



Gemeinde Ringelai

Landkreis Freyung – Grafenau

Regierungsbezirk Niederbayern

Teil A
BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN „GE Ringelai – Naturholzweg“

Entwurf

In der Fassung vom 16. März 2019

1. Änderung am 09. September 2019

2. Änderung am 16. Februar 2021



Auftraggeber

Christian Eiler
Holzbaumeister

Moosham 18
94481 Grafenau
Tel 08555 406591
Email info@eiler-holzbau.de

Auftragnehmer

Rainer Wolf
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektur

Hinterholzen 3
84326 Falkenberg
Tel 08735 93 999 93
Mobil 0174 570 5645
Email arc-wolf@t-online.de

unter Mitwirkung

pass-form GmbH
Andreas Auer
Zimmerermeister, Passivhausplaner

Donaugasse 40
94474 Vilshofen a.d. Donau
Tel 08541 96 86 510
Email post@pass-form.eu

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines	4
I.1	Anlass und Zweck	4
I.2	Geltungsbereich	4
II.	Bestand und Bewertung	6
II.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
II.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
II.1.2	Regionalplan Donau-Wald (12)	7
II.1.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringelai.....	8
II.2	Natur und Landschaft	9
II.2.1	Naturräumliche Situation.....	9
II.2.2	Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation	9
II.2.3	Landschaftsbild.....	10
II.2.4	Planungsrechtliche Vorgaben	10
II.2.5	Schutzgebiete und geschützte Objekte	10
II.2.6	Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen	10
III.	Grundzüge, Planungsziele und Erfordernis der Planung	11
III.1	Ziele des Bebauungsplanes.....	11
III.2	Ziele des integrierten Grünordnungsplans	11
III.3	Planungserfordernis.....	11
III.4	Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	12
IV.	Planungskonzept	12
IV.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
IV.2	Maß der Nutzung, Bauweise.....	12
IV.3	Erschließung	13
IV.4	Brandschutz.....	13
IV.5	Grünflächen	13
IV.5.1	Private Grünflächen.....	13
IV.5.2	Eingriffs- und Ausgleichsflächen	13
IV.5.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	14
IV.6	Ver- und Entsorgung	14
IV.7	Immissionsschutz.....	15
IV.7.1	Sachkomplex Lärmschutz.....	15
IV.7.2	Sachkomplex Luftreinhaltung.....	15
IV.7.3	Sachkomplex elektromagnetische Felder.....	15
IV.8	Altlasten	16
IV.9	Gestalterische Festsetzungen	16
V.	Auswirkungen der Planung	16
V.1	Umwelt.....	16
V.2	Immissionen.....	16
VI.	Planungsverwirklichung	16
VI.1	Bodenordnung	16
VI.2	Flächenbilanz (gerundet)	16
VII.	Hinweise	17
VIII.	Umweltbericht	17
	Verzeichnisse	19

I. Allgemeines

I.1 Anlass und Zweck

Um der zunehmenden Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden und konkreten Bauabsichten der Zimmerei Eiler Holzbau GmbH, Bachweg 7 in 94160 Ringelai, beabsichtigt die Gemeinde Ringelai in der unmittelbaren Benachbarung einer Energieerzeugungsanlage und dem Neubau eines Feuerwehrhauses, die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Daher hat der Gemeinderat von Ringelai in der Sitzung vom 16.05.2018 beschlossen, den Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan „GE Ringelai - Naturholzweg“ aufzustellen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein **Gewerbegebiet - GE** nach § 8 BauNVO.

I.2 Geltungsbereich

Das ca. 6.807 m² große Plangebiet befindet sich 500 m südwestlich der Hauptortschaft Ringelai an der Perlesreuter Straße und 380 m östlich des Gemeindeteils Eckertsreut. Geografisch liegt der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereich in einer leichten von West nach Ost abfallenden Muldenlage. Südlich grenzt es an einem kleinen, ständig wasserführenden namenlosen Wiesengraben, einem Gewässer III. Ordnung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1662 und 1663 der Gemarkung Ringelai.

Fläche

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt	6.807 m²
Fl.Nr. 1662, Gmkg. Ringelai	4.885 m ²
Fl.Nr. 1663, Gmkg. Ringelai	1.922 m ²
Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche umfasst insgesamt	7.265 m²
Fl.Nr. 727, Gmkg. Rentpoldenreuth	7.265 m ²

Die Zufahrt erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße „Perlesreuter Straße“. Diese verbindet die Ortschaften Perlesreut mit Ringelai. Im Ort Ringelai selbst, trifft die Verbindungsstraße auf die Staatsstraße 2127 und die Kreisstraße FRG 12.

Das Planungsgebiet grenzt südöstlich an bestehende Betriebsflächen (Energieerzeuger, Feuerwehr), west-, nord- und ostseitig an die landwirtschaftliche Flur an.



Abb. 1 – Planungsumgriff „GE Ringelai – Naturholzweg“

Die Gemeinde Ringelai liegt mittig im Landkreis Freyung-Grafenau des Regierungsbezirkes Niederbayern. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde in der Region Donau-Wald (12).

II. Bestand und Bewertung

II.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

II.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind. Neben der Landesplanung haben auch Fachpläne und Programme wie der Krankenhausplan, der Staatsstraßenbauplan oder der „Aktionsplan demographischer Wandel“ Auswirkungen auf die räumliche Gestaltung und Entwicklung Bayerns. Gemeinsam mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern stellen sie die Weichen für das räumliche Gesicht Bayerns.

Darum zählen für die Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns folgende Grundsätze:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

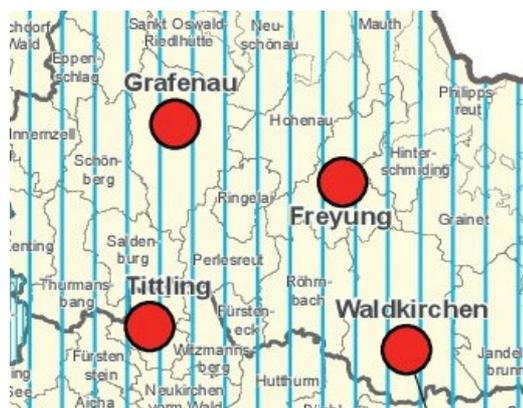


Abb. 2 – Landesentwicklungsprogramm Bayern

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

Das Planungsgebiet ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf in den Kreisregionen ausgewiesen.

II.1.2 Regionalplan Donau-Wald (12)

Der Regionalplan stellt für die Region Donau-Wald Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf. Der Regionalplan versteht sich als langfristiges räumliches Entwicklungskonzept. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Für die Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Gegenüber dem Bürger entfaltet der Regionalplan keine unmittelbare Wirkung, stellt aber eine zuverlässige Orientierungshilfe für ihre raumbezogenen Entscheidungen dar.

Gemäß Leitbild soll die Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauroaum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen regionsteilen geschaffen werden.

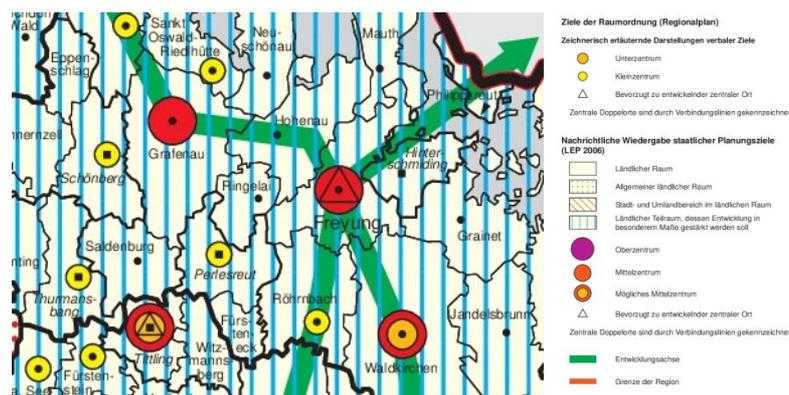


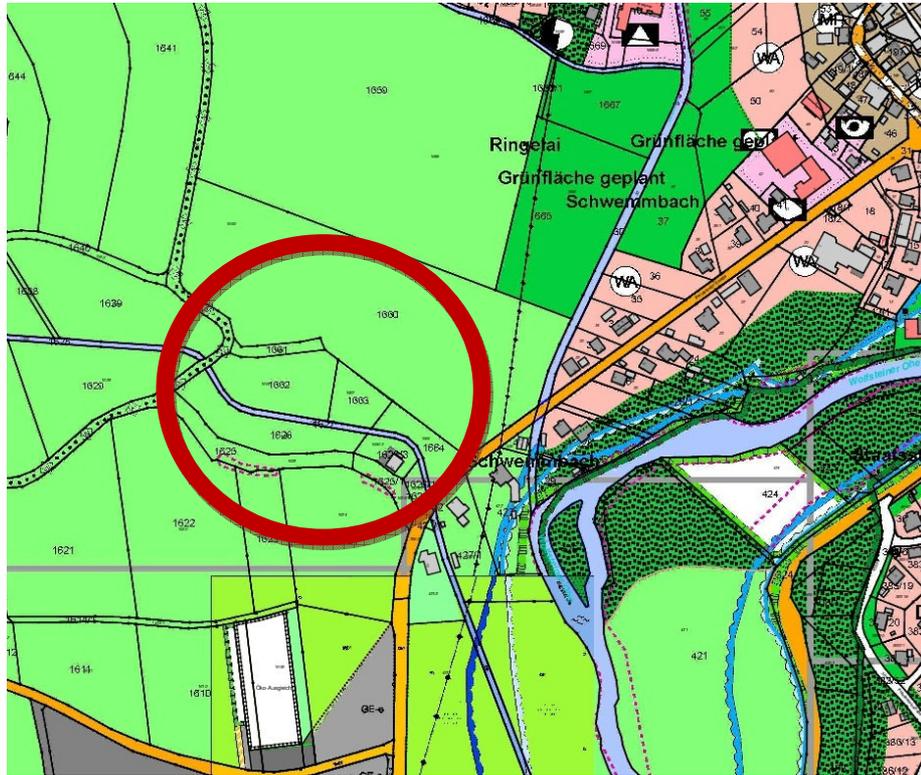
Abb. 3 – Regionalplan Donau-Wald (12)

Die Gemeinde Ringelai, bzw. der Verfahrensbereich, gehört zu dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden. Ebenso sollen die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, genutzt werden.

An diesen Zielen und Grundsätzen orientiert sich die Gemeinde Ringelai und will so Bauland für den Hauptsitz der Traditionsfirma Eiler Holzbau GmbH schaffen. Die Eiler Holzbau GmbH aus Ringelai wurde im Jahr 2006 von Christian Eiler gegründet und ist mittlerweile zu einem bekannten Handwerksbetrieb im Bayerischen Wald herangewachsen. Als Grundlage dient der Rohstoff Holz der Region, ohne welchen nachhaltiges und effizientes Bauen nicht möglich wäre.

II.1.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringelai

Gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringelai sind die Vorhabensflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Zeichenerklärung des digitalisierten Flächennutzungsplans der Gemeinde Ringelai

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Gewerbegebiete mit Einschränkung
- Sondergebiet

Bebauung, Außenbereich, Siedlungsgrün

- Baubestand
- Erschließungsstraßen in Bauflächen
- landwirtschaftliche Vollerwerbsstelle im Außenbereich
- Gliedernde, abschirmende und einbindende Grünflächen, Grünzäsuren, freizuhaltende Grünflächen

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

Landschaftspflege und Naturschutz

- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Grenze des FFH-Gebiets "Iz-Talsystem"
- Grenze des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald
- schutzwürdiger Lebensraum gemäß amtlicher Biotopkartierung Bayern

Denkmalschutz

- Baudenkmal (Einzelbauwerk, Ensemble)

Abb. 4 – Flächennutzungsplan Gemeinde Ringelai

Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wird der aktuelle Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 9 geändert.

II.2 Natur und Landschaft



Abb. 5 – Blick von Südost in das Planungsgebiet

II.2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum	Bayerischer Wald und Ilz-Osterbach-Steilstufe;
Geländegestalt	Leicht geneigt (Hangneigung 4%), ostexponiert; 409,5 – 404,5 m ü.NHN
Geologischer Untergrund	Gneis, Migmatit, untergeordnet, Glimmerschiefer, z.T. Löß und Lößlehm;
Böden	76b Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment);
Wasser	Innerhalb keine Oberflächengewässer; keine Angaben zu Grundwasserflurabstand, aber aufgrund der Lage und sichtbar vernässte Wiesenbereiche, wird von einem geringen Abstand ausgegangen; Südlich angrenzend ein namenloser, ständig wasserführender Wiesengraben;

II.2.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

Geplantes Baugebiet Intensive Landwirtschaft (Grünland);

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Norden Intensive Landwirtschaft (Grünland); Flurweg; Heckenstrukturen;
Osten Intensive Landwirtschaft (Grünland);
Süden Intensive Landwirtschaft (Grünland); Flurweg;
Energieerzeugungsanlage und Feuerwehrhaus;
Westen Intensive Landwirtschaft (Grünland); Flurweg;

II.2.3 Landschaftsbild

Landschaftstyp	Passauer Abteiland-Nordteil (40801)
Großlandschaft	Gehölz- bzw. waldreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaft (3.6) Süddeutsches Stufenland mit seinen Randgebirgen (und dem oberrheinischen Tiefland) 484 km ²

II.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan Flächennutzungsplan	Ringelai, ländlicher Teilraum; keine weiteren spezifischen Vorgaben; Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 9 im Parallelverfahren; Aktuell landwirtschaftliche Nutzflächen;
-------------------------------------	---

II.2.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BnatSchG/BayNatSchG	Naturpark Bayerischer Wald (Bay-04); Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (unmittelbar angrenzend); Naturschutzgebiet Ilz-Talsystem an der Wolfsteiner Ohe (280 m östlich); Biotop „Nasswiese und lineares Röhricht bei Eckertsreut“, innerhalb des Geltungsbereiches (7146-1123-001); Biotop „Ausgeprägter qualitätvoller Gehölzsaum an der Wolfsteiner Ohe, östlich und südlich von Ringelai (7146-0092 und -1050, 280 m östlich); Biotop „Feldgehölze und Hecken auf Felsen, Lesesteinen und Böschungen in der Umgebung von Ringelai“ (7146-0096-048, 60 m südlich); Biotop „Feldgehölze und Hecken auf Felsen, Lesesteinen und Böschungen in der Umgebung von Ringelai“ (7146-0096-049, 130 m südöstlich);
Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	Im Geltungsbereich nicht vorhanden;
Boden-/Baudenkmäler	Im Geltungsbereich nicht vorhanden; Siedlung des Endneolithikums (D-2-7146-0085, 250 m südlich); Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen;
Andere Schutzgebiete	Im Geltungsbereich nicht vorhanden;

II.2.6 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

Landschaftsentwicklungs- konzept	Keine spezifischen Aussagen;
Arten- und Biotopschutzprogramm	Keine spezifischen Aussagen;
Immissionsschutz	Keine Einschränkungen; Ortsübliche, jahreszeitlich bedingte landwirtschaftliche Immissionen;

III. Grundzüge, Planungsziele und Erfordernis der Planung

Die städtebauliche Planung sieht ein Gewerbegebiet mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 6.807 m² vor.

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO ausgewiesen. Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und Festlegungen der Baugrenzen getroffen. Zudem wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, um den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Um eine verträgliche Einbindung des Gebäudes in die Landschaft zu erzielen, werden die Wandhöhen begrenzt, sowie Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt.

III.1 Ziele des Bebauungsplanes

In den bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde Ringelai („Walzfeld“ oder „Gewerbepark Ringelai“) sind derzeit keine geeigneten Bauparzellen frei. Mögliche unbebaute Parzellen befinden sich in Privatbesitz und sind zurzeit unverkäuflich. Mit der vorliegenden Ausweisung eines Gewerbegebietes versucht nun die Gemeinde Ringelai, der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen, entsprechend dem tatsächlichen Bedarf, gerecht zu werden. Der Gemeindeverwaltung liegt derzeit eine konkrete Anfrage der Firma Holzbau Eiler GmbH für das Baugrundstück vor.

III.2 Ziele des integrierten Grünordnungsplans

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, soll auf Fl.Nr. 727, der Gemarkung Rentpoldenreuth (Gemeinde Perlesreuth), die erforderliche Ausgleichsfläche nach dem BNatSchG geschaffen werden. Das Gewerbegebiet selbst, soll durch eine sog. Randeingrünung, einer Strauch- und Baumpflanzung, in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Geeignete Retentionsmaßnahmen sollten zudem die Entwässerung des Baulandes optimieren.

III.3 Planungserfordernis

Das Erfordernis für ein Gewerbegebiet ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung von neuen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet;
- Eine konkrete Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für Betriebsansiedelungen ist gegeben;
- Aus seiner wirtschaftlichen Schwäche heraus, kann es sich die Gemeinde trotz Stabilisierungshilfen vom Staat nicht leisten, vorhandene Betriebe abwandern zu lassen;
- Die Ausweisung von Gewerbeflächen sichert die langfristige Entwicklung der Gemeinde Ringelai.

Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte:

- Die Erschließung ist durch die Anbindung an die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße „Perlesreuter Straße“ und nachfolgend der Kreisstraße FRG 12 und Staatsstraße St2127 gegeben;
- Arrondierung der Ortslage; Anschluss der bestehenden südöstlich angrenzenden geplanten Sonder- und Mischgebietsflächen;
- Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen, dadurch geringerer Flächenverbrauch für die Baugebieterschließung auch im Hinblick auf mögliche Gebietserweiterungen in Richtung Osten;

Der beabsichtigte Bebauungsplan wird aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt. Dazu wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 9 durchgeführt. In dessen Begründung wird eine qualifizierte Auseinandersetzung mit den noch vorhandenen Flächenpotentialen innerhalb der Gemeinde und einer Begründung, warum dies nicht vorrangig genutzt wird, stattfinden. Zudem wird ein Bedarfsnachweis für die gewerbliche Neuausweisung trotz vorhandener, un bebauter Innenentwicklungspotenziale nachgewiesen.

III.4 **Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß §1a (2) BauGB**

Die Gemeinde Ringelai verfolgt gemäß §1 (5) BauGB, vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung.

Bisherige Maßnahmen waren sicher erfolgreich, trotzdem kann der Bedarf an gewerblichen Bauflächen nicht ausschließlich durch Innenentwicklung gedeckt werden. Daher ist die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes unvermeidbar.

IV. **Planungskonzept**

IV.1 **Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO;

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nicht zugelassen werden: Wohnungen u.a. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

IV.2 **Maß der Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 und 3 BauNVO festgesetzt;

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Bebauung des städtebaulichen Umfeldes. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse und die Begrenzung der Wandhöhe

tragen der Hängigkeit des Geländes Rechnung. Daneben wird im Hinblick auf eine effektive Flächenverwertung, eine besondere Bebauung, mit Gebäudelängen mehr als 50 m angestrebt.

IV.3 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über eine gemeindliche Zufahrt, von der Perlesreuter Straße aus, erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt, um eine effektive Aus- und Beladung von Lastkraftwagen zu ermöglichen, im sog. Ringsystem. Die genaue Führung wird im Zuge einer objektbezogenen Eingabeplanung erfolgen.

IV.4 Brandschutz

Im Bereich des Brandschutzes ist folgendes zu beachten:

- Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen *BayBO* zu beachten;
- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem *Art. 15 BayBo* und der *DIN14090* entsprechen;
- Für eine manuelle Brandbekämpfung müssen mindestens 1600 l/min Löschwasser für zwei Stunden zur Verfügung stehen, das aus Überflurhydranten nach *DIN3222* mit zwei B-Abgängen entnommen werden kann. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der Abstand der Hydranten untereinander darf 150 m nicht überschreiten. Die Hydranten müssen vom DVGM zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein;

IV.5 Grünflächen

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird ausdrücklich hingewiesen.

IV.5.1 Private Grünflächen

Die überwiegend privaten Grünflächen umgeben den zu bebauenden Bereich und sorgen mit den Planfestsetzungen durch zum Teil mehrreihigen Randeingrünungen zu einer Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Zur Vernetzung angrenzender Biotope und Waldflächen sind im Bebauungsplan private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Einer Durchgrünung des Baufeldes mit Bäumen oder Sträuchern ist weniger sinnvoll und einem effektiven Betriebsablauf nicht zweckdienlich.

IV.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

„Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt auf Grundlage des §1a Abs.3 BauGB. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a, bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellung und Festsetzungen nach den §§5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und

den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach §11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen betroffen werden. §15 Abs.3 des Bundesnaturschutzgesetz gilt entsprechend.“

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 12.306 m² wird auf Flurnummer 727, Gemarkung Rentpoldenreuth, vollständig nachgewiesen. Für die detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf den Umweltbericht, *Anlage A – Landschaftspflegerischer Begleitplan*, verwiesen.

IV.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben (Baumaßnahmen auf ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen) keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist entsprechen den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz, die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entbehrlich.

IV.6 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung	Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der EVG Perlesreut und ist als gesichert zu betrachten. Aus Sicht der EVG ist eine öffentlich zugängliche Grundfläche von 3 m x 7 m für die Aufstellung einer benötigten Trafostation einzurichten. Laut Herrn Nußhardt von der Gemeinde Ringelai, sowie Herrn Pauli als Leiter der EVG Perlesreut, befindet sich direkt nördlich angrenzend auf Flurnummer 1661, Gemarkung Ringelai, ein geeignetes Grundstück. Zusätzlich ist eine Installationstrasse für Versorgungsleitungen vorzusehen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten;
Wasserversorgung	Die Deckung des Wasserbedarfs erfolgt aus der Verbandsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Bayerischer Wald;
Abfallentsorgung	Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband ZAW Donau-Wald. Nach Absprache mit dem Grundstückseigentümer des geplanten Gewerbegebietes, Herrn Eiler, wird dieser einen Antrag zur Entleerung seiner Mülltonnen auf seinem Gelände bei der ZAW stellen. Die erforderliche Durchfahrt und Wendemöglichkeit wird sichergestellt. Ebenso wird eine Haftungsfreistellung erteilt;
Schmutzwasserentsorgung	Erfolgt im Trennsystem. Ein Schmutzwasserkanal ist bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine Reinigung des Abwassers erfolgt in der ca. 500 m entfernten Kläranlage Ringelai;
Niederschlagswasser	Für das Einleiten von Niederschlagswasser in den namenlosen Wiesengraben, ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese ist rechtzeitig beim Landratsamt Freyung-Grafenau zu beantragen (vorherige Absprache empfohlen);

Unverschmutztes Niederschlagswasser, insbesondere von Verkehrsflächen, ist vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Regenabfuhr über die Dachflächen erfolgt aufgrund ungünstiger Versickerungsbedingungen durch Rückhaltung in ein naturnah gestaltetes Retentionsbecken und wird gedrosselt in den namenlosen Wiesengraben eingeleitet (desweiteren in die „Wolfsteiner Ohe“);

Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind vorrangig wasser-durchlässige Befestigungen und eine private Regenwasser-speicherung angedacht;

Hang-/Schichten und Hochwasser Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasser-austritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des weitläufigen Einzugsbereiches gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild fließenden Wassers, insbesondere im Hinblick auf den angrenzenden Wiesengraben, darf gem. §37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Eine Hochwassergefährdung innerhalb des Geltungsbereiches kann ausgeschlossen werden;

IV.7 Immissionsschutz

IV.7.1 Sachkomplex Lärmschutz

Die Festlegung von Lärmemissionen im Bebauungsplanverfahren erfolgt im Rahmen der Planungshoheit durch die Gemeinde. Das schalltechnische Gutachten Nr. S1907058 des Ingenieurbüros Geoplan ist zu beachten. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die von dem Betrieb ausgehenden Geräusche die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreiten, wird auf eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 verzichtet.

IV.7.2 Sachkomplex Luftreinhaltung

Laut Hinweis des technischen Umweltschutzes Landratsamt Freyung-Grafenau, Herr Weber, muss sichergestellt werden, dass im geplanten Gewerbegebiet durch das vorhandene Heizkraftwerk keine unzulässigen lufttragenden Immissionen und Rauchbeeinträchtigungen auftreten können. Dazu soll die Austrittsöffnung des Kamins mit Feststoffbefeuerung des benachbarten Heizkraftwerks die Oberkante von Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen im geplanten GE um mind. 1 m überragen. Nach den vorliegenden Unterlagen liegt die Kaminöffnung am Heizkraftwerk bei 413,60 m ü.NHN.

IV.7.3 Sachkomplex elektromagnetische Felder

Laut Aussage der Gemeinde Ringelai, Herr Nußhardt, befinden sich im Umfeld keine Nieder- und Hochfrequenzanlagen, auf deren Abstände zu achten wäre.

IV.8 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde, noch dem Wasserwirtschaftsamt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen bzw. bekannt. Ebenso sind Auffüllungen im Umgriff nicht bekannt.

IV.9 Gestalterische Festsetzungen

Für detaillierte Aussagen zu Dachform und -neigung, Verwendung von Materialien, Ausstattungsgegenständen und Bepflanzung wird auf die Festsetzungen durch Text verwiesen.

V. Auswirkungen der Planung

V.1 Umwelt

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (§17 Art.8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§1 a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft, einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, gemäß BNatSchG, werden im Zuge der Abschichtung gemäß §2 a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

V.2 Immissionen

Zu Auswirkungen bezüglich der Immissionen wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

VI. Planungsverwirklichung

VI.1 Bodenordnung

Die ausgewiesenen Flächen sind im Privatbesitz von Herrn Eiler Christian.

VI.2 Flächenbilanz (gerundet)

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches:

Nettobaufäche	5.654 m ²
Erschließungsflächen (Zufahrt)	397 m ²
Private Grünflächen	756 m ²

Bruttobaufäche	6.807 m³
-----------------------	----------------------------

Flächen außerhalb des Geltungsbereiches:

Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich	7.265 m ²
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Fl.Nr. 1626)	136 m ²

VII. Hinweise

Bodendenkmalpflegerische Belange Im Gemeindebereich von Ringelai werden Bodendenkmäler vermutet.

Außerhalb, ca. 250 m südlich, befindet sich ein Bodendenkmal mit der Bezeichnung „Siedlung des Endneolithikums“ (D-2-7146-0085).

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde, gemäß *Art.8 Abs.1-2 DSchG* unterliegen.

Art.8 Abs.1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VIII. Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 16. März 2019, geändert am 09. September 2019 sowie am 16. Februar 2021, des Büros für Freiraumplanung Rainer Wolf, Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektur, wird der Begründung als gesonderter Teil B beigefügt.

Erstellt:

Hinterholzen 16. März 2019

Geändert:

Hinterholzen, 1. Änderung am 09. September 2019

Hinterholzen, 2. Änderung am 16. Februar 2021

Rainer Wolf

Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektur

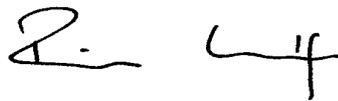
Hinterholzen 3

84326 Falkenberg

Tel 08735 93 999 93

Mobil 0174 570 5645

Email arc-wolf@t-online.de



.....
Rainer Wolf, Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektur

Verzeichnisse

Quellenverzeichnis

- 1) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), aus <https://www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/>;
- 2) Regionalplan der Region Südostbayern, aus <https://www.regionsuedostbayern.bayern.de/regplan/konzept/regplan/>;
- 3) Gemeinde Ringelai, Flächennutzungsplan (Genehmigungsbescheid 15.03.1978), i.d. digitalen Fassung 25.03.2011;
- 4) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB (Online-Viewer);
- 5) Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), (Online-Dienst) aus <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.de/>;

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 – Planungsumgriff „GE Ringelai – Naturholzweg“, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 2 – Landesentwicklungsprogramm Bayern, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 3 – Regionalplan Donau-Wald (12), bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 4 – Flächennutzungsplan Gemeinde Ringelai, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 5 – Blick von Südost in das Planungsgebiet;

Anlagen

- Planausfertigung – Bebauungsplan „GE Ringelai – Naturholzweg“, Fassung vom 16. März 2019, 1. Änderung am 09. September 2019, 2. Änderung am 16. Februar 2021;
- Teil B, Umweltbericht zum Bebauungsplan „GE Ringelai – Naturholzweg“, Fassung vom 16. März 2019, 1. Änderung am 09. September 2019, 2. Änderung am 16. Februar 2021;
- Schalltechnischer Bericht – Nr. S1907058 vom 03.09.2019 der Firma Geoplan, Osterhofen;