

Gemeinde Ringelai



Änderung des Bebauungsplans

„GE-e Ringelai-Walzfeld“

Deckblatt Nr. 3

Inhalt

- A. **Satzung (§ 1 bis § 4)**
- B. **Begründung und Umweltbericht**
- C. **Verfahrensvermerke**
- D. **Anlagen**

A. Satzung

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), **ändert die Gemeinde Ringelai die bestehende Satzung mit DB Nr. 3:**

GE-e Ringelai-Walzfeld

§ 1

Geltungsbereich

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1600/1 wird der bestehende BP „GE-e Ringelai-Walzfeld“ um eine Teilfläche erweitert. Der neue Geltungsbereich ergibt sich aus der planerischen Darstellung durch Deckblatt Nr. 3 (Anlage).

§ 2

Zuständigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Erweiterungsfläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Die Festsetzungen im Bebauungsplan „GE-E Ringelai-Walzfeld“ mit DB Nr. 1 und DB Nr. 2 bleiben unberührt, sofern sie nicht durch Festsetzungen im DB Nr. 3 zum Bebauungsplan anderslautend geändert werden.
- (3) Die Planerischen Festsetzungen der Anlage (Deckblatt Nr. 3) sind Bestandteil dieser Satzung und ergänzen den rechtskräftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE-e Ringelai-Walzfeld“.

§ 3

Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Auf der Fl.Nr. 1600/1 ist die bestehende Baumreihe lt. Plandarstellung um 2 Bäume zu ergänzen.
- (2) Als Ausgleichsmaßnahme wird auf Fl.Nr. 1303 Gmkg Praßreut eine Fläche von 2.782 m² ökologisch aufgewertet (**siehe textliche Hinweise**).
- (3) Die Umsetzung der Ausgleichmaßnahmen hat spätestens zum 31.12.2024 zu erfolgen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Ringelai, 23.02.2023

Dr. Carolin Pecho



Dr. Carolin Pecho,
1. Bürgermeisterin

Hinweise durch Text:

1. *Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.*

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind bei der weiteren Planung zu beachten.

2. *Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.*
3. *Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind zu dulden.*

4. Ausgleichsmaßnahmen (§ 3 Abs. 2 der Satzung)

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche im Gemeindebereich Perlesreut wird mit einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) geregelt.

Auf Fl.Nr. 1303 Gmkg. Praßreut ist der vorhandene Buchenbestand zu erhalten.

Biotopbäume sind möglichst freizustellen. An den verbleibenden Bäumen sind 5 Fledermauskästen anzubringen. Der vorhandene Fichtenbestand ist zu entfernen.

Totholz, sowie 10 Reishaufen sind auf der Fläche zu belassen. Die Fläche ist mit Buche und Bergahorn aufzuforsten. Ergänzend Bergahorn und Bergulme einzubringen (Buche 70 %, Tanne 20 %, Bergahorn und Bergulme je 5 %) im Nordosten des Grundstücks ist ein Waldsaum aus 30 % Heistern und 70 % Sträuchern herzustellen.

4.1. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen, spätestens aber zum 31.12.2025 und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „GE-e Ringelai- Walzfeld“ durch Deckblatt Nr. 3.



I.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringelai hat in seiner Sitzung am 22. Februar 2023 die Änderung des bestehenden Bebauungsplan „GE-e Ringelai-Walzfeld“ mit DB 3 als

S a t z u n g

beschlossen.

Parallel wurde im Bauleitverfahren auch der Flächennutzungsplan mit DB 12 in diesem Bereich geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landratsamtes Freyung-Grafenau am 08.02.23 genehmigt. Die Änderung des Bebauungsplanes bedurfte daher keiner Genehmigung (§ 8 Abs. 2 BauGB).

II.

Der Bebauungsplan (DB 3) in der Fassung vom 09.11.2021 liegt samt Begründung und Umweltbericht, sowie der Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes nach Veröffentlichung dieser Bekanntmachung für Jedermann im Rathaus der Gemeinde Ringelai, Pfarrer-Kainz-Str. 6, Zimmer 2, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes „GE-e Ringelai-Walzfeld“ durch DB Nr. 3 tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

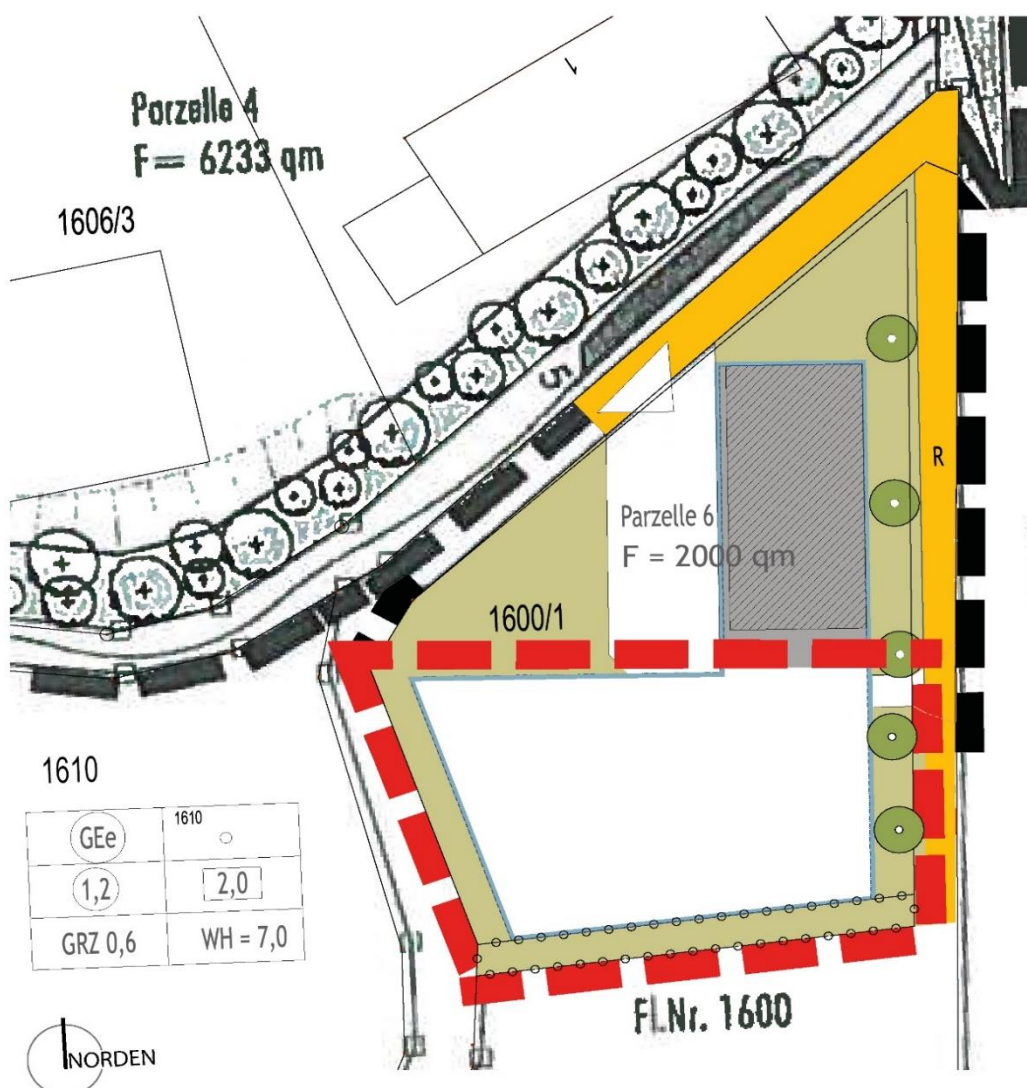
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag
 an der Amtstafel am **23.02.2023**
 abgenommen am **31.03.2023**
Dr. Carolin Pecho
 ----- (Unterschrift)

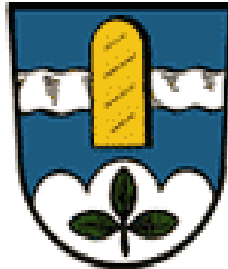
Ringelai, 23.02.2023


Dr. Carolin Pecho
 Dr. Pecho, 1. Bürgermeisterin

Deckblatt Nr. 3



GEMEINDE RINGELAI



Erweiterung des Bebauungsplans
„GE(e) Ringelai-Walzfeld“ durch Deckblatt Nr. 3

B. Begründung

Inhalt

| | |
|------------------------------------------------------|----------|
| 1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2. Beschreibung des Änderungsgebietes | 3 |
| 3. Flächennutzungsplan | 3 |
| 4. Städtebau | 3 |
| 5. Regierung v. Ndb. | 3 |
| 6. Immissionsschutz | 4 |
| 7. Amt für Landwirtschaft und Forsten | 4 |
| 8. Verkehr | 5 |
| 9. Ver- und Entsorgung | 5 |
| 10. Kreisbrandrat | 5 |
| Planverfasser, Stadtplanung | 5 |
| Karten | 6 |

1. Anlass und Ziele der Änderung des Deckblatts Nr. 3

Nach Beschluss des Gemeinderates vom 14.04.2021 soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE-e Ringelai-Walzfild“ mit Deckblatt Nr. 3 auf der Flurnummer 1600/1 der Gemarkung Ringelai erweitert werden.

Mit der Änderung soll dem Betreiber des bereits auf dem Grundstück bestehenden Blockheizkraftwerks die Vergrößerung seines Betriebes ermöglicht werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

Das Gewerbegebiet „GE-e Ringelai-Walzfild“ liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Ringelai - Perlesreut, südlich des Hauptorts Ringelai in Richtung Kühbach. Die Erweiterung mit einer Fläche von ca. 785 qm schließt im Süden der Flurnummer 1600/1 an das bestehende Anwesen an.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 12 geändert.

Der Planungsbereich ist bisher als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

4. Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Erweiterung unbedenklich, nachdem dieser Bereich an der Gemeindeverbindungsstraße zwischen dem Hauptort Ringelai und Kühbach als Gewerbegebiet bereits seit ca. 30 Jahren ausgewiesen ist, und sich bereits mehrere Betriebe angesiedelt haben. Das städtebauliche Ortsbild entspricht hier der typischen Charakteristik einer relativ kleinteiligen Gewerbeansiedlung. Unter anderem befindet sich darin auch der kommunale Wertstoffhof, sowie eine Asphaltstockbahn.

5. Regierung von Niederbayern, Ziele der Raumordnung

Zur Förderung der Regierung v. Ndb., dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern zufolge, vorhandene Potentiale der Innenentwicklung in den Planungsprozess einzubinden und möglichst vorrangig zu nutzen, wird unter Betrachtung des gesamten Planungsbereichs seitens der Gemeinde Ringelai wie folgt Stellung genommen:

Der Eigentümer der Holzvergaseranlage möchte auf seinem Grundstück eine Unterstell- und Lagerhalle für seine Fahrzeuge und Hackschnitzel errichten. Standortbedingt ist dem Eigentümer nicht zuzumuten, die ca. 800 m² große Betriebserweiterung an anderer Stelle umzusetzen, zumal die umliegenden privaten Gewerbeflächen nicht erworben werden können.

Die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche Fl.Nr. 433 kann kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Der Gemeinderat folgt daher der Empfehlung der Reg.v.Ndb., diese im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesene Fläche aufzuheben und wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche zu widmen. Die Änderung im Flächennutzungsplan wird mit diesem Deckblatt Nr. 12 vollzogen.

Bei den Flurnummern 1606 und 1608 Teilfl. handelt es sich um Gewerbeflächen, die sich in privatem Eigentum befinden. Nach Kenntnis der Gemeinde möchte der Eigentümer kurzfristig keine weiteren Flächen verkaufen. Die Gemeinde wird weiterhin das Gespräch mit dem Eigentümer suchen und über einen Verkauf verhandeln. Soweit hier kein positives Ergebnis erzielt werden kann, wird sich der Gemeinderat über die Aufhebung des Bebauungsplans für die Fl.Nr. 1606 und die Teilfläche von Fl.Nr. 1608 beraten.

6. Immissionsschutz

Für das Gewerbegebiet „GE-e Ringelai-Walzfeld“ wurden flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt. Die Emissionskontingente von 60/50 dB(A) (tags/nachts) werden aus der bisherigen Planung übernommen.

Nach einer überschlägigen Prognoseberechnung werden für die Erweiterungsfläche von ca. 785 qm analog zur bestehenden Parzelle Nr. 7 die Immissionswerte an den Immissionsorten noch eingehalten.

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

In die textlichen Hinweise des Bebauungsplans wurde der Hinweis aufgenommen, dass Immissionen aus dem regulären landwirtschaftlichen Betrieb auf den benachbarten Flächen zu dulden sind, und Mindestabstände von Pflanzungen an der Grundstücksgrenze einzuhalten sind, sowie auf die Pflanzung von Hochstammbäumen verzichtet werden soll.

8. Verkehr

Die aktuelle Planung bedarf keiner Änderung oder Anpassung der bisherigen straßenmäßigen Erschließung. Die bisherige Zufahrt im Norden bleibt unverändert, ebenso der öffentliche Radweg im Osten des Anwesens.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Parzellen mit Wasser, Elektrizität und Abwasser ist in vollem Umfang gewährleistet.

10. Kreisbrandrat

Die Anforderungen an den Brandschutz wurden seitens der Gemeinde im Zuge der Ausweisung des Gewerbegebiets erfüllt.

Durch die Erneuerung der Hauptwasserleitung und Aufstellung eines Hydranten in der Nähe des Holzvergaserkraftwerkes konnte die Löschwasserversorgung weiter verbessert werden.

Die bestehenden Einrichtungen decken auch den Bedarf für die aktuelle Erweiterung ab.

Planverfasser

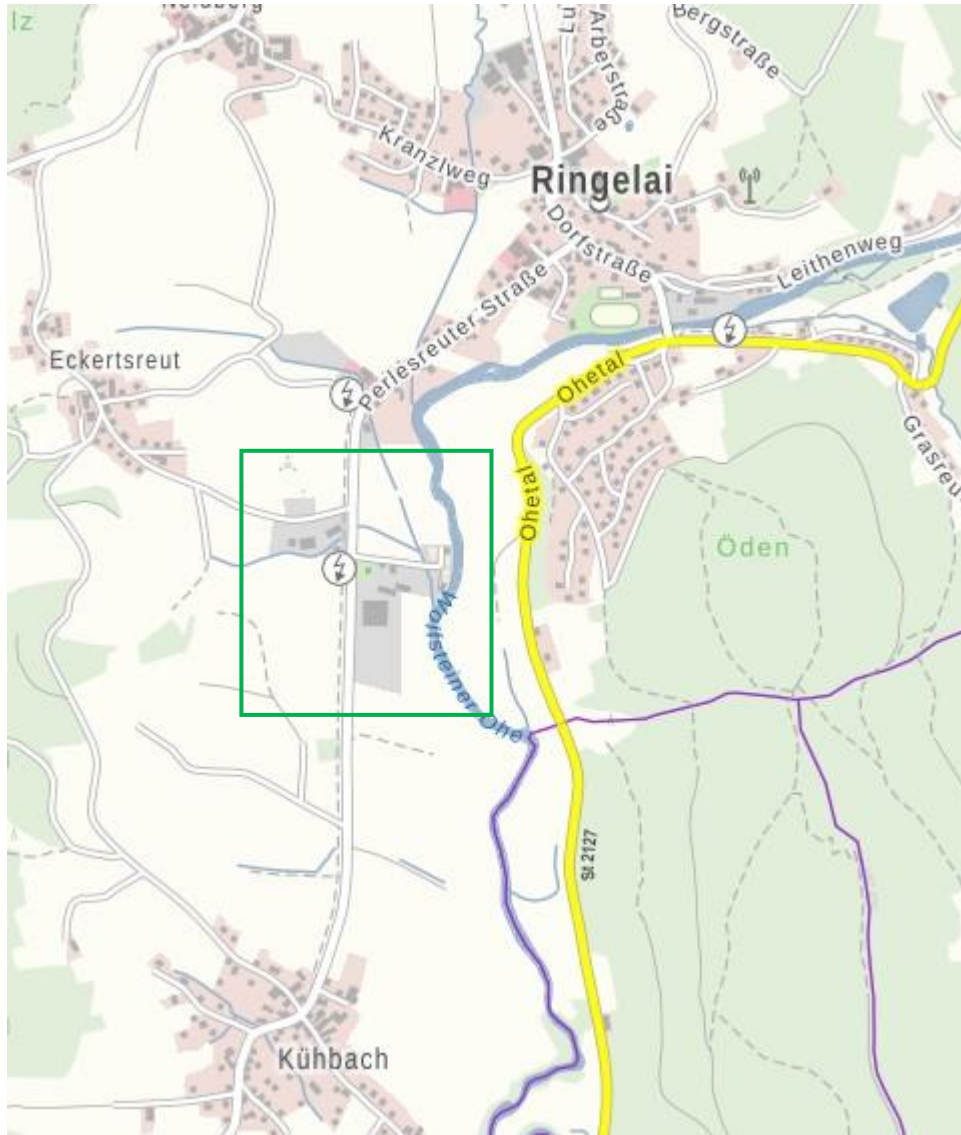
Freyung, 20.02.2023



PPP Planungsgruppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 91696666
info@ppp-architekten.com

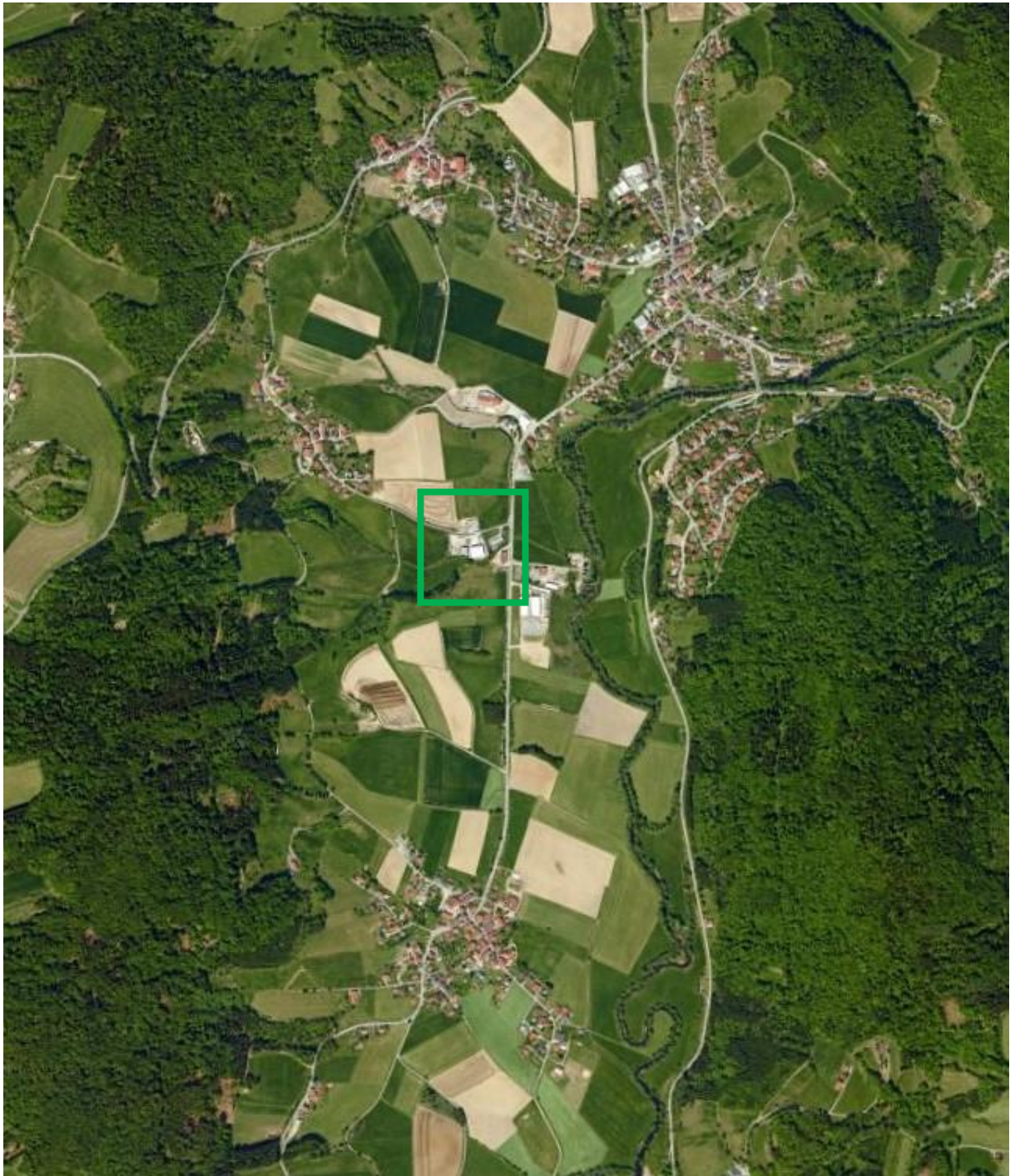
Karten

Lageplan o.M.



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Luftbild Teilbereich Ringelai, Kühbach



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

C : Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.02.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „GE-e Ringelai-Walzfild“ durch DB Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung zum Bebauungsplan durch DB Nr. 3 in der Fassung vom 30.06.2021 hat in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung zum Bebauungsplan durch DB Nr. 3 in der Fassung vom 30.06.2021 hat in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes durch DB Nr. 3 in der Fassung vom 09.11.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis 07.04.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes durch DB Nr. 3 in der Fassung vom 09.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis 07.04.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.02.2023 die Änderung des Bebauungsplanes „GE-e Ringelai-Walzfild“ durch DB Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2022 als Satzung beschlossen.

Ringelai, 23.02.2023
Gemeinde Ringelai

Dr. Carolin Pecho
1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Ringelai, 23.02.23
Gemeinde Ringelai

Dr. Carolin Pecho
1. Bürgermeisterin

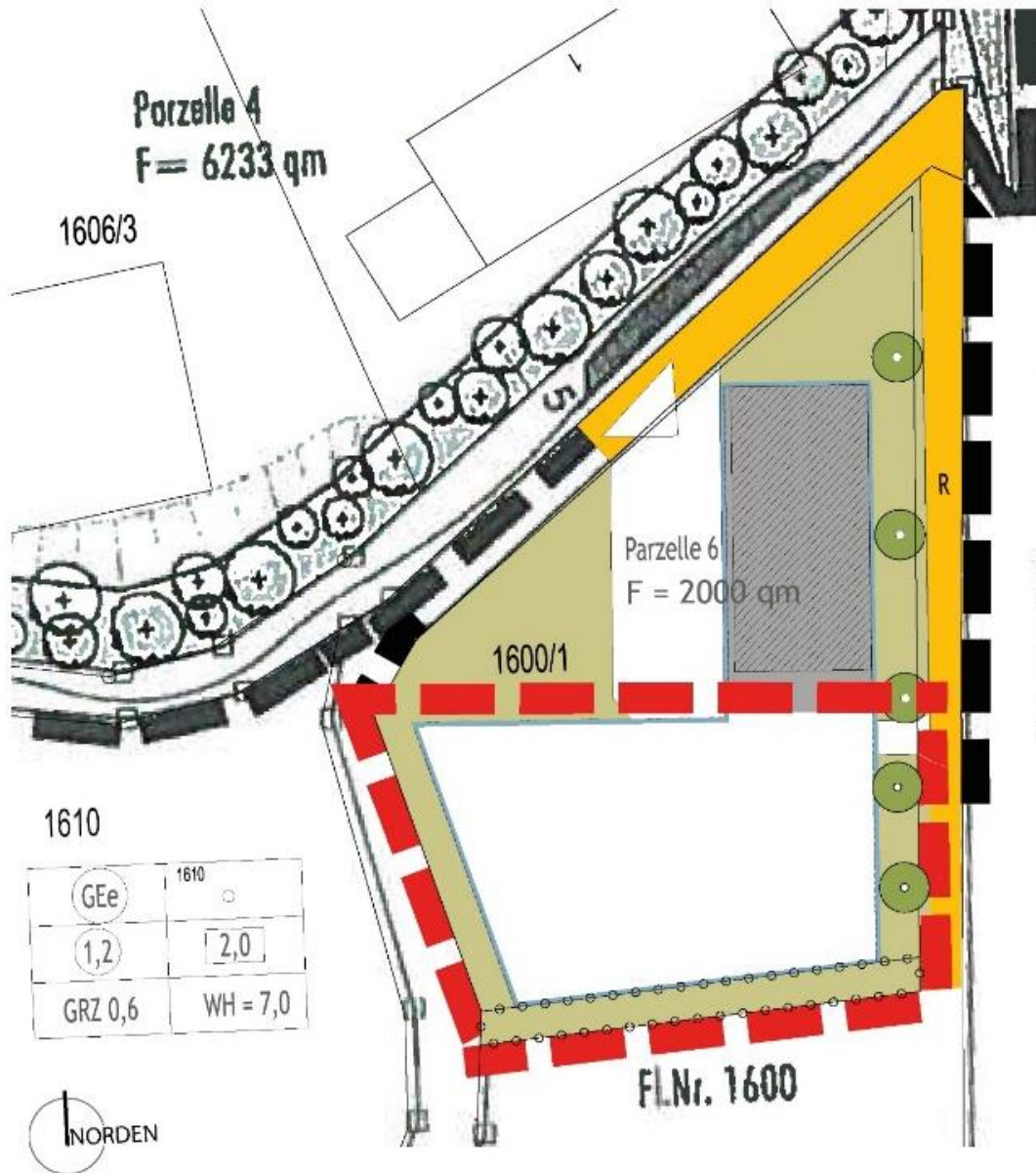


Der Satzungsbeschuß zur Änderung des Bebauungsplanes „GE-e Ringelai-Walzfild,, durch DB Nr. 3 wurde am 23.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit DB Nr. 3 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes „GE-e Ringelai Walzfild“ durch DB Nr. 3 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

D: Änderung DB Nr. 3

Lageplan M 1:500

Planungsstand 27.10.2022



Planverfasser

Freyung, 20.02.2023



PPP Planungsgroupe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 9169666
info@ppp-architekten.com

I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet, eingeschränkt §8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,6

Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,6



Maximal zulässige Geschossflächenzahl 1,2

WH = 7,0

Maximal zulässige Wandhöhe
gemessen ab Urgelände: 7,0 m



Maximal zulässige Baumassenzahl 2,0

3. Bauweise, überbaure Grundstücksfläche



offene Bauweise

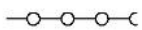


Baugrenze

4. Grünordnung



Baum zu pflanzen nach Artenliste



Fläche für Bepflanzung

5. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich Deckblatt 3

II. Hinweise durch Planzeichen



Geltungsbereich des Deckblatt 2



Flurstücksgrenzen

1610

Flurnummer



geplante Flurstücksgrenze



Private Grünfläche