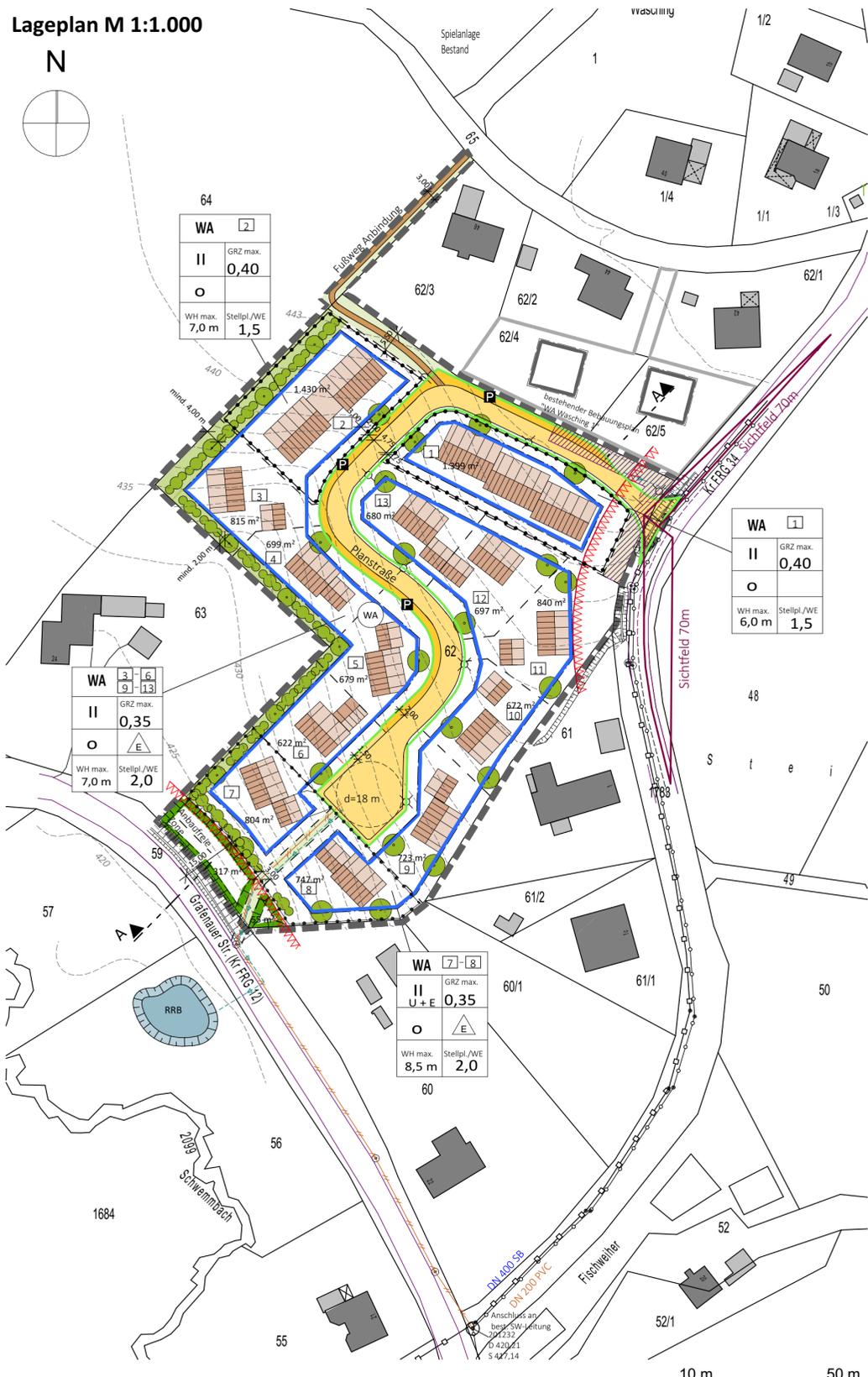
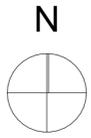
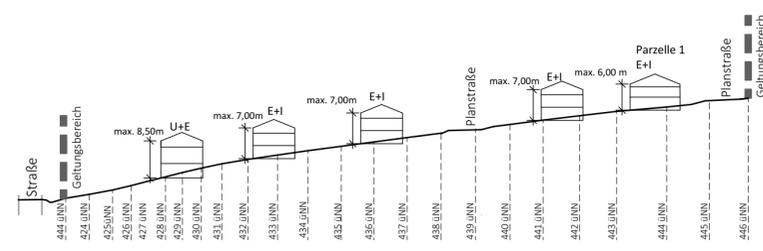


Lageplan M 1:1.000



Geländeschnitt A-A



Planliche Festsetzungen

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	1. Art der baulichen Nutzung, gültig für Parzellen Nr. ...	
2	3	2. Max. Anzahl der Vollgeschosse
4	5	3. Max. zulässige Grundflächenzahl
6	7	4. Bauweise
		5. Nur Einzelhausbebauung zulässig
		6. Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden
		7. Auf dem Grundstück nachzuweisende Stellplätze je Wohneinheit (WE)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) Parzellen 3- 13
 0,40 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) Parzellen 1- 2

II Zahl der Vollgeschosse
 Bei den Parzellen 7 und 8 ist der Haustyp U + E zu verwirklichen.
 E nur Einzelhäuser zulässig

WH max. Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

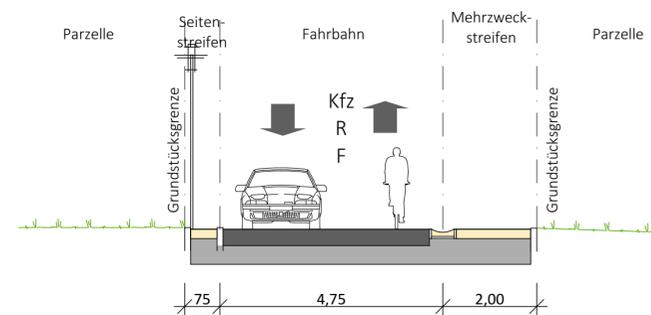
4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Sichtdreiecke, sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m frei zu halten. Die Anlage von Ausfahrten, Garenvorplätzen und Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig.
- Fußweg/Radweg
- bestehendes Geh- und Fahrrecht
- P Mehrzweckstreifen- Parken
- 15 m anbaufreie Zone Kreisstraßen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- private Ortsrandeingrünung
- Zu pflanzende Bäume ohne Festlegung des Standorts gemäß textlichen Festsetzungen Ziffer 11.1. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Mindestabstand von 4,00 m, zu privaten Grundstücken ein Mindestabstand von 2,00 m, gemessen von der Mittelachse des Stammes an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt, einzuhalten.
- Pflanzung freiwachsende Hecke gemäß textlichen Festsetzungen Ziffer 11.1.

Systemschnitt Straße (ohne Maßstab)



Ländliche Anliegerstraße
 Fahrbahnbreite 4,75 m
 Massgebende Funktion E
 Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit
 75 cm Streifen: Schotterterrassen, Kabelgraben, Telekom, Hackschnitzel
 2,00 m Mehrzweckstreifen: Parken

6. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- Ausgleichsfläche A
 Ziel: Artenreiche Extensivwiese mit Reptilienhabitat und Baumpflanzung gemäß textlichen Festsetzungen Ziffer 11.7.1

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- best. Schmutzwasserkanal, nachrichtliche Übernahme aus Bestandsplänen der Gemeinde Ringelai, zur Maßentnahme nicht geeignet
- best. Regenwasserkanal, nachrichtliche Übernahme aus Bestandsplänen der Gemeinde Ringelai, zur Maßentnahme nicht geeignet
- Schmutzwasserkanal neu
- Regenwasserkanal neu

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Parzellennummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinie, Einmeterlinie
- Gebäudeskizze, unverbindliche Darstellung
- Gebäudebestand
- Böschung

Gemeinde Ringelai Landkreis Freyung-Grafenau



Übersichtsplan



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Wasching Außerfeld"

Planung	Susanne Hartinger Architektin & Stadtplanerin (FH) Steinberg 2 94566 Riedlhütte Tel. 08553-9779603 E-Mail. info@hph-architektur.de	Masstab 1:1.000
Grünordnung	Helga Sammer Landschaftsarchitektin & Stadtplanerin (FH) Waldweg 3 94566 Riedlhütte Tel. 08553-6873 E-Mail. helga.sammer@landformen.de	Fassung vom 17.10.2022

GEMEINDE RINGELAI

Pfarrer-Kainz-Straße 6, 94160 Ringelai



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„WA Wasching Außerfeld“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

Entwurfsverfasserinnen:



Susanne Hartinger

Architektin & Stadtplanerin (FH)

Steinberg 2 | 94566 Riedlhütte

Tel. 08553 – 9779603

E-Mail: info@hph-architektur.de



Helga Sammer

Landschaftsarchitektin & Stadtplanerin (FH)

Waldweg 3 | 94566 Riedlhütte

Tel. 08553 – 6873

E-Mail: helga.sammer@landformen.de

A SATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Ringelai folgende Satzung:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Wasching Außerfeld“

Bestehend aus den folgenden Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie Begründung.

Die Grundstücke mit den Flurnummern 62 und 64 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Wasching, bilden den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Wasching Außerfeld“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 vom 17.10.2022. Dieser Lageplan mit seinen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich wird ergänzt durch die Ausgleichsfläche B auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1595, Gemarkung Ringelai und durch eine Teilfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1596, Gemarkung Ringelai. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den beigefügten Lageplänen (Anlage 6 und Anlage 7).

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Inkrafttreten:

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ringelai, 02.11.2022



.....
Dr. Carolin Pecho, 1. Bürgermeisterin



B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1. Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
Parzellen 1 + 2: Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,40
Parzellen 2 – 13: Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35
 - 2.2. Zahl der Vollgeschosse
Max. 2 Vollgeschosse, E + I
Bei Parzellen 7 + 8 nur U + I zulässig
3. Bauweise
Offene Bauweise nach § 22 BauNVO
Auf den Parzellen 3 – 13 ist nur Einzelhausbebauung zulässig.
4. Zahl der Wohneinheiten
Auf den Parzellen 3 – 13 sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
5. Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt.
6. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.
Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Die Dachdeckung ist in Farbe und Materialität anzupassen. Maßgebend ist der zuerst beantragte Garagengrenzbau. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist zu beachten.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform:

Zulässig sind Satteldächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen von 18 – 30° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15°.

Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachdeckung:

Zulässig sind Ziegel- oder Betonpfannen sowie Blechdeckungen. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Flachdächer sind als Gründach oder mit Kiesschüttung zulässig.

Kniestock:

Kniestock max. 1,40 m zulässig

Höhe der baulichen Anlagen:

Maximale talseitige Wandhöhe bezogen auf das Urgelände

E+U max. 8,50 m

E+I max. 7,00 m

Bei Parzelle 1 max. 6,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

Solaranlage/Photovoltaik:

Zulässig gem. BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 3

8. Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt. Sie sind in Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei Garagen sind Flachdächer auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigung zulässig. Grenzgaragen sind entsprechend den Festsetzungen Ziffer 6 auszubilden.

9. Stellplätze

Auf der Parzelle sind nachzuweisen:

- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit für die Parzellen 1 – 2
- 2,0 Stellplätze für die Parzellen 3 – 13

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann als offener Stellplatz, in einer Garage oder einem Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

10. Verkehrliche Anbindung des Baugebiets an die vorhandene Kreisstraße FRG 34

10.1. Grenzabstände zu den Kreisstraßen FRG 12 und FRG 34

Anbaubeschränkungen: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (feie Strecke) ist entlang der Kreisstraßen das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zu beachten.

Entlang der Kreisstraße FRG 34/12 ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 15 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zu beachten. Davon ausgenommen sind, bezogen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße, folgende Abstände einzuhalten.

bis zu Aufschüttungen und Abgrabungen	min. 6,00 m
bis zu neuen Parkplätzen, Betriebsstraßen	min. 5,00 m
bis zu stabilen Einzäunungen	min. 5,00 m
bis zu Bäumen	min. 8,00 m
bis zu Sträuchern	min. 5,00 m

Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße durch eine Blendung über Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein oder aber es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.

10.2. Einmündungen und Kreuzungen

Die neuen Bauflächen werden über die geplante Einmündung in die FRG 34 erschlossen.

10.3. Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke sind nicht zugelassen.

10.4. Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Kreisstraße ragen. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Pflanzung von Hochstämmen ist zulässig, solange diese einen Kronensatz von mind. 2,20 m aufweisen.

An der einmündenden Straße sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße FRG 34

10.5. Anpflanzungen

Zur Neubepflanzung des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

10.6. Entwässerung der Bauflächen

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßenrund der Kreisstraßen geleitet werden. Der Schutz vor evtl. auftretendem Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern.

10.7. Straßenentwässerung

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraßen darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen ist mit der Kreisstraßenverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

11. Grünordnung

11.1. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept auf den Bauparzellen

Die nicht überbaute Fläche der Baugrundstücke ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Fläche nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrten/Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt wird. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Von den Parzellenflächen sind mind. 15% gärtnerisch als Pflanzflächen anzulegen. Entstehende Böschungen sind zu bepflanzen.

Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind unzulässig.

Arten und Qualitäten der Bäume und der Ortsrand-eingrünenden Hecke im Westen bzw. im Südwesten sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 11.2) auszuwählen. Es dürfen nur grünlaubige Gehölze verwendet werden. In der Ortsrand-eingrünende Hecke sind die Bäume und Sträucher dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten (kein Formschnitt!). Ein fachgerechter Rückschnitt zur Erhaltung der Verkehrssicherheit ist möglich.

Die Ortsrand-eingrünende Hecke ist als geschlossene Gehölzpflanzung, mindestens 2-reihig, mindestens 3,0m breit anzulegen. Pro Parzelle kann jeweils zur Verjüngung bis zu 50% der Hecke alle 8-10 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Bäume bleiben hierbei ausgenommen.

Pro 600 m² angefangene Parzellenfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste (Ziffer 11.2.) zu pflanzen. Die Bäume sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten (kein Formschnitt!).

Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen.

11.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Bei den Obstbäumen sind Hoch- bzw. Halbstämme zu verwenden.

Für freiwachsende Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,

Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,

Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm

Betula pendula	Weiß-Birke	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche		

Obstgehölze (Bäume II. Ordnung), Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen oder Container, Stammumfang in 1m Höhe: 12-14 cm

Apfel	Obstgehölz	Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Haferpflaume	Obstgehölz
Birne	Obstgehölz		

Ortsrand-eingrünende Gehölzhecke im Westen bzw. Südwesten

15% Solitärpflanzen, Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 – 150 cm,

85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, mit Ballen oder Container, Höhe 60 – 100 cm

Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose	Salix aurita	Öhrchen- Weide
Salix caprea	Salweide	Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

Für Baumpflanzungen im Baugebiet und auf der Ausgleichsfläche A, sowie für die Ortsrand-eingrünende Gehölzhecke im Westen bzw. Südwesten ist - je nach Verfügbarkeit autochthones Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge) zu verwenden.

11.3. Gestaltungskonzept auf öffentlichen Grünflächen

Die Randbereiche des Fußweges im Nordwesten und die Fläche zwischen Wendehammer und Grafenauer Straße sind mit autochthonem Wiesensaatgut anzusäen, dauerhaft als Wiese zu erhalten und extensiv zu pflegen (2x mähen pro Vegetationsperiode mit 1. Schnitt ab 15.07 mit Abräumung des Mähgutes, keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln). Statt der Ansaat kann auch Mähübertragung mit Mähgut aus der Fläche mit der Flurnummer 62 erfolgen.

11.4. Einfriedungen

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind sockellos und mit einem durchlässigen Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.

Zu den Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 1,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten, um ausreichend Fläche zur Lagerung von Schnee zu schaffen. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten. Sie müssen an öffentlichen Straßen als Holzzäune ausgeführt werden.

11.5. Aufschüttungen und Geländemodellierung

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 2,0 m zulässig. Böschungen sind naturnah als durchgehend geschlossene Geländeelemente mit natürlichem Neigungswinkel nicht steiler als 1:1,5 zu gestalten. Die Übergänge sind mit abgerundeten Böschungsober- und -unterkanten weich auszuformen. Sollten Absturzsicherungen notwendig werden, so sind diese zulässig. Jedoch darf die Ansichtshöhe Stützmauer und Absturzsicherung max. 2,00 m betragen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist für Stützmauern und Absturzsicherungen ein Mindestabstand von 60 cm einzuhalten.

11.6. Zuordnung der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan werden aufgrund des Ausgleichsbedarfs zwei Ausgleichsflächen zugeordnet. Auf einem Teilstück des Grundstücks mit der Flurnummer 62 der Gemarkung Ringelai (Ausgleichsfläche A), auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1595, Gemarkung Ringelai und auf einem Teilstück des Grundstücks mit der Flurnummer 1596 (beide Flächen Ausgleichsfläche B) erfolgt der notwendige Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen.

11.7. Ziele und Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

11.7.1. Ausgleichsfläche A:

Folgende Ziele sind von der Gemeinde Ringelai verbindlich anzustreben und folgende Ausgleichsmaßnahmen sind von der Gemeinde Ringelai durchzuführen, bzw. zu beauftragen:

Flächen- Bezeichnung	Flächen- größe mit Anerken- nung	Zielstruktur und Ausgleichsmaßnahmen
<p><u>Ausgleichsfläche A</u> Teilfläche Fl.Nr.62 Gemarkung Ringelai: mesotrophe, nicht überdüngte Glatthaferwiese mit bis zum Jahr 2020 3-schüriger und ab dem Jahr 2021 2-schüriger Bewirtschaftung. Die 1. Mahd fand 2021 und 2022 nach dem 15.06. statt. Bestand relativ heterogen strukturiert mit randlichen etwas magereren blütenreichen Beständen (Margarite, Glockenblume, Flockenblume, Kuckucks- Lichtnelke, Spitzwegerich, Große Bibernelle, Heidenelke). Mittig Blütendominanz aus Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß und Sauerampfer. Ab der 1. Mahd kommen Doldenblütler dazu.</p>	<p>ca. 372m² mit An- er- kennung 1,0</p>	<p><u>Zielstruktur Wiese:</u> artenreiche Extensivwiese mit Reptilienhabitat und Baumpflanzung</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von Lesesteinriegel (Gesamtlänge 38-40m) als Reptilienhabitat direkt angrenzend an die Bauparzellen 7 und 8: Riegelbreite unten: 2,0-2,5m, Riegelhöhe ca. 1,4-2,2m. Der Hügel ist mindestens 80cm, besser 1.0m in den Boden zu versenken. Als Unterlage des Steinriegels ist ein Sand-Erdgemisch mit einer Lage aus 10-15cm dicken Laubschicht ab einer Tiefe von 50-80cm, mit Einbringung von Totholzästen, die bis zur Oberkante des Steinriegels ragen, vorzusehen. Das Steinmaterial ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. - Pflanzung von 2 Laubbäumen I. oder II. Ordnung, auch Obstbäume, Qualität wie in der Pflanzenliste Ziffer 11.2. Die Bäume sind in den ersten 7 Jahren vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Schnittmaßnahmen aus Verkehrssicherungsgründen sind erlaubt. - Wiesenpflege: 1-malige Mahd pro Vegetationsperiode (Mahd ab 01. August). Es wird alternierend gemäht, d.h. es werden pro Vegetationsperiode ab der 1. Mahd jeweils 20% der Wiese (jeweils wechselnde Standorte), als Altgrasstreifen zur Förderung der Wirbellosenfauna bis ins nächste Jahr stehen gelassen (Rotationsbrache). Die Mähgänge sind mittags oder am frühen Nachmittag mit Messerbalken-Mähwerken durchzuführen (keine schneidenden Mähwerke, keine Schlegelmulchgeräte, keine Saugmäher). Die Schnitthöhe beträgt ca. 10-12cm. Alternativ kann die Fläche ab 01.08. beweidet werden. Die Mahd ist von der Wiesenmitte nach außen durchzuführen, damit Tiere in die richtige Richtung fliehen können. Der Heugewinnung ist gegenüber der Silage-Nutzung der Vorrang einzuräumen. Das Schnittgut ist nach jedem Mähgang abzuräumen und vor dem Abräumen einige Tage liegen zu lassen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. - Die Wiesenfläche darf durch Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Sie ist während der Bauphase durch Auszäunung zu schützen.
<p>Anerkannte Ausgleichsfläche</p>	<p>ca. 372m² x 1,0</p>	<p>= ca. 372m²</p>

11.7.2. Ausgleichsfläche B:

Folgende Ziele sind von der Gemeinde Ringelai verbindlich anzustreben und folgende Ausgleichsmaßnahmen sind von der Gemeinde Ringelai durchzuführen, bzw. zu beauftragen:

Flächen- Bezeichnung	Flächen- größe mit Anerken- nung	Zielstruktur und Ausgleichsmaßnahmen
<p><u>Ausgleichsfläche B</u> FINr.1595, Gemarkung Ringelai: Öffentlicher Fichtenwald (2.527m² mit Verzinsung 3% = 2.603m²), Alter ca. 50-60 Jahre mit stellenweise 1-4m hohem Unterwuchs aus hauptsächlich Brombeere, Holunder, Eberesche, Bergahorn, Hasel und Rotbuche. Waldmantel bis ca. 10m hoch aus überwiegend Vogelkirsche, Gemeinde Eiche, Bergahorn, Salweide, Sandbirke, Hunds- Rose, Rotbuche</p> <p>Teilbereich FINr. 1596, Gemarkung Ringelai (Teil Wald – 896m²): Laubmischwald, Alter ca. 30 Jahre, überwiegend Eiche, Bergahorn, Rotbuche, Waldmantel wie FINr. 1595</p>	<p>ca. 7.204m² mit An- er- kennung 1,0</p>	<p><u>Zielstruktur:</u> standortgemäßer Laubmischwald mit Nutzungsverzicht unter Erhalt des Waldmantels und Anreicherung des Totholzanteils</p> <p>Die Fläche verbleibt in öffentlicher Hand.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fällung des Fichtenwaldes auf FINr. 1595 im Zeitraum vom 01.Oktober 2021 bis 28. Februar 2022 zum Schutz brütender Vögel (bereits durchgeführt) - Der Waldmantel aus Baum- und Strauchaufwuchs am Waldrand des Fichtenforstes und der Laubmischwald im Norden sind, soweit aus statischen Gründen vertretbar, als Einzelgehölze, Heckenelemente und Wald dauerhaft zu erhalten. Ggf. sind einzelne Äste zu entfernen. Spätere Schnittmaßnahmen oder Fällungen sind zur Erhaltung der Verkehrssicherheit (z.B. entlang des Radweges) zugelassen. - Zu fällende Bäume sind von einer fachkundigen Person <u>vor der Fällung</u> auf Baumhöhlen zu untersuchen. Bäume mit Baumhöhlen dürfen nur bis spätestens Mitte Februar unter besonderer Vorsicht entnommen werden. Muss ein Baum mit Baumhöhlen gefällt werden, sind vor Baumfällung pro Baum drei Vogelnistkästen für Stare und drei Fledermauskästen an hierfür geeignete Bäume im Gemeindebereich in entsprechender Höhe anzubringen. Der Stamm des gefällten Baumes ist nach Fällung einige Tage ungestört liegen zu lassen, damit darin befindliche Tiere flüchten können. - Pflanzung von sechs Edellaubgehölz-Hochstämmen autochthoner Herkunft in der Qualität 3x-verpflanzt mit 10-12cm Stammumfang in 1m Höhe auf der ehemaligen Fichtenfläche mit 7-jährigem Wildverbiss-Schutz. Vor Pflanzung sind die bereits wieder hochgewachsenen Gehölze im direkten Umfeld der Neupflanzungen zur Freistellung der Hochstämmen auf den Stock zu setzen. - Im nördlichen Laubholzbereich sind die Laubgehölze zu erhalten. Einzelne Fichten können gefällt werden. - Totholz, wie z.B. einzelne gefällte Fichten im nördlichen Waldbereich oder Astwerk, das aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden muss, ist auf der Fläche zu belassen. - Weitere Waldpflege nach Behördenangabe
<p>Teilbereich FINr. 1596, Gemarkung Ringelai (Teil Wiese -3.705m²): Intensivgrünland</p>		<p><u>Zielstruktur Wiese:</u> artenreiche Extensivwiese</p> <p><u>Ausgleichspflegemaßnahmen:</u> Wiesenpflege: In den ersten 3 Jahren ist pro Vegetationsperiode mindestens 2x zu mähen, in den Folgejahren nach Aushagerung erfolgt 1-malige Mahd pro Vegetationsperiode (Mahd ab 01. August). Es wird alternierend gemäht, d.h. es werden pro Vegetationsperiode ab der 1.</p>

		<p>Mahd jeweils ca. 20% der Wiese (jeweils wechselnde Standorte), als Altgrasstreifen zur Förderung der Wirbellosenfauna bis ins nächste Jahr stehen gelassen (Rotationsbrache).</p> <p>Die Mähgänge sind mittags oder am frühen Nachmittag mit Messerbalken-Mähwerken durchzuführen (keine schneidenden Mähwerke, keine Schlegelmulchgeräte, keine Saugmäher). Die Schnitthöhe beträgt ca. 10-12cm. Die Mahd ist von der Wiesenmitte nach außen durchzuführen, damit Tiere in die richtige Richtung fliehen können.</p> <p>Der Heugewinnung ist gegenüber der Silage-Nutzung der Vorrang einzuräumen. Das Schnittgut ist nach jedem Mähgang abzuräumen und vor dem Abräumen einige Tage liegen zu lassen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet.</p> <p>Hinweis: Nach Erreichen des Zielzustandes kann die Wiesenfläche ggf. in Absprache mit der Naturschutzbehörde wieder in ein Förderprogramm eingegliedert werden.</p>
Anerkannte Ausgleichsfläche	ca. 7.204m²	= ca. 7.204m²

11.8. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet sind von den Eingriffsverursachern möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes durchzuführen. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche B auf dem Flurstück mit der Flurnummer 1595 sind bereits durchgeführt worden. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche B auf dem Teilstück der Flurnummer 1596 sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes durchzuführen. Alle Ausgleichsflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Pflege von der Gemeinde Ringelai weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

12. Entwässerung

Durch den Erschließungsträger ist die öffentliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes sicherzustellen.

Im Baugebiet soll ein Trennsystem vorgesehen werden. Das Schmutzwasser ist über den Anschluss an die bestehende Kanalisation an geeigneter Stelle zu entsorgen. Dafür muss eine Berechnung des Leitungsnetzes erfolgen.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

Für das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen ist ein Regenwasserkanal vorzusehen. Das Niederschlagswasser ist über ein Regenrückhaltebecken in den Schwemmbach einzuleiten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hier einzuholen.

Als Nachweis des notwendigen Retentionsraums ist eine 1-dimensionale Wasserspiegelberechnung unter Annahme des 100-jährlichen Hochwassers durchzuführen.

Im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens wird die Umsetzung des Regenrückhalts und der notwendige Retentionsausgleich im Bezug zum 100-jährlichen Hochwassers geprüft und nach dem Ergebnis verbindlich umgesetzt.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete Maßnahmen durch Ausführung als Retentionszisterne oder einer kombinierten Regenwasser-Retentionszisterne gewährleistet werden. Die maximal zulässige Einleitmenge ist auf 0,5 l/s je 100 m² Grundstücksfläche begrenzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Der öffentliche Mehrzweckstreifen entlang der Erschließungsstraße ist als wassergebundene Decke herzustellen.

Der Fußweg im Nordwesten ist teilversiegelt in wassergebundener Decke in einer Höchstbreite von 1,5 m herzustellen.

Private KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen um das Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke.

13. Nahwärmeversorgung

Sollte vor Erreichen der Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Wasching Außerfeld“ die Bereitstellung der Anschlüsse an das geplante Hackschnitzelwerk erfolgt sein oder die vertragliche Zusicherung für einen Anschluss bestehen, so muss ein Anschluss an die Nahwärmeversorgung in Anspruch genommen werden.

14. Versorgungs- und Telefonanlagen

Versorgungs- und Telefonanlagen sind unterirdisch zu verlegen.
Ein Leerrohr für Solar-/Photovoltaikanlagen ist vorzusehen.

15. Bauzwang

Innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab Erwerb der Parzelle ist diese zu bebauen bzw. mit dem Bau zu beginnen. Erfolgt innerhalb dieses Zeitraumes keine Bebauung, so ist die Parzelle zum Gestehungspreis an die Gemeinde zurückzuführen. Die entstehenden Verfahrenskosten sind vom Erwerber zu tragen. Ein Ankauf einer Nachbarparzelle als Gartennutzung ist unzulässig.

C Textliche Hinweise und Empfehlungen

- a) Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- b) Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gemäß AG BGB (Ausführungsgesetz zum BGB) wird verwiesen.
- c) Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- d) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG sind Baumfällungen und Rodungen von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten, zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.
- e) Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:
- | | | |
|----------------------------------|--------------------|------------------|
| - Bei Einfriedungen | | mindestens 0,5 m |
| - Bei Eingrünungen mit Gewächsen | bis 2 m Wuchshöhe | mindestens 0,5 m |
| | über 2 m Wuchshöhe | mindestens 2,0 m |
| - Bei Baumpflanzungen | über 2 m Wuchshöhe | mindestens 4,0 m |
- f) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mind. 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein.
- g) Die vom angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- h) Zu Niederfrequenzanlagen (siehe Tabelle 1) und Hochfrequenzanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen) sind ausreichende Abstände einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden.

Tabelle 1 (Niederfrequenzanlagen):

Freileitungen	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens	
	380 kV	20 m
	220 kV	15 m
	110 kV	10 m
	< 110 kV	5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel	1 m
Umspannanlagen	Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens	1 m

- i) Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG/Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässer) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) wird nachdrücklich hingewiesen.
- j) Eine Beratung durch das Nachhaltigkeitsteam Ringelai bei der naturnahen und standortgerechten Anpflanzung der privaten Ortsrandeingrünung wird angeboten.
- k) Die Bauwerber können ein Beratungsangebot der Gemeinde Ringelai bei Errichtung einer Solar-/Photovoltaikanlage in Anspruch nehmen.
- l) Die einschlägigen technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENOG, TRENGW) und zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser sowie die Bemessung von Regenrückhalteräumen (DWA-M153, DWA-A 117 und DWA-A138) sind einzuhalten. Schmutz- und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

D Begründung

1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Ringelai hat in seiner Sitzung vom 23.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Wasching Außerfeld“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

2. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Ringelai liegt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau und ist durch die Staatsstraße St 2127 und mehrere Kreisstraßen an die Verkehrsachse Grafenau – Freyung – Passau angebunden. Das nächste Mittelzentrum Freyung ist in rund 8 km zu erreichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll zusätzliches Wohnbauland ausgewiesen werden.

Das 1,39 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Wasching. Bis zum Hauptort Ringelai sind es rund 1,2 km.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern 62 und 64 (Teilfläche) der Gemarkung Wasching. Es handelt sich um landwirtschaftliches Grünland.

Die geplante Anbindung erfolgt von Osten über die Kreisstraße FRG 34.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 23 m. Bis zum geplanten Wendehammer weist das Baugebiet ein Gefälle von rund 10 % auf, ab der Wendepalte beträgt das Gefälle rund 24 %. Auf eine Anbindung zur südlich gelegenen Grafenauer Straße wurde aus diesem Grund verzichtet.



Blick nach Norden von FRG 34



Blick nach Süden auf FRG 34

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

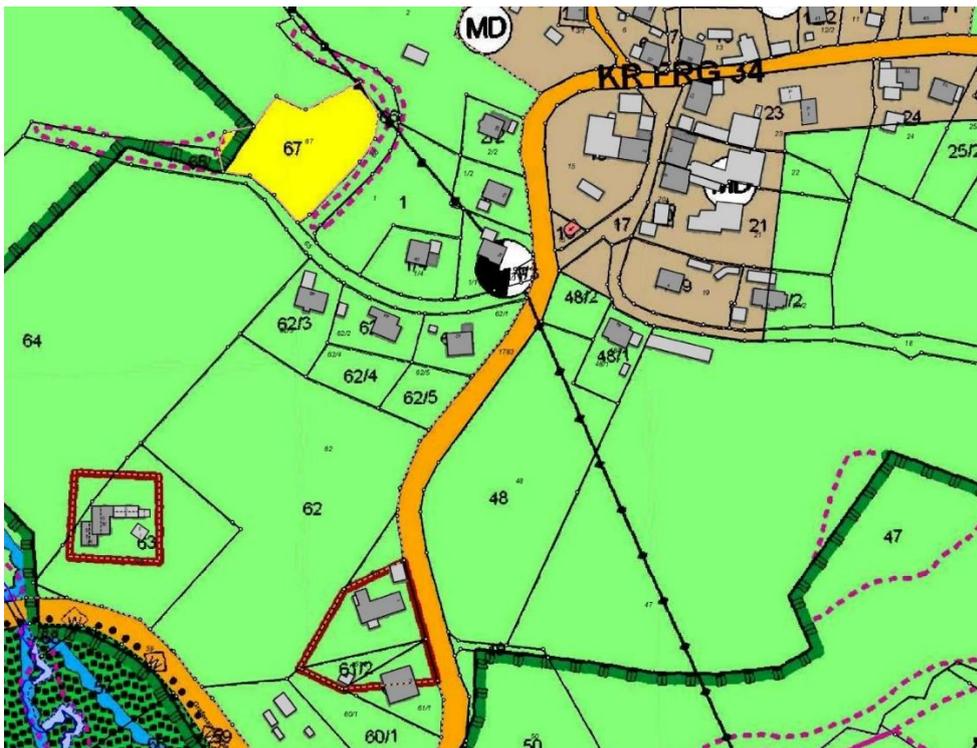
- im Norden durch das Baugebiet „WA Wasching I“ auf Fl. Nr. 62/4 sowie durch die bestehende Wohnbebauung auf Fl.Nr. 62/3. Die geplante Fußwegeverbindung mündet in die öffentliche Verkehrsfläche auf Fl. Nr. 65.
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl. Nr. 64 und die private Wohnbebauung auf Fl. Nr. 63
- im Süden durch die Kreisstraße auf Fl. Nr. 59 sowie die private Wohnbebauung auf Fl. Nr. 63
- im Osten durch die Kreisstraße Fl. Nr. 1783, die privaten Wohnbebauungen der Fl. Nr. n 62/3, 61, 61/2 und 60 sowie die Gartenfläche Fl. Nr. 60/1.

Die aufgeführten Flurstücke sind jeweils der Gemarkung Wasching zugeordnet.

3. Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist eine Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen durch die Baulandausweisung auf insgesamt 13 Bauparzellen im Ortsteil Wasching. Durch die Förderung von Eigentumsbildung soll langfristig der Abwanderung aus dem Dorf- und Gemeindegebiet entgegengewirkt und ein verträglicher Übergang zwischen Innen- und Außenbereich hergestellt werden.

Die Fläche, welche überplant werden soll, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich mit Anschluss an vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Wasching. Sie ist derzeit nicht bebaut. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Grünfläche ausgewiesen. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB kann der Flächennutzungsplan im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringelai

3.1. Demographie

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll im Sinne des Flächensparens die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	2 047	9	0,4
2011	1 977	- 70	- 3,4
2012	1 954	- 23	- 1,2
2013	1 936	- 18	- 0,9
2014	1 925	- 11	- 0,6
2015	1 899	- 26	- 1,4
2016	1 886	- 13	- 0,7
2017	1 880	- 6	- 0,3
2018	1 875	- 5	- 0,3
2019	1 883	8	0,4

Statistik kommunal 2020. Ringelai. Bayerisches Landesamt für Statistik

Nach einer Abnahme der Bevölkerung bis 2018 konnte ab 2019 die Tendenz aufgehalten und wieder eine leichte Zunahme verzeichnet werden.

Der Demographiespiegel des Landesamtes für Statistik in Bayern prognostiziert für den Zeitraum von 2019 – 2033, wie in den meisten ländlichen Regionen Niederbayerns, für Ringelai eine Zunahme der über 65-Jährigen oder Älteren um 40,5% und ein Rückgang der jüngeren Bevölkerung durch Abwanderungen und Geburtenrückgänge (18 – 40 Jährige -15,4%, 40 - 65- Jährige -21,6%). Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Wasching Außerfeld“ kann gerade auch junge, bauwillige Familien in der Gemeinde halten, um dieser Entwicklung zur Abwanderung entgegenzuwirken. Voraussetzung dafür sind geeignete und auch verfügbare Bauflächen.

In Ringelai sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bauflächen zur Wohnbebauung aus kommunaler Hand verfügbar. Der zunehmenden Nachfrage nach Baugrundstücken kann nicht entsprochen werden (vgl. 3.3. Flächenpotenziale).

3.2. Baulandpolitik

Ein Vergabesystem, das gezielt auf junge Familien abgestimmt ist, ist nicht geplant. Mit Hilfe der Ausweisung des Baugebiets „WA Wasching Außerfeld“ soll der ländliche Raum mit seinen gewachsenen Strukturen als gleichwertiger Lebensraum erhalten und weiterentwickelt werden, der soziale Zusammenhalt der Bürger im Gemeindegebiet gestärkt und gefestigt und allen Generationen die Möglichkeit gegeben werden, Eigentum zu Wohnzwecken zu erwerben. Um der Entstehung von Spekulationsflächen entgegenwirken zu können (vgl. RP 12 B II 1.4), wird auch das Instrument der Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren angewendet.

3.3. Flächenpotenziale

Die Gemeinde Ringelai verfolgt seit mehreren Jahren gezielt den Vorsatz „Innen vor Außen“. Außenbereichsflächen sollen demnach nur dann ausnahmsweise bebaut werden, wenn ein Bedarf nach Wohnraum vorhanden ist und entsprechende Innenentwicklungspotenziale nicht genutzt bzw. nicht zur Verfügung gestellt werden (z.B. Innenentwicklungspotenziale in Privatbesitz).

Zur Ermittlung und Analyse der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet Ringelais wurden im Rahmen der Konzepterstellung für das Ilzer Land 2011 umfassende Untersuchungen durch ein externes Büro durchgeführt. Im Rahmen dieser Analyse wurden 56 Baulücken im gesamten Gemeindegebiet ermittelt, davon befinden sich 6 Baulücken im Ortsteil Wasching. 2 Baulücken befinden sich im Altort, 4 Baulücken liegen im Satzungsgebiet am Ortsrand aus den 90er Jahren. Alle Grundstücke in Wasching befinden sich in Privateigentum und sind weiterhin nicht bebaut. Eine Baulücke im Altort wird als Garten genutzt, eine weitere stellt eine sinnvolle Freifläche vor der Kapelle dar.

Seit der Ermittlung der Baulückenpotenziale 2011 wurden im Gebiet Ringelais 23 neue Wohnhäuser errichtet, davon wurden 12 auf Baulücken innerhalb der Ortschaften umgesetzt. Die restlichen Neubauten erhielten mit neu entstandenen Satzungen ihr Baurecht.

Die Gemeinde Ringelai hat zur Aktualisierung der verfügbaren Potenziale im Mai 2021 eine Eigentümerbefragung durchgeführt, um die Bereitschaft zur Abgabe oder zum Weiterverkauf zu ermitteln. Von 39 Anfragen an Eigentümer von Baulücken im Gemeindegebiet haben 12 geantwortet. 11 sind zu keinem Verkauf oder einer Abgabe bereit, 1 Eigentümer ist verkaufsbereit, dies jedoch nur zu einem nicht ortsüblichen Preisniveau.

Gemäß LEP 3.2.Z sind diese Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu entwickeln. Da sich diese Flächen in Privatbesitz befinden und die Eigentümer zu keinem Verkauf oder Tausch bereit sind, können die vorhandenen Flächenpotenziale nicht genutzt und keiner kurzfristigen Bebauung zugeführt werden.

Als Empfehlung ist im Zuge einer gezielten Innenentwicklung im Rahmen einer evtl. künftigen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes zu prüfen, inwieweit nicht nutzbare Bauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes an vereinzelt sinnvoll umzusetzenden Stellen am Ortsrand ggfs. zurückgenommen werden können, um einen entstehenden Widerspruch zum landesplanerischen Innenentwicklungsziel zu vermeiden und einen größeren Handlungsspielraum bei Neuausweisungen zu erlangen. Diese Empfehlung zielt vor allem auf Bauflächen ab, die nur im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind und weder im Geltungsbereich von Satzungen oder im Innenbereich nach §34 BauGB liegen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan soll nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Mit der Anwendung des § 13b BauGB können Außenbereichsflächen, die sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in das beschleunigte Verfahren nach § 13a einbezogen werden.

Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2022 der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs.1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im

Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Bedingungen werden durch das Plangebiet erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.2022 durch den Gemeinderat von Ringelai beschlossen, welcher das Verfahren förmlich eingeleitet hat. Der Satzungsbeschluss muss nach § 13 b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2023 gefasst werden.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgrundfläche von rund 13.900 m². Die Parzellen haben eine Gesamtgröße von 10.512 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf Parzellen 3 - 13 (gesamt 7.977 m²) und einer GRZ von 0,40 auf Parzellen 1 + 2 (gesamt 2.829 m²) ergibt sich eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 4.053,57 m².

Die geplanten Zulässigkeiten von Wohnbebauung lassen auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch die Erfüllung der Bedingungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Bebauungsplan soll nach § 13a Abs. 2 BauGB Flächen bereitstellen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Dies ist bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind, wird abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB verzichtet werden.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

5. Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Der § 34 BauGB regelt die städtebaulichen Belange, wonach sich eine Bebauung sowohl nach „Art und Maß“ als auch in seiner „Eigenart“ in die nähere Umgebung einfügen muss. Hierzu wurde in der Satzung die Gebäudegröße, die Dachform und der Standort durch Baugrenzen festgelegt.

Zusammen mit den Maßnahmen der Grünordnung dürfte das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren sein.

6. Städtebauliches Konzept, Baustruktur

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Wasching Außerfeld“ möchte die Gemeinde Ringelai die Voraussetzungen für Wohnraum nahe am Hauptort Ringelai mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen schaffen.

Bei dem neu auszuweisenden allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens schnell und leicht im Hauptort zu erreichen:

- Rathaus
- Kirche
- Gesundheitszentrum
- Schule
- Kindergarten
- Einkaufsmöglichkeiten
- Freizeiteinrichtungen
- Gastronomie
- Schroihaus in Wasching

Aufgrund der kleinteiligen Siedlungsform im Ortsteil Wasching ist eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Ausnahmen bilden die Parzellen 1 + 2, die in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen mit Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten bebaut werden können. Eine Teilung der Parzellen 1 + 2 in jeweils zwei Einzelparzellen ist möglich. Eine Anliegerstraße mit dörflichem Charakter erschließt das Wohngebiet.

Nach LEP ist es für funktionsfähige Ortsteile wichtig, eine kompakte Siedlungsentwicklung anzustreben und diese an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden (vgl. LEP 3.3 Z).

Die Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur ist durch das nördliche Baugebiet „WA Wasching 1“ – die östliche der beiden Parzellen wird aktuell bebaut - gegeben. Nach § 13b BauGB ist zudem keine Prägung des Plangebiets durch angrenzende Bebauung erforderlich, sondern lediglich dessen Anbindung an den vorhandenen Innenbereich. Zudem erfolgt der Lückenschluss zwischen der östlich und süd-westlich des Geltungsbereichs gelegenen Einzelhausbebauung und wirkt somit der Zersiedelung des Dorfgebietes entgegen.

7. Erschließung, Brandschutz, Ver- und Entsorgung

7.1. Verkehr

Die überörtliche verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße FRG 34. Die Erschließungsstraße des Planungsgebietes wird als Anschluss an die FRG 34 an der nördlichen Grenze des Baugebietes mittels einer 4,75 m breiten asphaltierten Straße umgesetzt. Ein 2 m breiter Mehrzweckstreifen, vorrangig zum Parken – im Winter auch optional als kommunale Schneeablagefläche, wird straßenbegleitend vorgesehen. Ein zusätzlicher 75 cm breiter Streifen (Schotterrasen) dient der Kabelführung.

Die Planstraße mündet in einen noch auf dem flacheren Teil des Baugebiets gelegenen Wendehammer. Die südlich gelegenen Parzellen des steileren Geländeverlaufs werden als Hanghäuser ausgebildet.

Eine mögliche verkehrliche Anbindung der nördlich an den Geltungsbereich anschließenden Flurstücke Nr. 62/3, 62/4 und 62/5, jeweils Gemarkung Wasching, wird im Vorfeld nicht ausgeschlossen.

Eine Durchfahrtsstraße durch das Plangebiet und somit einer zusätzlichen Einmündung an der süd-östlich gelegenen Kreisstraße FRG 12 wurde im Laufe des Planungsprozesses diskutiert und aufgrund des Gefälles, massiver Erdbewegungen (größerer Erschließungsaufwand) und einer Reduzierung der Nettobaulandfläche verworfen. Zudem wäre an der Einmündungsstelle eine Geschwindigkeit von 100 km/h auf FRG 12 erlaubt und somit ein großes Sichtfeld notwendig gewesen, das auch Nachbargrundstücke tangiert hätte.

Im Rahmen einer Verkehrsschau wurden im Vorfeld der Planungen die einzelnen Einmündungsstellen und Möglichkeiten besprochen.

Eine neue fußläufige Anbindung an das nördlich gelegene Spielgelände binden das Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur ein.

Das bestehende Geh- und Fahrrecht an der nord-östlichen -Grenze des Geltungsbereichs liegt auf der neuen Planstraße sowie auf kommunalen Grünflächen. Die Wohnbaufläche ist nicht betroffen.

7.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser werden im freien Gefälle in die Kanalisation südlich des Baugebietes eingeleitet. Baumaßnahmen als Verlängerung des vorhandenen Trennsystems entlang der FRG 12 außerhalb des Geltungsbereichs werden notwendig.

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten Privatflächen wird gedrosselt in den neu zu erstellenden Regenwasserkanal abgeleitet. Die Umsetzung mittels Retentionszisterne oder einer kombinierten Regenwasser-Retentionszisterne ist festgesetzt.

Über ein neu geplantes Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereichs erfolgt die Einleitung des Regenwasserkanals in den Schwemmbach. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist einzuholen.

Im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens wird die Umsetzung des Regenrückhaltebeckens und der notwendige Retentionsausgleich im Bezug zum 100-jährlichen Hochwassers geprüft und nach dem Ergebnis verbindlich umgesetzt.

7.3. Weitere Sparten zur Versorgung

Die notwendigen Sparten für die Erschließung von Strom, Telekom usw. werden im Schotterrasenstreifen verlegt und an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

7.4. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt auf Landkreisebene und kann als gesichert betrachtet werden. Der geplante Wendehammer ist als Wendemöglichkeit für ein 2-achsiges Müllfahrzeug geeignet. Die Tragfähigkeit ist dementsprechend auszulegen.

7.5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde Ringelai. Diese werden im neuen Baugebiet nach Bedarf erweitert.

8. Kinderspielplätze

Die Errichtung von Kinderspielplätzen bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist durch Art. 8 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 56 BayBO geregelt. Mehr als drei Wohneinheiten sind ausschließlich auf den Parzellen 1 und 2 gestattet. Durch die fußläufige Anbindung auf Fl. Nr. 64, Gem. Wasching, an die Spielfläche der Kommune im Ortsteil Wasching in ca. 80 m Entfernung kann auf eine separate Spielfläche im Geltungsbereich verzichtet werden.

9. Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Grundstücksveräußerers vom 17.06.2022 sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und ähnliches bekannt.

Der Gemeinde Ringelai sind ebenfalls keine Altlasten bekannt, so dass nach vorliegenden Unterlagen und Kenntnisstand keine Altlasten zu erwarten sein dürften.

10. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Flächen, welche nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Schutzgebiete ausgewiesen sind.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

11. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13b BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt im beschleunigten Verfahren.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

12.1. Rechtsgrundlagen

§ 11 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen.

12.2. Verfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" in der ergänzenden Fassung vom Januar 2003 angewendet, da ein Teil der Ausgleichsfläche B bereits im Sommer 2021 angelehnt an diesen Leitfaden beurteilt wurde und die anerkannte Ausgleichsfläche in Anlehnung an diesen Leitfaden berechnet wurde.

Bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung scheidet die vereinfachte Vorgehensweise aus, da die Grundflächenzahlen von GRZ 0,35 bzw. 0,4 für die Parzellen 1 und 2 festgesetzt werden. In diesem Fall ist die differenzierte Vorgehensweise in vier Schritten anzuwenden.

12.2.1. Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, noch sind weitere Schutzstaaten betroffen.

Der Geltungsbereich ist südwestexponiert und v.a. von Südwesten einsehbar. Es ist jedoch keine Kuppenlage betroffen.

Augenscheinlich und aufgrund der Topografie liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Fundamente werden voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben durch die Baumaßnahmen unberührt.

Der überwiegende Teil der geplanten Baufläche mit einer Ausdehnung von **13.343 m²** liegt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 62, Gemarkung Ringelai. Hier befindet sich eine mesotrophe, nicht überdüngte Glatthaferwiese mit bis zum Jahr 2020 3-schüriger und ab dem Jahr 2021 2-schüriger Bewirtschaftung. Die 1. Mahd fand 2021 und 2022 nach dem 15.06. statt. Der Bestand ist relativ heterogen strukturiert mit randlichen etwas magereren blütenreichen Beständen (Margarite, Glockenblume, Flockenblume, Kuckucks-Lichtnelke, Spitzwegerich, Große Bibernelle, Heidenelke). Mittig herrscht Blütendominanz aus Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß und Sauerampfer. Ab der 1. Mahd kommen Doldenblütler dazu.

Der Bestand ist der **Kategorie II (oberer Wert)** mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft gemäß Leitfaden zuzuordnen.

Ein kleiner Bereich des Geltungsbereiches mit einer Größe von **187m²** liegt nordwestlich auf einem Teilstück des Grundstücks mit der Flurnummer 64, Gemarkung Ringelai. Dieser Bereich wird als Intensivgrünland bewirtschaftet und somit der **Kategorie I** mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zugeordnet.

12.2.2. Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Als Grundflächenzahl (**GRZ**) ist **0,35** festgesetzt.

Eine Ausnahme bilden die Parzellen 1 und 2. Hier beträgt die **GRZ 0,4**.

Auf Grund dieser Eingriffsschwere erfolgt eine differenzierte Zuordnung der Flächen wie folgt: Die Gesamtfläche (13.343m²) abzüglich der Parzellen 1 und 2 (1.399m² + 1.430m² = 2.829m²) wird dem **Typ B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet. Dies sind 13.343m² - 2.829m² = **10.514m²**.

Die Flächen der Parzellen 1 und 2 mit einer GRZ von 0,4 (**2.829m²**) werden dem **Typ A**-(hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden.

Die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes sieht folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** bzw. zur **Eingrünung** vor:

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel, Verbot von Steinschüttungen)

Begrenzung der Böschungshöhen, Böschungsneigungen und Mauerhöhen

Schaffung von Grünstrukturen mit Bäumen und Gehölzhecken

Schutzgut Wasser:

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Zuleitung von Regenwasser in zentrale Regenrückhalte-Einrichtung

Regenrückhaltung auf den Parzellen (Drosselung der Einleitmenge in den Regenwasserkanal)

Schutzgut Boden:

Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Einbau strukturbildender Bäume und Gehölzstreifen zur Eingrünung und Durchgrünung der Bauparzellen.

Die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (siehe Schritt 3).

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen. Der Ausgleich für die überbauten Flächen kann jedoch nicht in ausreichender Form hier erfolgen, sondern muss mit der Bereitstellung und Gestaltung außerhalb liegender Ausgleichsflächen gedeckt werden.

12.2.3. Schritt 3

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix

Flurnummer 62 (ohne Parzellen 1 und 2):

ohne Parzellen 1 + 2:

Aufgrund der mittleren Ausgangsbedeutung der Schutzgüter und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung in Typ B ergibt sich durch Überlagerung folgende Beeinträchtigungsintensität:

Ca. **10.514m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **BII**.

Auf dieser Grundlage ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird aus der Faktorenspanne des Feldes BII (0,5 – 0,8) der niedrigste Faktor **0,5** angesetzt.

Somit errechnet sich der **Ausgleichsbedarf** auf dem Grundstück mit der **Flurnummer 62 (ohne Parzellen 1 und 2)** folgendermaßen: $10.514\text{m}^2 \times 0,5 = 5.257\text{m}^2$.

Parzellen 1+2:

Aufgrund der mittleren Ausgangsbedeutung der Schutzgüter und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung in Typ A bei den Parzellen 1 und 2 ergibt sich durch Überlagerung folgende Beeinträchtigungsintensität:

Ca. **2.829m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **All**.

Auf dieser Grundlage ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird aus der Faktorenspanne des Feldes All (0,8 – 1,0) der niedrigste Faktor **0,8** angesetzt.

Somit errechnet sich der **Ausgleichsbedarf für die Bauparzellen 1 und 2** folgendermaßen: $2.829\text{m}^2 \times 0,8 = \text{ca. } 2.263\text{m}^2$

Flurnummer 64:

Ca. **187m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **Bl**.

Auf dieser Grundlage ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird aus der Faktorenspanne des Feldes Bl (0,2 – 0,5) ein mittlerer Faktor **0,3** angesetzt.

Somit errechnet sich der **Ausgleichsbedarf** auf dem Grundstück mit der Flurnummer 64 folgendermaßen: $187\text{m}^2 \times 0,3 = 56\text{m}^2$.

Der gesamte Ausgleichsbedarf beläuft sich somit auf $5.257\text{m}^2 + 2.263\text{m}^2 + 56\text{m}^2 =$

ca. 7.576m².

Der Ausgleich erfolgt auf zwei Ausgleichsflächen.

12.2.4. Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Ausgleichsfläche A

Die öffentliche Ausgleichsfläche A liegt südwestlich angrenzend an den Baubereich, an der Grafenauer Straße auf demselben Grundstück wie der Baubereich (Flurnummer 62). Sie wird durch einen 3m-breiten Wiesenstreifen durchkreuzt, der nicht als Ausgleichsfläche anerkannt werden kann. Die beiden Teilbereiche der Ausgleichsfläche A haben eine Größe von 372m². Gemäß dem Ziel und den Maßnahmen in der Tabelle der Textlichen Festsetzungen (Ziffer 11.7.1) kann hier ein Ausgleich von **372m²** angerechnet werden.

Somit sind noch $7.576\text{m}^2 - 372\text{m}^2 = 7.204\text{m}^2$ als Ausgleich zur Verfügung zu stellen.

Ausgleichsfläche B

Zur Vorbereitung auf den vorliegenden Bebauungsplan, für den ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen ist, hat die Gemeinde innerhalb ihrer Verwaltungsgrenzen bereits im Sommer 2021 das Grundstück mit der Flurnummer 1595, Gemarkung Ringelai als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt und die Ziele und Maßnahmen auf der Fläche mit der Naturschutzbehörde wie in der Tabelle der Textlichen Festsetzungen Ziffer 11.7.2 abgestimmt. Auf Grund des Anerkennungsfaktors von 1,0 kann auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1595 (Ausgleichsfläche B) zunächst ein Ausgleich von 2.527 m² zur Verfügung gestellt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Winter 2021/22 bereits durchgeführt worden (Fällung und Entfernung des Fichtenbestandes unter Schonung randlicher Laubgehölze). Da die Ausgleichsmaßnahme bereits ca. 1 Jahr vor Rechtskraft durchgeführt worden sind kann hier eine Verzinsung von 3% angerechnet werden. Demnach wird hier eine Fläche von 2.527m² x 1,03 = **2.603m²** auf den Ausgleich angerechnet.

Darüber hinaus sind noch 7.204m² - 2.603m² = 4.601 m² zur Verfügung zu stellen.

Ein weiterer Teil der Ausgleichsfläche B befindet sich auf dem angrenzenden Flurstück mit der Flurnummer 1596 der Gemarkung Ringelai. Hier kann auf einem Waldstück (896m²) und einer Grünlandfläche (ca. 3.705m²) durch die Maßnahmen in der Tabelle der Textlichen Festsetzungen Ziffer 11.7.2 der restliche Ausgleich von **4.601m²** gedeckt werden.

Die Gemeinde Ringelai ist aktuell noch nicht Eigentümerin der Ausgleichsfläche B. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bis zum Satzungsbeschluss die Gemeinde Eigentümerin der Ausgleichsfläche B sein wird.

Die genaue Abgrenzung der Ausgleichsfläche B ist aus dem Lageplan M 1: 1000 vom 17.10.2022 (Anlage 6) ersichtlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist somit erfüllt.

Die Gemeinde Ringelai übermittelt die erforderlichen Angaben über die beiden Ausgleichsflächen und die entsprechenden Maßnahmen auf diesen Ausgleichsflächen dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zum Eintrag in das Ökoflächenkataster.

Auf dem Flurstück mit der Flurnummer 1596 verbleiben noch 1.813m² mit Anerkennungsfaktor 1 zum Ausgleich für weitere Bauvorhaben übrig.

13. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB.

Durch den Charakter des Vorhabens bedingt sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Von den Nutzungen der näheren Umgebung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben zu erwarten.

Zum Straßenverkehrslärmschutz wird auf die geltenden Lärmwerte nach der DIN 18005 T1 „Schallschutz im Städtebau“ und nach der 16. BImSchV „Straßenverkehrslärmschutzverordnung“ hingewiesen.

Innerhalb des Einwirkungsbereichs befindet kein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb im Umkreis von 120 m.

14. Überschlägige Flächenbilanz

Plangebietsgröße Geltungsbereich (inkl. Ausgleichsfläche A)		13.902 m ²
Private Bauflächen		10.806 m ²
davon bebaubar GRZ 0,4	2.829 m ²	
davon bebaubar GRZ 0,35	7.977 m ²	
Erschließungsflächen (Multifunktionsstreifen, Asphalt, Schotterstreifen, Fußweg)		2.143 m ²
Kommunale Grünfläche (Begleitgrün Fußwege, Geh- und Fahrrecht, Wiesenstreifen)		581 m ²
Ausgleichsfläche A		372 m ²
Externe Ausgleichsfläche B		7.204 m ²

E Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Ringelai hat am 23.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Wasching Außerfeld“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2022 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. Nr. 1 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 19.10.2022 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Wasching-Außerfeld“ in der Fassung vom 17.10.2022 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsentwurf wurde durch Aushang am 02.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Ringelai, den 02.11.2022

Dr. Carolin Pecho

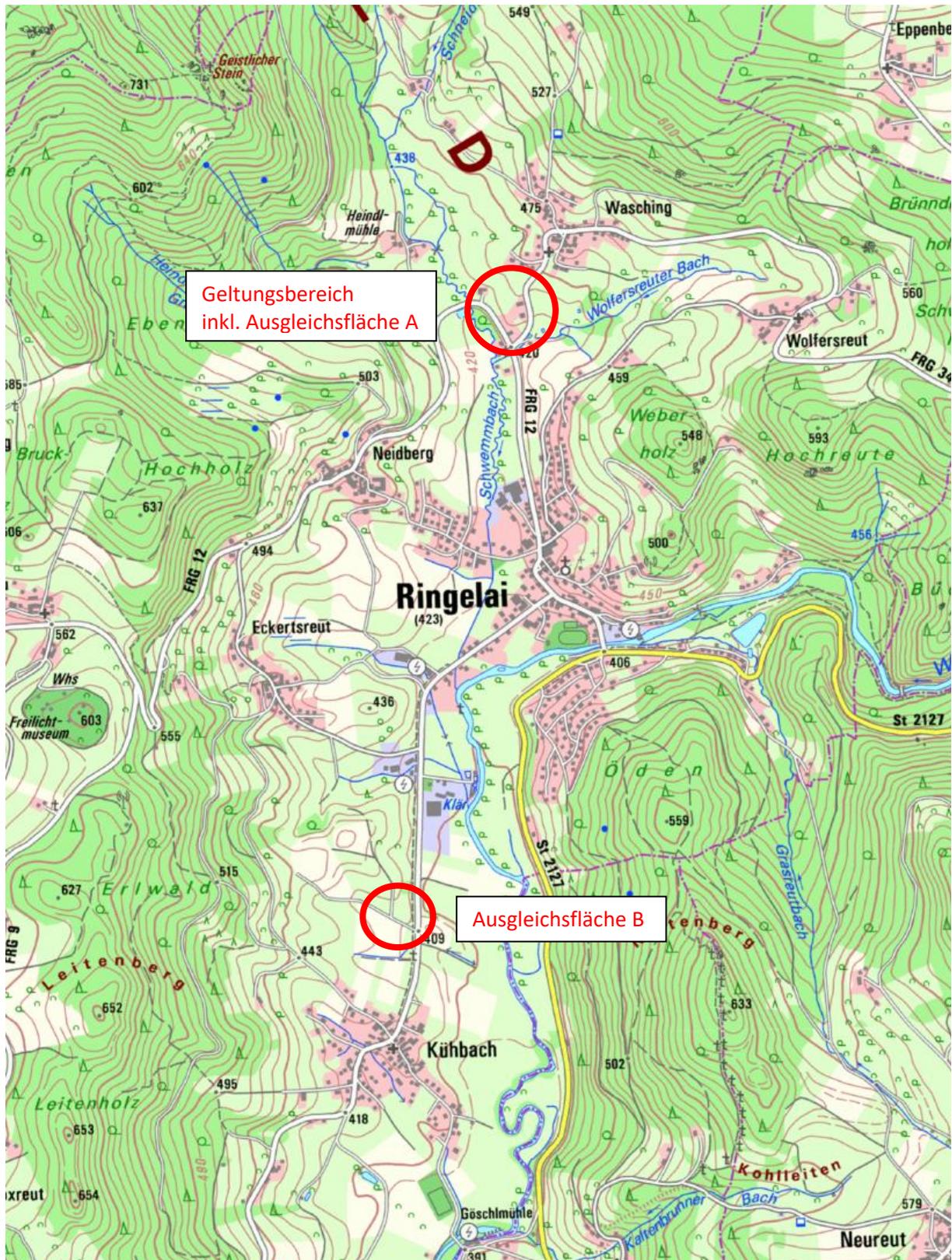


Dr. Carolin Pecho, 1. Bürgermeisterin

F Anlagen

- Anlage 1:** Lageplan M 1:1.000 vom 17.10.2022 mit Satzungsbereich und planlichen Festsetzungen
- Anlage 2:** Ausschnitt aus topografischer Karte o.M. mit Ausgleichsflächen A und B
- Anlage 3:** Lageplan Bestandsplan M 1:5.000
- Anlage 4:** Luftbild mit Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans (mit Umgriff Bebauungsplan „WA Wasching 1“ und Umgriff Ausgleichsfläche A)
- Anlage 5:** Luftbild mit Umgriff Ausgleichsfläche B
- Anlage 6:** Planliche Festsetzungen Ausgleichsfläche B
- Anlage 7:** Erläuterung zur Eingriffsregelung Ausgleichsfläche B

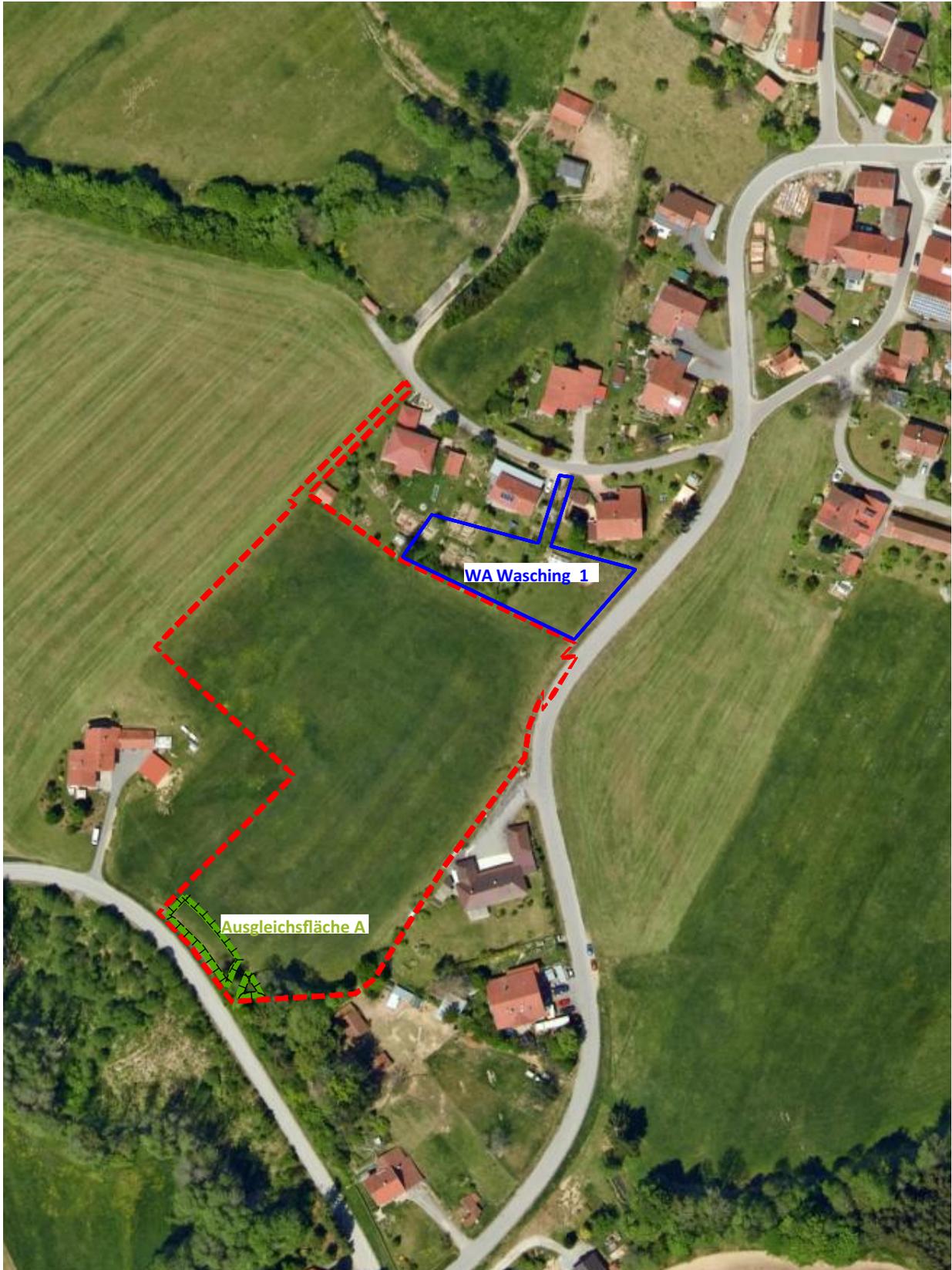
Anlage 2: Ausschnitt aus topografischer Karte o. M. mit Ausgleichsfläche A und B



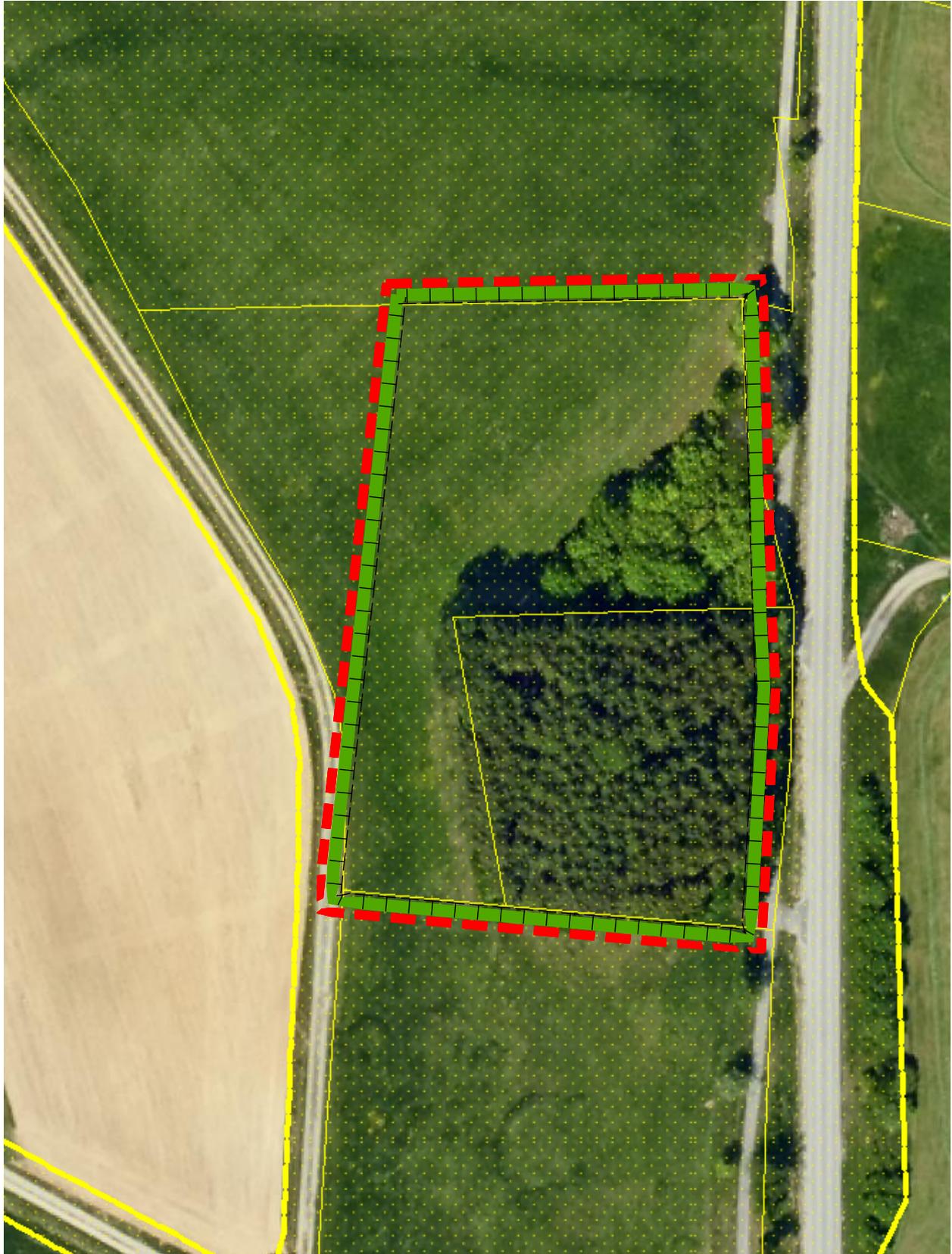
Anlage 3: Lageplan Bestandsplan M 1:5.000



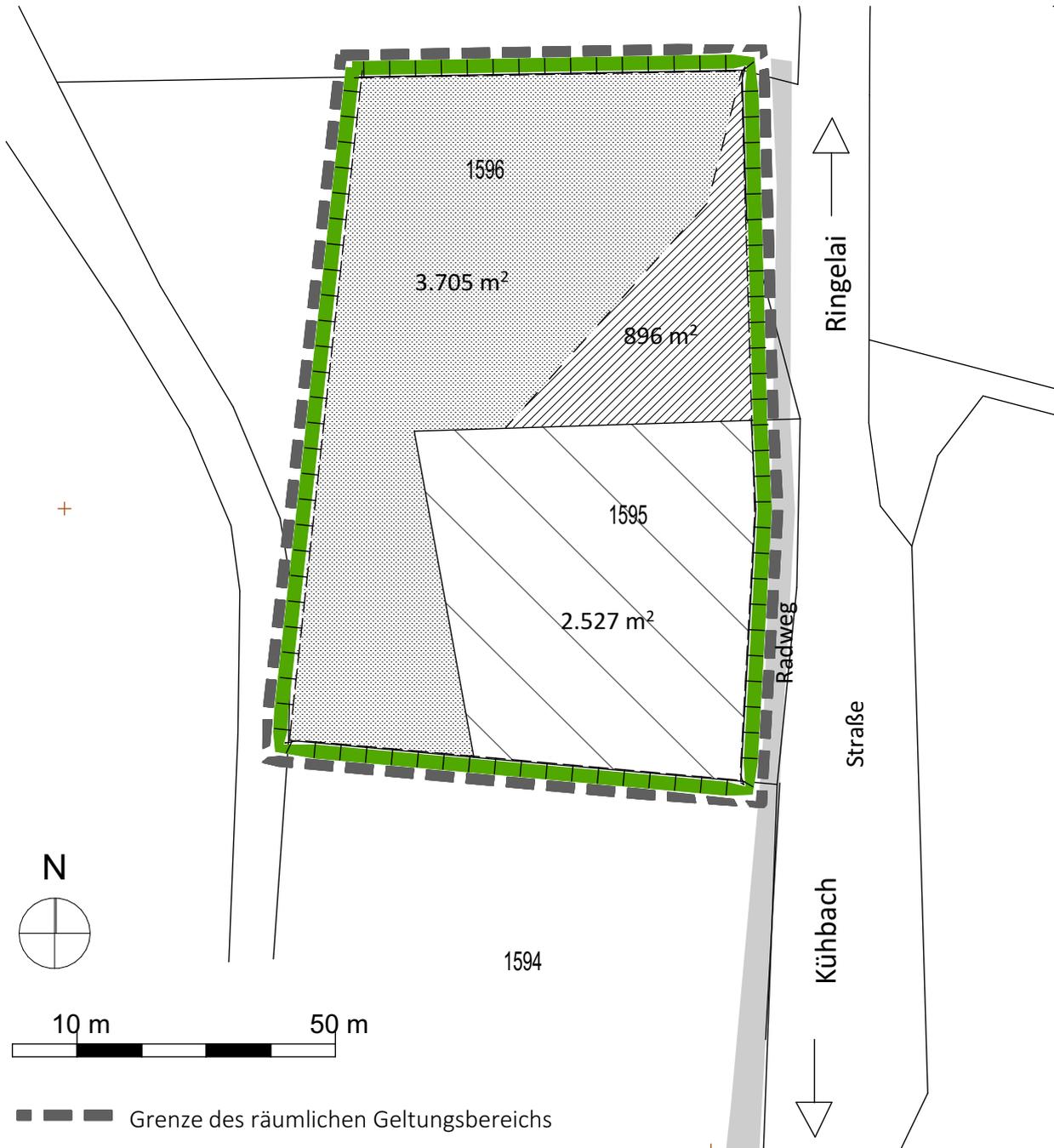
Anlage 4: Luftbild mit Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans
(mit Umgriff angrenzendem Bebauungsplan WA Wasching 1 und
Umgriff Ausgleichsfläche A)



Anlage 5: Luftbild mit Umgriff Ausgleichsfläche B

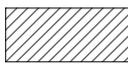


Anlage 7: Erläuterungen zur Eingriffsregelung Ausgleichsfläche B



--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

--- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche), vgl. Textliche Festsetzungen Ziff. 11.6 und 11.7.2

 Zielzustand: standortgemäßer Laubmischwald mit Nutzungsverzicht mit Anreicherung des Totholzanteils

 Zielzustand: standortgemäßer Laubmischwald (Fällung Fichtenwald Bestand bereits erfolgt) mit Nutzungsverzicht, mit Erhalt des Waldmantels

 Zielzustand: artenreiche Extensivwiese