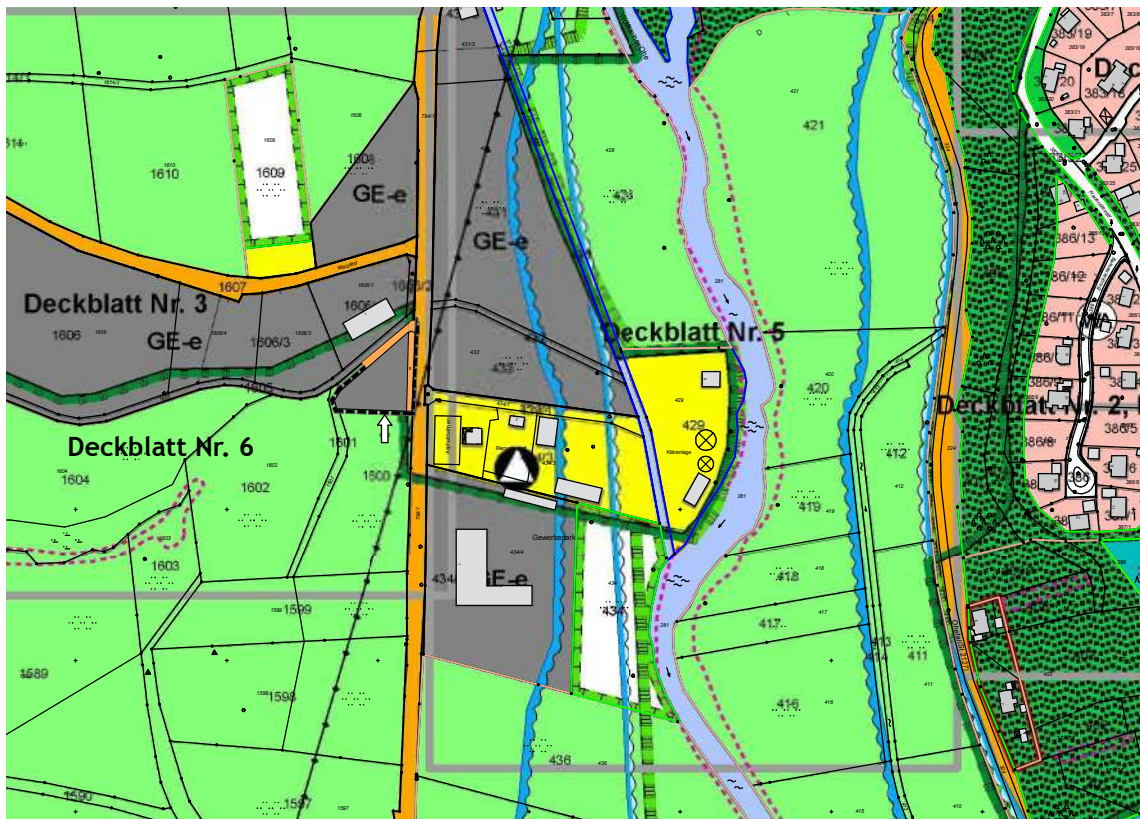




**GEMEINDE RINGELAI**  
**12. ÄNDERUNG DES**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**  
**§ 2 BauGB**  
**VORENTWURF**



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplans  
(aktueller Planungsstand)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aktuell rechtswirksamer FNP, Ausschnitt	3
2.	Deckblatt Nr. 12	4
3.	Verfahrensvermerk	5
4.	Begründung	6
4.1	Aufstellungsbeschluss, Verfahren	6
4.2	Planungsanlass	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Planungsbereich	7
4.5	Planungsinhalte	7
4.6	Städtebau	8
4.7	Immissionsschutz	8
4.8	Ver- und Entsorgung	8
4.9	Wasserwirtschaft	8
4.10	Umweltbericht	9

## Planverfasser

### Städtebau:



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

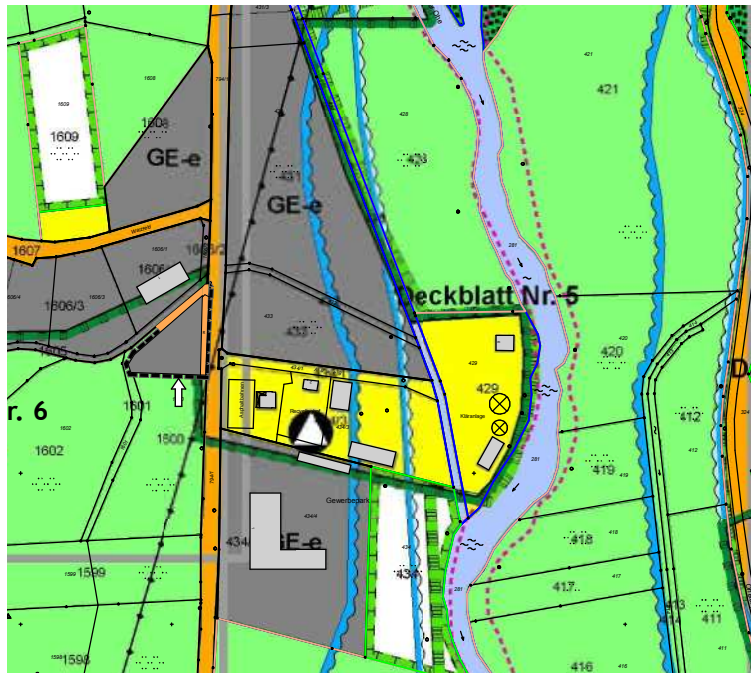
### Grünordnung:

**Garnhartner+Schober+Spörl**  
 Landschaftsarchitekten BDLA  
 Amata-Grüner-Straße 7  
 94036 Passau



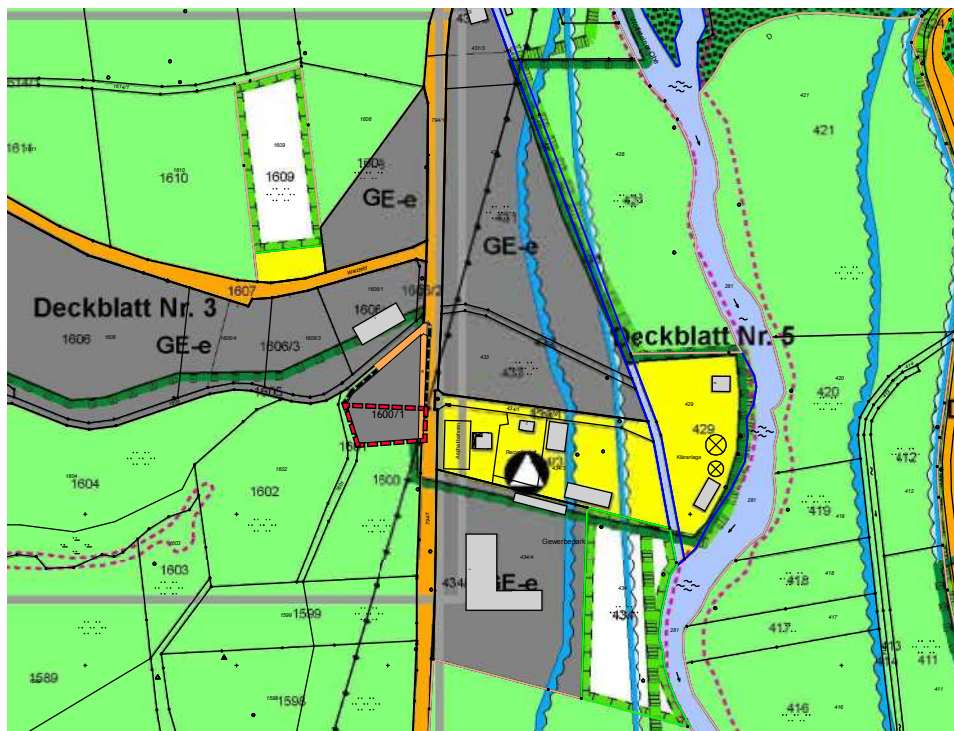
fon: 0851 / 49079766  
 fax: 0851 / 49079767  
 info@gs-landschaftsarchitekten.de

# 1. Ausschnitt des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans



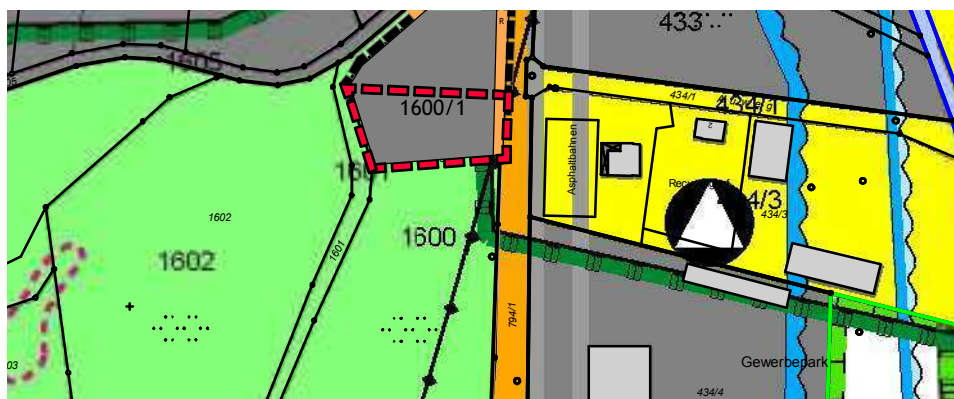
**Maßstab 1:5.000**

## 2. Deckblatt Nr. 12






**Maßstab 1:5.000**

### Planausschnitt



**Maßstab 1:2.500**

### Legende

-  Grenze des Planungsgebiets
-  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
-  Öffentlicher Geh- und Radweg

**3. Verfahrensvermerk**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ringelai hat in der Sitzung vom 14.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB für den Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ringelai hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ die 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ festgestellt.

Ringelai, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dr. Carolin Pecho ,1. Bürgermeisterin

(Siegel)

7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel der  
Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Ringelai, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dr. Carolin Pecho ,1. Bürgermeisterin

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ringelai, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dr. Carolin Pecho ,1. Bürgermeisterin

(Siegel)

## **4. Begründung**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss, Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringelai hat für das Plangebiet die 12. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen.

### **4.2 Planungsanlass**

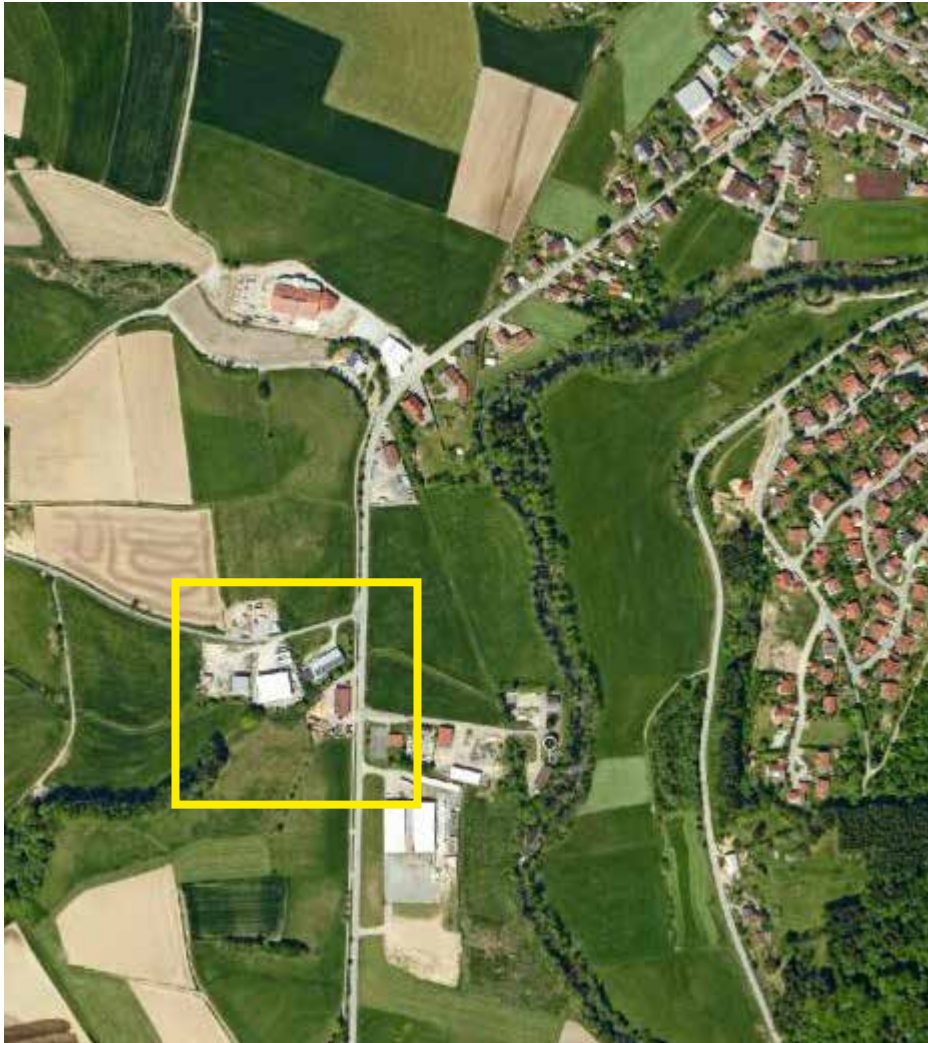
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll das Gewerbegebiet „Walzfeld“ im Bereich der Flurnummer 1600/1 in Richtung Süden um ca. 785 qm ausgedehnt werden, um die Erweiterung des bestehenden Hackschnitzelheizwerks mit einem Hallengebäude zu ermöglichen.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den Planungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Die betreffende Erweiterungsfläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des Bebauungsplans „GE - Walzfeld“ angepasst.

#### **4.4 Planungsbereich**



*Auszug aus Bayernatlas  
@Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGraphics*

Das Planungsgebiet liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Ringelai - Perlesreut ca. 700 m entfernt vom Hauptort in südwestlicher Richtung.

#### **4.5 Planungsinhalte**

Der Erweiterungsbereich wird als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO gewidmet.

Aus städtebaulicher Sicht sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch geeignete Festsetzungen von Bepflanzung bzw. Ortsrandeingrünung im Bebauungsplan ist dem Planungsziel eines landschaftsplanerisch ansprechenden Übergangs von Gewerbeansiedlungen in den Naturraum Rechnung zu tragen.

#### **4.6 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.

#### **4.7 Immissionsschutz**

Für das Gewerbegebiet „Ringelai - Walzfeld“ wurden flächenbezogene Schalleistungspegel 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.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Parzelle mit Wasser, Elektrizität und Abwasser ist über das vorhandene Leitungsnetz in vollem Umfang gewährleistet.

#### **4.9 Wasserwirtschaft**

in Bearbeitung