10.3.2. Biotopkartierung Bayern**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

Westlich und nordwestlich der Parzellen 4 und 5 befinden sich gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschützte Feuchflächen (Biotop-Nr. 7043-1098 Naßwiesenkomplex), die sich entlang eines Grabensystems nach Westen in den dortigen Talraum erstrecken. Die Flächen werden durch das Vorhaben nicht berührt, die Abstände zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwischen 4 m und 9 m.

Zwischen Parzelle 3 und Parzelle 4 befindet sich der Breithausbach mit seinen Gewässerbegleitenden Ufergehölzbeständen (Biotop-Nr. 7042-0636-004). Die gewässernahen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### **10.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

#### **10.4.1. Mensch**

##### Bestand:

Die geplanten Bauflächen westlich der Gemeindestraße grenzen an den besiedelten Dorfbereich von Rettenbach an, der durch die dorftypischen Nutzungen aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe geprägt ist. Im Nahbereich der geplanten Bebauung befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Milchkühe). Im Norden befindet sich auf der Flurnummer 638/16 ein landwirtschaftlicher Betrieb, der zurzeit 20 Großvieheinheiten umfasst. Der Stall befindet sich ca. 100 m nördlich der Parzelle 5. Dazwischen liegt das Wohngebäude Rettenbach Haus-Nr. 14a.

Nordöstlich der Parzelle 5 befindet sich auf der Flurnummer 638/31 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit zurzeit 70 Großvieheinheiten. Der Stall liegt in ca. 75 m Entfernung zur Parzelle 5. In ca. 77 m Entfernung zur nördlichen Baugrenze der Parzelle 5 befindet sich eine offene Güllegrube im Vorfeld des Stalles.

#### Auswirkungen:

Durch die geplanten baulichen Entwicklungen wird der Ort Rettenbach mit dorftypischen Nutzungen erweitert, wie sie in der bestehen Struktur bereits vorhanden sind. Aus den Entwicklungen sind keine Auswirkungen (z. B. durch Lärm) auf das Schutzgut Mensch erkennbar, die über das bislang bestehen Maß wesentliche hinausgehen und zu nachhaltigen Veränderungen führen.

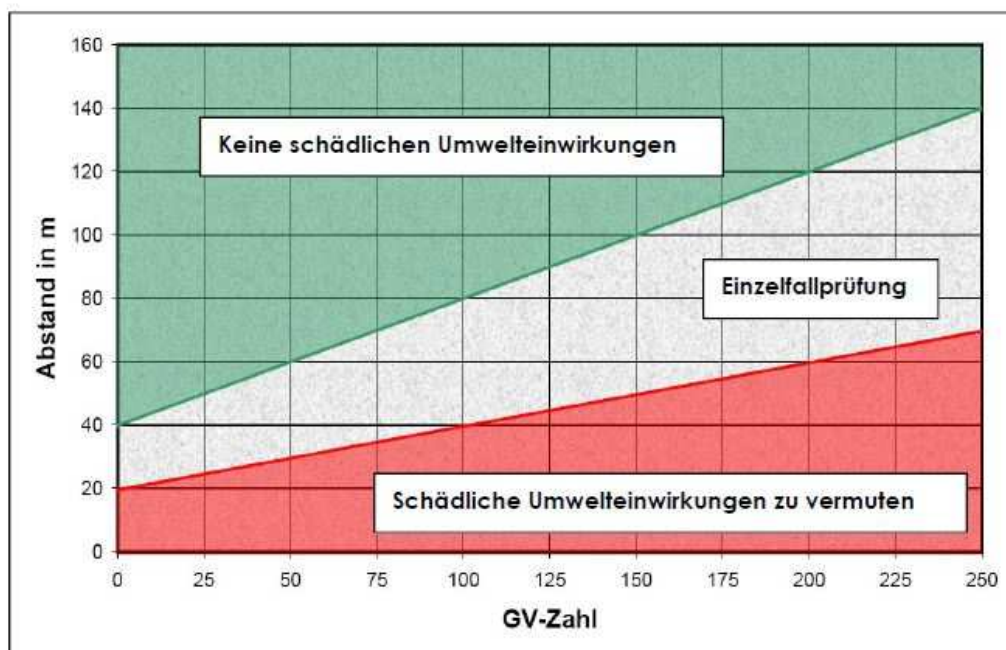
#### **Geruchsimmissionen**

Der Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ hat bayernweit eine einheitliche Abstandsregelung für baurechtlich zu genehmigende Rinderhaltungen erarbeitet. Dabei können in Abhängigkeit der Tierzahlen (Großvieheinheiten) Mindestabstände zwischen Wohn- bzw. Dorfgebieten und den Rinderhaltungsbetrieben ermittelt werden. Die relevanten Abstände können aus nachstehender Grafik ermittelt werden. Das Diagramm ist in drei Bereiche aufgeteilt:

**Rot:** Der Abstand zwischen Tierhaltung und Immissionsort ist zu gering

**Grau:** Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob schädliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**Grün:** Der Abstand zwischen Tierhaltung und Immissionsort ist in der Regel ausreichend.



Nächstgelegener Immissionsort ist die geplante Parzelle 5, die den geringsten Abstand zu beiden Betrieben aufweist.

Bei einem Abstand von 100 m zwischen Baugrenze Parzelle 5 und Südecke Stall des nördlichen Betriebes auf der Flurnummer 638/16 ist für den Standort bei 20 Großviehein-

heiten davon auszugehen, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die geplanten Wohnbauflächen zu erwarten sind.

Bei einem Abstand von 77 m zwischen der nördlichen Baugrenze Parzelle 5 und der offenen Güllegrube des nordöstlichen Betriebes mit 70 Großvieheinheiten auf der Flurnummer 638/31 ist für den Standort davon auszugehen, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die geplanten Wohnbauflächen zu erwarten sind.

Für die Parzelle 4 und die weiter südlich anschließenden Parzellen 1-3 sind aufgrund der gegebenen Abstände von mehr als 90 m bei beiden Betrieben keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **10.4.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt**

#### Bestand:

Das Plangebiet bietet aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsintensitäten verschiedene Lebensraumangebote. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten, mehrschürigen Wiesenflächen haben eine geringere Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen als die segensreichen Nasswiesen entlang der Gräben. Diese werden nur teilweise gemäht, teilweise liegen sie brach. Dadurch entstehen unterschiedliche, abgestufte Habitatangebote. Die nördlichen Teile des Biotops 7043-1098 sind auf der Flurnummer 707/1 weitgehend intensiviert und nicht mehr als Nasswiese ausgeprägt. Dies beschränkt sich auf die südlichen Teilflächen zwischen den beiden Gräben. Auf den Flurnummern 704/4 und 704/5 sind die straßennahen Flächen durch die früheren Aufschüttungen für den ehemaligen Festplatz beeinträchtigt. Erst ab einer Tiefe von etwa 33 m vom Fahrbahnrand beginnt das natürliche Gelände, da nach Westen hin in die feuchten Nasswiesen übergeht.

Der Breithausbach mit seinen begleitenden Gehölzbeständen stellt eine wichtige ökologische Vernetzungsstruktur dar. Als Wander- und Ausbreitungskorridor für gewässergebundene Tierarten hat er besondere Bedeutung. Beeinträchtigungen bestehen durch den Sohlabsturz nach dem Durchlass unter der Ortsstraße, der ein Wanderungshindernis darstellt. Der Baumbestand westlich der Kapelle bietet ein gutes Lebensraumpotenzial für Hecken bewohnende Vogelarten. Baumhöhlen konnten nicht festgestellt werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur östlich angrenzenden Ortsstraße unterliegen die Flächen entlang der Straße erheblichen und regelmäßigen Störungen.

#### Auswirkungen:

Die gesetzlich geschützten Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG werden von Bebauung freigehalten und es werden angemessene Schutzabstände eingehalten, so dass eine nachhaltige Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen vermieden werden kann. Die Bebauung der Parzellen 4 und 5 wird nach Westen auf die bereits aufgefüllte Grundstückstiefe beschränkt, wodurch sich Schutzabstände von 3 m bis 9 m zu den Nasswiesen ergeben. Nach Norden verbleibt ein Schutzabstand zum Graben von etwa 9,5 m. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Nasswiesen vermieden werden. Die Erschließungssituation nördlich des Breithausbaches bleibt gegenüber dem Bestand unverän-

dert. Die bestehende Zufahrt zum dortigen Teich bleibt erhalten. Südlich des Breithausbaches verbleibt ein 5 m bis 8 m breiter Uferstreifen außerhalb des Plangebietes, der unverändert zu erhalten ist. Damit hat der Bach einen im Mittel 15 m breiten Entwicklungsbereich, der vom Vorhaben unbeeinträchtigt bleibt. Die wesentliche Funktion als Vernetzungskorridor kann dadurch erhalten werden.

#### Bewertung:

Durch das Plankonzept werden für die gesetzlich geschützten Biotopflächen im Plangebiet selbst und auf den angrenzenden Flächen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung vermieden. Die geplante Wohnbebauung westlich der Gemeindestraße beansprucht ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen und den festgesetzten Erhalt des Walnussbaums können sich Lebensraumangebote für siedlungsangepasste Arten entwickeln.

### **Artenschutz nach § 44 BNatSchG**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Feuchtlebensräume“ und „Hecken und Gehölze“ eingegrenzt.

#### **Pflanzen**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Die einschlägige Art Kriechender Sellerie (*Helosciadium repens*) kommt südlich der Donau vor. Es ergibt sich daher keine Betroffenheit.

#### **Tiere**

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Amphibien, Käfer und Schmetterlinge.

#### **Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):**

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Der Baumbestand westlich der Kapelle bleibt erhalten, ebenso der Gehölzbestand am Breithausbach. Die offenen Wiesenflächen und Gehölzstrukturen sind insgesamt als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

### Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzucht-möglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Schwarzstorch, Hohltaube, Kleinspecht, Grünspecht, Schwarzspecht, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebusard, Kornweihe, Wiesenweihe, Baumfalke, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard,	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbe-reiche, Schilfzonen	Drosselrohrsänger, Schilfrohrsänger, Teichrohrsänger, Spiessente, Krickente, Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Purpureiher, Sumpfohreule, Moorente, Rohrdommel, Schellente, Kampfläufer, Trauersee-schwalbe, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höcker-schwan, Silberreiher, Seidenreiher, Teichhuhn, Kranich, Seeadler, Schwarzkopfmöve, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Schlagschwirl, Rohrschwirl, Pfeifente, Kolbenente, Tüpfel-sumpfhuhn, Wasserralle, Bruchwasserläufer, Waldwas-serläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrar-landschaften	Feldlerche, Wachtel, Schaf-stelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Mehlschwalbe, Turm-falke, Rauchschnalbe, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, groß-flächige Brachen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Feld-schwirl, Großer Brach-vogel, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klap-pergrasmücke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Magerrasen, Trockenstand-orte	Bluthänfling	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Hecken und Gehölzbestände besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

<b>Art</b>	<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Bewertung</b>
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Gehölze bleiben erhalten. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Hecken und Ufergehölze ohne Dornsträucher bieten keine geeigneten Brutplätze. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Gehölze bleiben erhalten. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

**Artengruppe Amphibien:**

<b>Art</b>	<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Bewertung</b>
Gelbbauchunke	Regelmäßig überschwemmte bach- und Flussauen, Ersatzhabitate: Kies- und lehmabbaustellen, Steinbrüche	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Europäischer Laubfrosch	Seen und Gewässer der Flussauen mit Wiesen und Gehölzbeständen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Nördlicher Kammmolch	Stehende, besonnte krautreiche Gewässer.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

**Artengruppe Schmetterlinge:**

<b>Art</b>	<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Bewertung</b>
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Feuchtwiesen, Glatthaferwiesen und feuchte Hochstaudenfluren mit Wiesenknopf.	Intensivgrünland als Lebensraum ungeeignet. Anteilige Nasswiesen und Hochstaudenfluren potenziell geeignet, da auch Vorkommen von Wiesenknopf. Flächen bleiben außerhalb Bebauung erhalten. Keine nachteiligen Auswirkungen auf potenziell vorkommende Populationen zu erwarten.
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Pfeifengras- und feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren.	Intensivgrünland als Lebensraum ungeeignet. Anteilige Nasswiesen und Hochstaudenfluren potenziell geeignet, da auch Vorkommen von Wiesenknopf. Flächen bleiben außerhalb Bebauung erhalten. Keine nachteiligen Auswirkungen auf potenziell vorkommende Populationen zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Schmetterlinge ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

### 10.4.3. Boden

#### Bestand:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern ist nördlich des Breithausbaches der Bodentyp 743 mit fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorherrschend. Südlich des Baches der Bodentyp 744 mit fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lößlehm, Granit oder Gneis). Entlang des Bachbettes sind Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vorherrschend (Bodentyp 76b). Die natürliche Ertragsfähigkeit der Wiesenflächen wird als sehr gering bis gering eingestuft. Das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser wird als hoch eingestuft.

<b>Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)</b>	<b>Bewertungs-Grundlagen</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Wertstufe</b>
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden: Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen	nicht feucht, nicht trocken, nicht nährstoffarm Daher und aufgrund der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit mäßiges Entwicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen.	2 (gering)
Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen	UmweltAtlas Boden: hoch (4-5)	Potential als Wasserspeicher: hoch	4,5 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Acker)	UmweltAtlas Boden: Sehr gering bis gering. Grünland- / Ackerzahlen 32-40	Geringe Ertragsfähigkeit	1 (gering)
<b>Gesamtwert</b>			<b>2,5 (mittel)</b>

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen im Plangebiet wird als mittel eingestuft (mittlere Funktionserfüllung). Eine Beanspruchung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit ist somit nicht gegeben.

#### Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert, was sich insbesondere auf die Funktionen Wasserspeicherung und Rückhaltung negativ auswirkt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort festgesetzt. Das Plangebiet wird topografisch durch Aufschüttungen verändert, da das Gelände vor allem in der Westhälfte tiefer liegt als die angrenzende Gemeindestraße. In der verbindlichen Bauleitplanung werden durch die Festsetzung von maximalen Höhen für Aufschüttungen die zulässigen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### **10.4.4. Wasser**

##### Bestand:

Wasserschutzgebiete oder festgesetzten Hochwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Entlang des Breithausbaches ist im UmweltAtlas Bayern ein wassersensibler Bereich eingetragen.

##### Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Der konzentrierte Anfall von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und Dachflächen kann zu Belastungen der Vorfluter führen und reduziert den Umfang der natürlichen langsamen Versickerung. Um dies zu vermeiden, ist das Niederschlagswasser über geeignete Einrichtungen vor Ort in den Untergrund zu versickern. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

##### Wassersensible Bereiche:

Entlang des Breithausbaches ist ein wassersensibler Bereich dargestellt, der seine Ursache im Hochwasserabfluss des Breithausbaches hat. Ein ermitteltes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist am Breithausbach nicht vorhanden.

Um den Hochwasserabfluss nicht zu beeinträchtigen, bleiben der Breithausbach und seine Uferbereiche unverändert erhalten. Das Gelände der Ortsstraße liegt auf ca. 719,50 m ü. NHN, die Sohle des Breithausbaches liegt ca. 3 m tiefer und hat kurz nach dem Durchlass einen weiteren Sohl sprung von etwa 1 m (Höhe ca. 715 m ü. NHN). Durch das tiefe Bachbett und die starke Längsneigung von mehr als 5 % (auf 70 m ca. 4 m Höhendifferenz) ist bei Hochwasser ein Ausuferen unterstrom des Durchlasses nicht zu erwarten.

Östlich der Ortsstraße verläuft der Breithausbach in einer Geländesenke, die sich zwischen dem Hotel „Gut Schmelmerhof“ im Süden und dem Parkplatz im Norden erstreckt. Der Gewässerlauf kommt aus den bewaldeten Hanglagen im Nordosten von Rettenbach. Am Ortsrand fließt der Bach durch einen verrohrten Durchlass DN 600 einer Grundstückszufahrt, die die rückwärtigen Bereiche des Hotels „Gut Schmelmerhof“ erschließt. Im weiteren Verlauf befindet sich nordwestlich des Hotels ein Steinplattendurchlass mit einer Breite von ca. 1 m und einer lichten Höhe von ca. 40 cm in der Zuwegung vom Parkplatz zum Hotelgelände.

Aus vorangegangenen Starkregenereignissen (Juli 2021, August 2023) war festzustellen, dass die Durchlässe nicht ausreichend leistungsfähig sind, das anfallende Wasser abzuführen. Das Niederschlagswasser überströmt die Durchlässe und fließt breitflächig in der Talsenke entlang des Breithausbaches und der nördlich angrenzenden Straße dem Tiefpunkt westlich des Steinplattendurchlasses zu und dort wieder in das Bachbett zum Straßendurchlass an der Ortsstraße zu. Eine weitergehende Ausuferung konnte bislang nicht beobachtet werden.

Aufgrund der örtlichen Geländesituation wurde durch einen vereinfachten hydraulischen Nachweis untersucht, ob bei einem hundertjährlichem Hochwasserereignis (HQ 100) ein teilweiser Abfluss des Breithausbaches über den nördlich angrenzenden Parkplatz in Richtung des Feuerwehrhauses und anschließend über den dortigen Tiefpunkt an der Ortsstraße in Richtung des Nordrandes des geplanten Baugebietes erfolgt. Um auszuschließen, dass ein faktisches Überschwemmungsgebiet berührt ist, für das ein Er-

haltungsgebot nach § 77 Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt, wurden daher vertiefende Untersuchungen der Hochwasserabflussverhältnisse erforderlich.

In einem Ortstermin mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf am 13.07.2023 wurde die örtliche Ausgangslage besichtigt. Um die Abflussverhältnisse im Bereich zwischen Hotel „Gut Schmelmerhof“ und dem Durchlass an der Gemeindestraße beurteilen zu können, sind anhand der Geländehöhen und daraus ermittelten Abflussquerprofilen die Überschwemmungshöhen für ein HQ100 zu ermitteln. Der Abflusswert für ein HQ100 am Beginn des östlichen Durchlasses wird vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf mit 3,5 m<sup>3</sup>/s für ein HQ100 angegeben.

Für die Beurteilung der Hochwasserabflusssituation wurde eine Geländevermessung des Hotels „Gut Schmelmerhof“ aus dem Jahr 2015 vor, die das Hotelgelände und den Bereich vom Hotel bis zum Feuerwehrhaus nördlich der Gemeindestraße und den Außenbereich etwa 200 m südlich der Gemeindestraße umfasst. Die Vermessung wurde 2024 im Bereich des Breithausbaches ergänzt und die Höhen verdichtet. Da die Abflussverhältnisse auf Grundlage der Vermessung und der örtlichen Verhältnisse anhand von Abflussquerschnitten entlang des Bachlaufs hinreichend beurteilt werden können, wird eine aufwändige zweidimensionale hydraulische Berechnung des Hochwasserabflusses als entbehrlich erachtet.

Die Unterlagen zur vereinfachten hydraulischen Berechnung des Hochwasserabflusses entlang des Breithausbaches liegen dem Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Rettenbach – Süd“ als **Anlage 4** bei und sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es kann im Ergebnis festgestellt werden, dass der Bemessungsabfluss von 3,5 m<sup>3</sup>/s entlang des Breithausbaches auch bei einem Überströmen des nördlichen Durchlasses DN 600 und des rechteckigen Steinplattendurchlasses 1 m x 0,4 m schadlos entlang des Uferbereiches des Breithausbaches abgeführt wird. Aufgrund der Geländebeziehungen findet ein Abfluss in Richtung des Parkplatzes am Feuerwehrhaus und in Richtung des geplanten WA „Rettenbach-Süd“ nicht statt. Somit ist hier kein faktisches Überschwemmungsgebiet gegeben. Der Hochwasserabfluss am Breithausbach hat keine Auswirkungen auf die geplanten Bauflächen. Somit stehen dem Bebauungsplan keine Belange des Hochwasserschutzes entgegen.

Vorsorgender Hochwasserschutz:

Unabhängig von den Abflussverhältnissen am Breithausbach werden für die westlich der Gemeindestraße liegenden Bauparzellen Maßnahmen zu Schutz vor Starkregenereignissen vorgesehen. Für die Parzellen 2 bis 5 ist zum Schutz vor Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 50 cm über der Höhe der Straßenkante der Gemeindeverbindungsstraße liegen muss. Für alle Parzellen ist festgesetzt, dass sämtliche an den straßenseitigen Außenbereich angrenzenden Wandöffnungen (z. B. Kellerfenster, Terrassentüren, Lichtschächte, Wändurchbrüche etc..) so anzulegen sind, dass flächig ablaufendes Oberflächenwasser mit einer Höhe bis zu 20 cm nicht eindringen kann.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die Planung hat keine Auswirkung auf Belange des Hochwasserschutzes.

#### **10.4.5. Luft**

##### Bestand:

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbauflächen, gewerbliche Nutzungen und Landwirtschaft geprägt. Besondere Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht vorhanden.

##### Auswirkungen:

Durch die Entwicklung der Wohnbauflächen ist nicht mit zusätzlichen Emissionen aus der Energieversorgung der Gebäude zu rechnen, da fossile Energieträger für die Wärmeversorgung der Gebäude als unzulässig festgesetzt sind. Darüber hinaus sind sonstige, die Luft belastende Emissionen nicht zu erwarten.

##### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

#### **10.4.6. Klima**

##### Bestand:

Das Plangebiet liegt auf einem von Osten nach abfallenden Mittelhang mit Übergang in den Talgrund des Breithausbaches. Das Bachtal ist als Frischluft- und Kaltluftabflussbahn örtlich bedeutsam.

##### Auswirkungen:

Die baulichen Anlagen sind aufgrund der geringen Höhe, der Bauart und der Ausrichtung nicht geeignet, Frischluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussgebiete erheblich zu beeinträchtigen. Die baulichen Anlagen stellen kein Abflusshindernis für Kaltluft dar, da diese im Talgrund des Breithausbaches und der Gräben im Norden ungehindert abfließen kann. Gleiches gilt für Frischluft.

##### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

#### **10.4.7. Landschafts- und Ortsbild**

##### Bestand:

Das Ortsbild in Rettenbach ist durch eine Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Gastronomie geprägt. Die regionaltypische Bebauung ist durch die Verflechtung mit den angrenzenden Waldflächen und Wiesenflächen sowie durch viele Obstbäume und Gehölze stark strukturiert und abwechslungsreich. Die städtebauliche Struktur ist kompakt und organisch entwickelt. Eine lockere Bebauung mit großzügigen Grünflächengliederungen kennzeichnet den südlichen Ortsteil.

##### Auswirkungen:

Die geplanten Bauflächen westlich der Gemeindestraße werden unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur als einreihige Zeile entwickelt, die den Ort nach Westen abrundet. Ökologisch bedeutsame Flächen wie der Breithausbach und die Feuchtwiesen im nördlichen Teil werden freigehalten. Die Bebauung wird durch Pflanzgebote landschaftliche eingebunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bebauung ortstypisch in die Bestandsstruktur einfügen lässt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

#### **10.4.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

Bestand:

Das Plangebiet liegt in der Tourismusgemeinde Sankt Englmar. Der Ort Rettenbach ist durch das Hotel „Gut Schmelmerhof“ wesentlich geprägt. Vom Parkplatz am Feuerwehrhaus aus können die örtlichen Wanderwege und Loipen von den Touristen genutzt werden.

Auswirkungen:

Die Bauflächen westlich der Gemeindestraße haben keine erkennbaren Auswirkungen auf die Erholungseignung. Maßgebliche Wegeanbindungen werden nicht berührt. Für die Naherholung und den Tourismus bedeutsame Wanderwege bleiben erhalten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Erholungseignung zu erwarten.

### **10.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen westlich der Gemeindestraße als landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten und werden weiter bewirtschaftet. Seitens der Gemeinde bestünde keine Möglichkeit, für die ortsansässige Bevölkerung adäquate Baumöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Insbesondere junge Familien würden abwandern und die Sozialstruktur dadurch geschwächt. Einer Überalterung der örtlichen Bevölkerung würde Vorschub geleistet.

### **10.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen berücksichtigt:

#### **Schutzgut Mensch**

- Einhalten von ausreichenden Abständen zu landwirtschaftlichen Betrieben mit betriebstypischen Emissionen.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt**

- Freihalten des Talraumes des Breithausbaches und Einhaltung ausreichender Abstände zu ökologisch wertvollen Feuchtflächen.
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung und Abschirmung der baulichen Anlagen.
- Erhalt des Walnussbaumes in Parzelle 2, keine Auffüllungen im Wurzelbereich.

#### **Schutzgüter Boden / Wasser**

- Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen. Verbot von Schottergärten.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in einer Zisterne. Flächige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

### **Schutzgüter Klima / Luft**

- Freihalten von Kaltluft- und Frischluftabflusskorridoren von Bebauung.
- Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Gebäudeheizung.
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Verbesserung des Kleinklimas.

### **Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung**

- Begrenzung der Geländeänderungen durch topografisch angepasste Bauweise sowie Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung.

## **10.7. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Die geplanten Vorhaben sind geeignet, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

### **10.7.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

### **Bestand**

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014. Der Ausgangszustand des Plangebietes mit Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV 2014 ist in **Anlage 1** im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

### **10.7.2. Berechnung Ausgleichsbedarf**

Die Eingriffsbewertung für das Plangebiet ist in **Anlage 2** im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,40** festgesetzt, die als **Beeinträchtigungsfaktor** anzusetzen ist.

Folgende Flächen erfahren keine Veränderung und sind daher in der Eingriffsbewertung nicht zu berücksichtigen:

BNT V11 Verkehrsflächen vollversiegelt, Asphalt	143 m <sup>2</sup>
BNT V32 Verkehrsflächen teilversiegelt, Feldweg:	74 m <sup>2</sup>
BNT V51 Straßenbegleitgrün:	439 m <sup>2</sup>
BNT G11 Wiese Zufahrt Teich:	46 m <sup>2</sup>
<u>BNT 312 Einzelbaum zu erhalten:</u>	<u>112 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtfläche ohne Eingriffe</b>	<b>814 m<sup>2</sup></b>

Folgende Flächen sind in der Eingriffsbewertung berücksichtigen:

Flächen geringer Wertigkeit 1 bis 5 Wertpunkte:

BNT G11 Grünland intensiv, artenarm: 2.298 m<sup>2</sup>

BNT V51 Straßenbegleitgrün Zufahrten: 146 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche geringer Wertigkeit 2.444 m<sup>2</sup>**

Flächen mittlerer Wertigkeit 6 bis 10 Wertpunkte:

BNT G211 mäßig extensives Grünland, artenarm: 1.630 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche mittlerer Wertigkeit 1.630 m<sup>2</sup>**

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
<b>gering</b>	2.444	3	0,40	2.933
<b>mittel</b>	1.630	8	0,40	5.216
<b>hoch</b>	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
<b>Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>				<b>8.149</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>		<b>Sicherung</b>	
5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Verbot von „Schottergärten“.		Textliche Festsetzungen III 3.1. und III 3.2.	
<b>Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)</b>				<b>5 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)</b>				<b>7.742</b>

Insgesamt errechnet sich für die geplanten Vorhaben ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **7.742 Wertpunkten**.

## 10.8. Kompensationsflächen

Die naturschutzfachliche Kompensation erfolgt im Nahbereich zum Eingriffsvorhaben auf einer Teilfläche der Flurnummer 705, Gemarkung Sankt Englmar mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 1.110 m<sup>2</sup> erbracht. Die Kompensationsfläche mit Lage, Abgrenzung und Maßnahmenkonzept ist in **Anlage 3** im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche einer intensiv genutzten, artenarmen Wirtschaftswiese am westlichen Ortsrand von Rettenbach, die sich südlich des Breithausbaches erstreckt. Im Norden grenzt der Breithausbach mit seinem Ufergehölzsaum an, im Süden bildet eine öffentlicher Feldweg die Begrenzung.



Blick von Süden nach Norden auf die Kompensationsfläche

Quelle:  
MKS AI, 2023

Im Westen schließen intensive Wirtschaftswiesen an, die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Sondergebiet „Hotel Schmelmerhof“ (Satzung vom 05.11.2014) als Kompensationsflächen festgesetzt wurden. Die Flächen sind als extensive Streuobstwiesen zu entwickeln und ergänzend sind Steinriegel anzulegen.

Daher werden die erforderlichen Kompensationsflächen in unmittelbarem Anschluss an diese Ausgleichsflächen vorgesehen. Als Entwicklungsziel wird für die gegenständliche Kompensationsfläche analog der benachbarten Ausgleichsfläche eine extensive Streuobstwiese festgelegt:

Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutzten Grünland, mittlere bis alte Ausprägung. Biotop-/Nutzungstyp B432 gem. Biotopwertliste BayKompV 2014. FFH-Lebensraumtyp 6520 Berg-Mähwiese.

### **10.8.1 Maßnahmen Obstbäume:**

#### **Pflanzung von Obstbäumen**

Pro Planzeichen im Lageplan ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Pflanzabstand Bäume untereinander mind. 10 m. Gesamtzahl 8 Stück. Davon anteilig Äpfel 4 Stück, Birnen 2 Stück, Kirschen 1 Stück, Zwetschgen 1 Stück. Pflanzung von lokal bewährten oder regionalen Sorten (es wird eine Beratung im Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen). Sortenvorschläge, Auswahl, nicht abschließend:

Apfel: Alkmene, Boskoop, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Winterrambur

Birne: Bunte Juli, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Kaiser Alexander, Rote Williams, Schweizer Wasserbirne, Tongern

Kirsche: Büttners Rote Knorpel, Gerema, Hedelfinger, Karneol, Regina, Valeska

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Katinka, Wagenheims Frühzwetschge, Zibarte

Maßnahmen bei Pflanzung:

Einbau von unverzinktem Drahtgeflecht im Ballenbereich als Wühlmausschutz. Anbringen von Drahtthosen als Verbisschutz für mind. 5 Jahre. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung mit 2 Pfählen zu sichern. Innerhalb der Fläche ist eine Anstanzstange für Greifvögel zu errichten, die ca. 2 m höher ist als die Spitze der Baumkronen (Schutz vor Wipfelbruch).

#### **Maßnahmen zur Pflege der Obstbäume**

Keine Stammkalkung. Obstbaumschnitt entsprechend den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand (nur Erziehungsschnitt, kein Ertragsschnitt).

### **10.8.2 Maßnahmen Wiesenflächen**

#### **Flächenvorbereitung:**

Die Wiesenfläche ist vollständig zu fräsen und für eine Mähgutübertragung bzw. Ansaat vorzubereiten. Die Flächen sind vorrangig mittels Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen des FFH-Lebensraumtyp 6520 zu begrünen. Die Eignung der Spenderflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen. Ist dies nicht möglich, sind die Flächen mit autochthonem Wiesensaatgut des Ursprungsgebietes 19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald - zu begrünen. Die Saatgutmischung ist vor dem Aufbringen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflege der Wiesenflächen durch zweimalige Mahd

Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Schnittzeiträume:

1. Schnitt 15.06. - 01.07.

2. Schnitt 01.09. - 15.09.

Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

Alternativ Pflege der Wiesenflächen durch Beweidung

Zulässig ist alternativ zur Mahd eine Beweidung der Flächen ab Mitte Juni in Koppelhaltung mit einer Besatzdichte von ca. 1 Großvieheinheit. Die Beweidung sollte eine Auftriebsdauer von ca. 30 Tagen und maximal zwei Weidegänge umfassen, zwischen denen eine Weidepause von ebenfalls ca. 30 Tagen liegt. Zulässig sind Schafe, Ziegen oder Pferde. Unzulässig ist die Zufütterung mit Krafffutter auf der Fläche. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

**Abgrenzung der Ausgleichsflächen**

Die Abgrenzung der Ausgleichsflächen ist durch gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiges Stahlrohr, Eichenpfosten) im Gelände herzustellen.

**Monitoring:**

Die Entwicklung der Berg-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp 6520) ist 5 Jahre nach den Erstmaßnahmen durch ein Monitoring zu überprüfen. Das Monitoring ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Es ist festzustellen, ob die Entwicklungsziele mit den durchgeführten Pflegemaßnahmen erreicht wurde bzw. erreicht werden kann. Ggf. sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen. Das Monitoring ist der Unteren Naturschutzbehörde als Bericht vorzulegen.

**10.8.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung**

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensives artenarmes Grünland	3	B432	Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10	1.110	7	0	7.770
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>7.770</b>
<b>Bilanzierung</b>										
Summe Ausgleichsumfang				7.770						
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>				<b>7.742</b>						
Differenz				28						

## 10.9. Planungsalternativen

Die Ausweisung der Bauflächen entlang der Westseite der Gemeindestraße als einreihige Bebauung nutzt vorhandene Infrastruktur aus und vermeidet eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme von Landschaft. Alternativen sind wegen der Restriktionen durch die ökologisch empfindlichen angrenzenden Flächen nicht möglich.

## 10.10. Methodik / Grundlagen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Sankt Englmar.
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Stand 2023
- ABSP Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen, Stand 2007.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 2023
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023
- Landschaftsrahmenplan Region 12, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 31.03.2011
- Regionalplan Donau-Wald (RP12), Stand 13.04.2019.
- UmweltAtlas Bayern Online, Bayer. Landesamt für Umwelt, Fachbereiche Boden, Geologie, Stand 2023
- Örtliche Erhebungen, mks AI, 2021, 2022, 2023
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegungen des Verfahrens nach § 13 b BauGB.
- Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Regelverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
- Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Regelverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

## 10.11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

### Begründung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Pflanzungen sind etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden. Nach ausreichender Entwicklung und Erreichung der abschirmenden Wirkung kann die Überwachung nach etwa 15 Jahren eingestellt werden.

Darüber hinaus ergeben sich aus den Bebauungsplaninhalten keine erkennbaren Auswirkungen, die überwachungsbedürftig sind.

## 10.12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Ortsteil Rettenbach sollen Bauflächen westlich der Gemeindestraße fünf Bauparzellen ausgewiesen werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zu zulässigen Auffüllungen und zur Grünordnung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch die Anlage einer Kompensationsfläche im Nahbereich ausgeglichen. Auswirkungen der Planung auf den Hochwasserabfluss des Breithausbaches bzw. das Überschwemmungsgebiet am Breithausbach sind nicht gegeben. Zum vorsorgenden Hochwasserschutz sind für die Bauparzellen Mindesthöhen der Fußbodenoberkante in Bezug zur Straßenoberfläche festgesetzt.

**Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Planung als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.**

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamtbewertung
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Wasser</b>	mittel	mittel	mittel	<b>mittel</b>
<b>Luft/ Klima</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Erholungseignung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Kulturgüter</b>	-	-	-	<b>Keine Betroffenheit</b>
<b>Sonstige Sachgüter</b>	-	-	-	<b>Keine Betroffenheit</b>

## 11. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Rettenbach-Süd“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

### Pläne:

Plan B 1.0 - Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000

Anlage 1 Plan B1.1 – Anlage 1 naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Flächennutzung Bestand, M 1:1.000

Anlage 2 Plan B1.2 – Anlage 2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Eingriffsflächen, M 1:1.000

Anlage 3 Plan B1.3 – Anlage 3 Kompensationsfläche Fl.-Nr. 705 (TF) Gmk. Sankt Englmar, M 1:1.000

Anlage 4: Wasserwirtschaftliche Nachweise

Anlage 4.1 Berechnung der Gewässerquerschnitte

Anlage 4.2 Berechnung des Oberflächenabflusses

Anlage 4.3 Berechnung der Durchlässe

Anlage 4.4 Lageplan Bestand Untersuchungsgebiet Breithausbach

Anlage 4.5 Querprofile Breithausbach Stationen 0+025 bis 0+080

Anlage 4.6 Querprofile Breithausbach Durchlässe

### Texte:

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Rettenbach-Süd“, Seiten 1-52