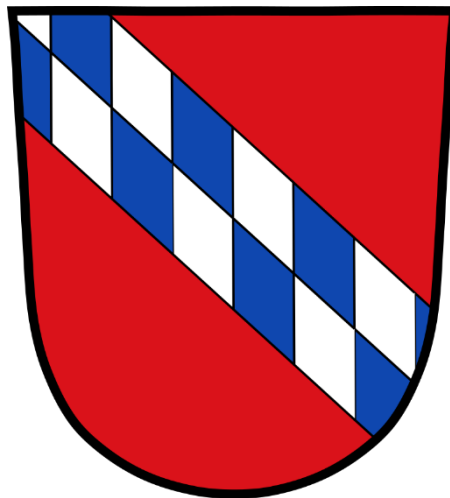


**BEBAUUNGSPLAN**  
MIT  
**INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**NR. 20 „WA HUBERWEID“**

**DES MARKTES RUHMANNSFELDEN**

gemäß § 13 b BauGB

Landkreis Regen  
Regierungsbezirk Niederbayern



**- Begründung -**

in der Fassung vom 11.05.2023


PLANUNG:

Projektnr.: 2017/018

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

Allersdorf 26  
94262 Kollnburg  
FON: 09929 95778-0  
FAX: 09929 95778-49  
[info@arch-ing-weber.de](mailto:info@arch-ing-weber.de)

Marktplatz 10  
94239 Ruhmannsfelden  
FON: 09929 95778-0  
FAX: 09929 95778-99  
[www.arch-ing-weber.de](http://www.arch-ing-weber.de)

<p><b>Auftraggeber:</b></p> <p>Markt Ruhmannsfelden über VG Ruhmannsfelden Erster Bürgermeister Werner Troiber</p> <p>Rathaus 1 94239 Ruhmannsfelden</p> <p>FON: 09929 – 9401 - 0 FAX: 09929 – 9401 – 40 <a href="mailto:info@vg-ruhmannsfelden.de">info@vg-ruhmannsfelden.de</a></p>	<p><b>Planung:</b></p> <p>Entwurf: 15.04.2022 Änderung: 19.01.2023 Planfassung: 11.05.2023</p> <p><b>Aufgestellt Ruhmannsfelden, den 11.05.2023</b></p> 
---	--

## Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2022 bis 03.06.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2022 bis 03.06.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2022 bis 28.10.2022 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2022 bis 28.10.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2023 bis 07.04.2023 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2023 bis 07.04.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.05.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2023 als Satzung beschlossen.

Ruhmannsfelden, den.....

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Werner Troiber

Ausgefertigt, den .....

Ruhmannsfelden, den.....

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Werner Troiber

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ruhmannsfelden, den...

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Werner Troiber

# Inhalt

<b>I. BEGRÜNDUNG</b> .....	6
<b>1. Allgemeines</b> .....	6
1.1. Anlass und Planungsziel.....	6
1.2. Übersichtslageplan .....	6
1.3. Verfahren.....	7
1.4. Bedarfsanalyse und Alternativenbetrachtung.....	8
1.4.1. <i>Allgemeines – Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Donau-Wald</i> ...	8
1.4.2. <i>Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung</i> .....	8
1.4.3. <i>Attraktiver Arbeitsort</i> .....	9
1.4.4. <i>Demografischer Wandel</i> .....	10
1.4.5. <i>Strategien der Gemeinde für die Mobilisierung nicht verfügbarer Flächen:</i> .....	11
1.5. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung.....	15
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	16
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan „Donau-Wald“ .....	16
2.2. Vorbereitende Bauleitplanung.....	16
2.3. Verbindliche Bauleitplanung .....	17
2.4. Weitere zu beachtenden Vorgaben.....	17
2.4.1. <i>Naturschutz</i> .....	17
2.4.2. <i>Artenschutz</i> .....	17
2.4.3. <i>Überschwemmungsgefährdung</i> .....	17
2.4.4. <i>Wasserrecht</i> .....	17
2.4.5. <i>Denkmalschutz</i> .....	17
2.4.6. <i>Altlasten</i> .....	17
<b>3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	18
3.1. Städtebauliches Konzept .....	18
3.2. Planungskonzept .....	18
3.2.1. <i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen</i> .....	18
3.2.2. <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	18
3.2.3. <i>Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung</i> .....	19
3.2.4. <i>Verkehr, Stellplätze</i> .....	19
3.2.5. <i>Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Einfriedungen</i> .....	20
3.2.6. <i>Denkmalschutz</i> .....	20
3.3. Grünordnungskonzept .....	20
3.3.1. <i>Öffentliche grünordnerische Maßnahmen</i> .....	20
3.3.2. <i>Private grünordnerische Maßnahmen</i> .....	20
3.4. Auswirkungen der Planung .....	21
3.5. Ver- und Entsorgung.....	21

3.5.1.	<i>Wasserversorgung</i> .....	21
3.5.2.	<i>Schmutzwasserbehandlung</i> .....	21
3.5.3.	<i>Niederschlagswasserbehandlung</i> .....	22
3.5.4.	<i>Energieversorgung, .....</i>	22
3.5.5.	<i>Telekommunikation</i> .....	22
3.5.6.	<i>Abfallentsorgung</i> .....	22
3.6.	Abwehrender Brandschutz.....	22
3.7.	Immissionen .....	23
3.8.	Klimaschutz .....	23
<b>4.</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	23
<b>5.</b>	<b>Abhandlung der Eingriffsregelung</b> .....	23
<b>6.</b>	<b>Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge</b> .....	24
6.1.	Schutzgut Boden .....	24
6.2.	Schutzgut Wasser.....	24
6.3.	Schutzgut Klima/Luft.....	25
6.4.	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	25
6.5.	Schutzgut Landschaft .....	26
6.6.	Schutzgut Mensch (Erholung).....	26
6.7.	Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen).....	27
6.8.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	27
6.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	28
<b>7.</b>	<b>Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	28

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1. Anlass und Planungsziel

Der Markt Ruhmannsfelden plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Huberweid. Die Planung dient der städtebaulichen Ordnung innerhalb der noch unbebauten Flächen. Der Bebauungsplan definiert mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets die Nutzung des Gebietes eindeutig. Es wird an bereits vorhandene städtebauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut. Um die Entwicklung und Erschließung von neuem Wohnraum zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner günstigen Lage und der bestehenden Anbindung an die bereits im Südosten bestehende Wohnstruktur gute Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Bauplätzen.

#### 1.2. Übersichtslageplan

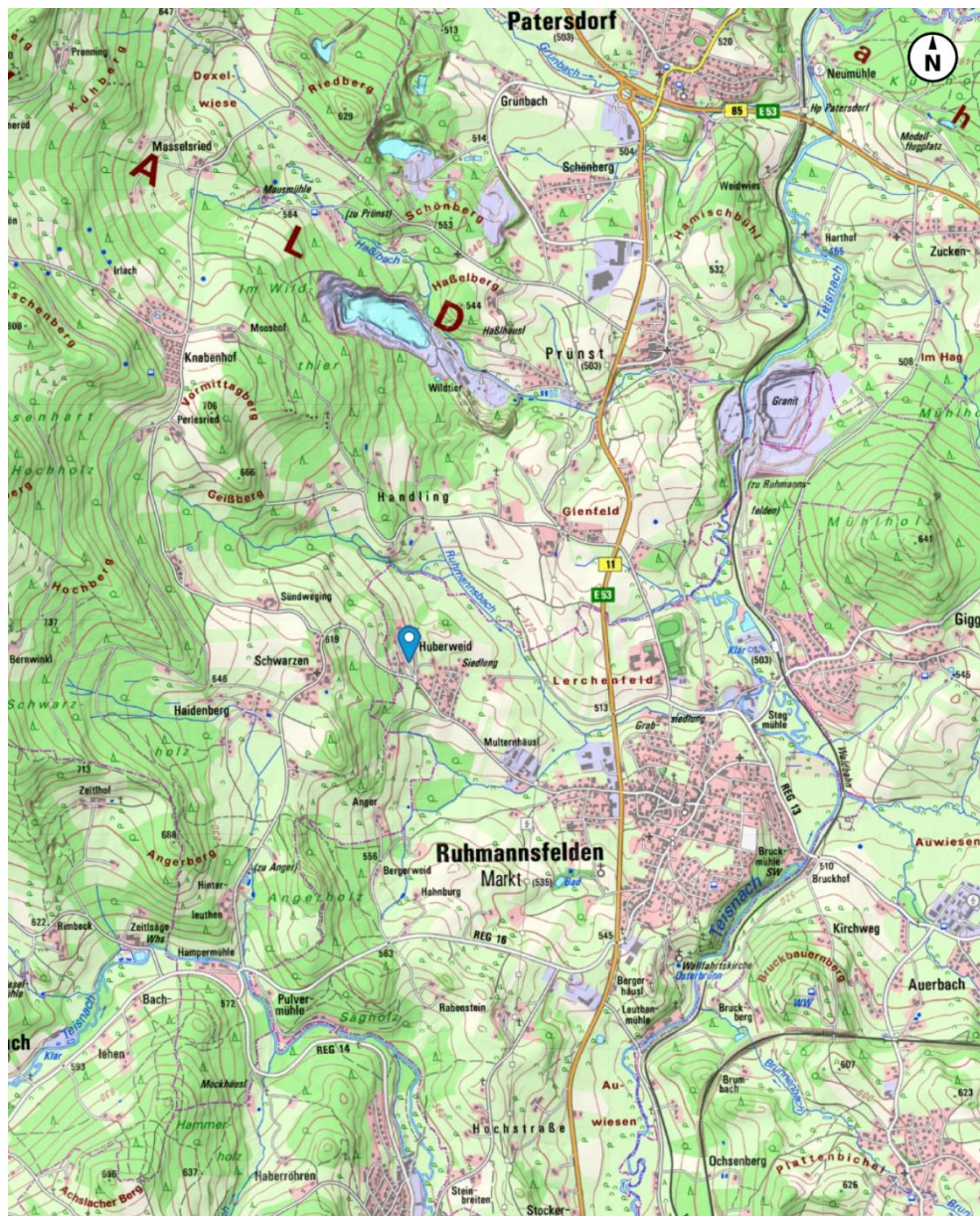


Abbildung 1: Ausschnitt aus der topografischen Karte des BayernAtlas vom 08.07.2021 – ohne Maßstab

### 1.3. Verfahren

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 14.04.2022 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Huberweid, einem Ortsteil von Ruhmannsfelden, zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 885 TF, 886 TF, 886/1, 887 TF, 819 TF, 918 TF, 918/2 TF, 921 TF, 885/8, 886/3, 886/2, 885/6, 885/2, 885/7 TF, 885/18 TF, Gmkg. Ruhmannsfelden mit einer Fläche von ca. 21.712 m<sup>2</sup>.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die im § 13 b BauGB festgelegte Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup> bezieht sich dabei, ebenfalls wie in § 13 a, auf § 19 Abs. 2 der BauNVO: „Zulässige Grundfläche ist der nach Abs. 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überbaut werden darf.“ Bauliche Anlagen, die bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen sind, sind einerseits die im Gebietstyp genannten Hauptnutzungen, hier also Wohngebäude, andererseits die in § 19 Abs. 4 genannten: Garagen und Stellplätze mit Zufahrt, private Nebenanlagen im Sinne des § 14 und Unterbauungen. Öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Grünanlagen; technische Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2) sind nicht Bestandteil der Größen-Regelung des § 13b. Sie müssen in die 10.000 m<sup>2</sup> nicht mit einbezogen werden, weil sie nicht Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 1990 sind.

Zur Ermittlung der maximal möglichen Grundfläche innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Dies gewährleistet, dass die im Bebauungsplan ermittelte maximal zulässige Grundfläche nicht später, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen, doch noch überschritten wird.

Bei der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Bauland von knapp 17.895 m<sup>2</sup> eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 7.158 m<sup>2</sup>; diese liegt im Rahmen der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Unter § 13 b kann analog zu § 13 a das beschleunigte Verfahren angewandt werden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **1.4. Bedarfsanalyse und Alternativenbetrachtung**

### **1.4.1. Allgemeines – Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Donau-Wald**

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

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

Die Gemeinde soll dabei bei Planungsentscheidungen frühzeitig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde berücksichtigen. Außerdem ist die attraktive Lage des Ortes für die Arbeitsbevölkerung aus dem Raum Deggendorf, die überproportionale Zunahme von Einpersonenhaushalten sowie den Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten zu beachten.

Die vom Hauptort Ruhmannsfelden räumlich deutlich abgegrenzte Wohnsiedlung hat sich verselbstständigt. Durch die geplante Umlegung der B11 wird diese Selbstständigkeit noch deutlich verstärkt.

Die Nachfrage nach Wohnbauland kann im Hauptort Ruhmannsfelden nicht befriedigend ausgeglichen werden, da die dort freien Wohnbauparzellen nachweislich nicht zur Verfügung stehen bzw. durch die verbindliche Verwirklichung der Bundesstraße B11 keine qualitativen Bauparzellen darstellen.

Im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Ruhmannsfelden sind aktuell keine anderen Baugebiete mit freien Parzellen ausgewiesen und es stehen aktuell auch keine weiteren möglichen Flächen für eine Überplanung bzw. Ausweisung zur Verfügung. Im Baugebiet „Hofacker“ der Gemeinde Zachenberg sind alle Bauparzellen verkauft und ein Großteil auch bereits bebaut. Hier wurde in letzter Zeit nur eine Parzelle zurückgegeben, für welche jedoch auch schon wieder ein reges Interesse besteht und in naher Zukunft wieder verkauft werden kann.

Auch im Baugebiet „WA Gießhübl“ in Gotteszell, wurde vor kurzem die Planung abgeschlossen und auch hier stellt sich eine rege Nachfrage nach den Bauparzellen dar, welche von Privat vermarktet werden.

Aktuell werden an der Schulstraße in Ruhmannsfelden selbst Gebäude mit 20 Wohnungen im Rahmen eines Lückenschlusses erstellt.

Die Region und damit auch die Gemeinde Ruhmannsfelden unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung, auf die in naher Zukunft eine Abnahme der Bevölkerung einhergehen wird. Um diesen Tendenzen entgegen wirken zu können und den Zuzug junger Familien zu fördern sowie die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner zu verhindern, ist Bauland notwendig.

Zudem stehen demgegenüber aktuell weder im Innenraum noch in den gesamten Ortsteilen öffentliche Flächen für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung. Private, leerstehende Gebäude mit Wohnraumpotential im Innenbereich und in sämtlichen Ortsteilen stehen derzeit nicht zum Verkauf.

### **1.4.2. Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung**

Nach Zahlen der „Statistik kommunal 2021“ weist der Markt Ruhmannsfelden in den Jahren für die letzten Jahre seit 2017 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung von 2.071 auf 2040 Einwohner auf (Zahlen jeweils am 31. Dezember); von 2016 auf 2017 fiel die Bevölkerung um 57



Einwohner bzw. 2,7 % ab, von 2017 auf 2018 fiel die Einwohnerzahl nochmal um 1,1 %. In den Jahren 2019 hat sich der Rückgang stabilisiert, sodass 2020 nur noch 0,3 % Rückgang im Vergleich zum Vorjahr zu Buche stehen.<sup>1</sup>

Der Demographie-Spiegel für Bayern prognostiziert seit 2020 bis zum Jahr 2033 eine leicht steigende Bevölkerung für den Markt Ruhmannsfelden von 2.040 Personen im Jahr 2020 auf 2.050 Einwohner im Jahr 2033 bzw. von ca. 0,5 %.<sup>2</sup>

Legt man somit eine jährlich erwartete Zuwachszahl von ca. 0,04 % zugrunde, ergibt sich - ausgehend vom Bevölkerungsstand 31.12.2020 mit 2.040 Personen - ein jährliches Entwicklungspotential von knapp 1 Person.

Das geplante Baugebiet mit ca. 24 22 Parzellen (davon bereits 7 bebaut und 17 neuen) und jeweils angesetzten 2,5 Personen = ca. 48 42,5 Personen würde somit den erwarteten Bedarf von ca. 48 42,5 Jahren abdecken.

Auf die nächsten zehn Jahre gerechnet, würde somit ein Bedarf von vier Bauparzellen bestehen.

Von den ca. 17 neuen Parzellen, sind die Parzellen 2, 4, 7, 8, 14, 20, 21 und 22 im Privatbesitz, welche für eine Bebauung zur Verfügung stehen können, teilweise stellen diese Parzellen einen Lückenschluss bzw. eine Nachverdichtung dar. Somit stehen der Gemeinde ca. 8 Bauparzellen für eine Bebauung zur Verfügung.

Aus den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten und der nach wie vor anhaltend hohen Nachfrage lässt sich jedoch erkennen, dass ein höherer Bedarf als nur für 1 Person pro Jahr notwendig ist.

### **1.4.3. Attraktiver Arbeitsort**

„Pendeln gehört immer mehr zum Alltag. Immer mehr Leute pendeln in Niederbayern zur Arbeit: Während im Jahr 2000 240.398 Beschäftigte in einer anderen Kommune arbeiteten als wohnten, liegt dieser Wert im Jahr 2019 bei 335.173. Dieser Anstieg um 39 Prozent führt zu einer erheblichen Mehrbelastung des Verkehrssystems.

Im IHK-Bezirk Niederbayern sind die größten Anlaufstellen für Berufspendler die kreisfreien Städte. Passau, Landshut und Straubing, sowie der Landkreis Dingolfing-Landau. Ebenso weist der Landkreis Deggendorf, insbesondere durch Ströme aus den Landkreisen Regen und Passau, einen sogenannten Einpendlerüberschuss auf. Die Bewohner des Bayerischen Waldes verlassen zum Arbeiten häufig ihre Heimat in die südliche Richtung.

Generell ist der Regierungsbezirk Niederbayern kein geschlossener Arbeitsmarkt. 56.372 Einpendler stehen 92.052 Auspendler gegenüber, sodass per Saldo 35.680 Beschäftigte die Region verlassen. Der starke Auspendlerstrom in den Großraum München ist Indiz dafür, dass Niederbayern mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität punktet. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes im Verdichtungsraum entscheiden sich viele Leute für einen Wohnsitz in Niederbayern. Davon profitiert die Region, weil die Pendler ihr andernorts erwirtschaftetes Einkommen in der Heimat ausgeben und der Wohnsitzgemeinde Einnahmen über den Gemeindeanteil der Einkommensteuer zufließen.

Weitere Gründe für einen längeren Arbeitsweg sind bessere Verdienstmöglichkeiten oder das der Qualifikation entsprechende Jobangebot. Allerdings bedeutet dies für die heimischen Betriebe, dass Fachkräftepotenzial vor Ort verloren geht. Mit der Oberpfalz sind nicht nur die grenznahen Gebiete Regen, Straubing und Landshut verflochten, sondern auch die Landkreise Deggendorf und Passau. Des Weiteren findet man viele Berufspendler zwischen dem südlichen Niederbayern und den oberbayerischen Nachbarlandkreisen Altötting, Mühldorf am Inn, Erding und Freising.

---

<sup>1</sup> Statistik kommunal 2021, Markt Ruhmannsfelden 09 276 142, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayer. Landesamt für Statistik, Februar 2022

<sup>2</sup> Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Ruhmannsfelden, Berechnungen bis 2033, Hrsg. August 2021

Die hier aufgezeigten Pendlerströme orientieren sich oft an den Hauptverkehrsachsen A 3 und A 92 und verdeutlichen, wie stark sich eine gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung auf das Pendlerverhalten der Beschäftigten auswirkt.

Pendlerströme lassen sich auch aus dem Verhältnis von Arbeitsplätzen und erwerbsfähigen Einwohnern innerhalb einer Kommune identifizieren. Ein hoher Wert der sogenannten Arbeitsplatzdichte ist also ein Indiz dafür, dass viele Leute zum Arbeiten in die Gemeinde pendeln.

Von den knapp 17.000 Einpendlern der Stadt Deggendorf kommen die stärksten Zuströme aus Plattling, Hengersberg, Bernried, Metten und Osterhofen. Rund die Hälfte aller Berufspendler hat ihren Wohnsitz im gleichnamigen Landkreis.

Darüber hinaus fahren täglich 2.400 Beschäftigte aus dem Landkreis Regen und 225 tschechische Staatsbürger zu ihren Arbeitsstellen in die Stadt.

9.304 Aus- bei 6.889 Einpendler ergeben im Landkreis Regen in Summe einen Auspendlerüberschuss von 2.415. Die Hälfte aller Auspendler ist in den Nachbarlandkreisen Deggendorf und Cham in Beschäftigung. <sup>3</sup>

Betrachtet man die Auflistung der IHK Niederbayern hinsichtlich der Ein- und Auspendler in den einzelnen Kommunen, so lässt sich für die Gemeinde Ruhmannsfelden ablesen, dass diese 2020 516 Einpendler und 712 Auspendler hatte.

Durch die Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer seit 2016 bis 2022 laut Statistik kommunal lässt sich ablesen, dass sich sowohl die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort von 573 auf 769 als auch bei den Beschäftigten am Wohnort von 8231 auf 860 erhöht hat. Somit hat sich Ruhmannsfelden zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt, so dass, um eine Abwanderung in nächstgelegene Gemeinden verhindern zu können neues Bauland notwendig wird, um auch weiterhin eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde vorantreiben zu können. <sup>4</sup>

Die Gemeinde Ruhmannsfelden stellt sich als attraktiver Wohnort für die Arbeitsbevölkerung der umliegenden Landkreise, insbesondere dem Raum Deggendorf dar. Es besteht eine verkehrstechnisch gute Anbindung nach Deggendorf (18 Minuten Fahrtzeit), Regen und Viechtach (je 16 Minuten Fahrtzeit) sowie Straubing (45 Minuten Fahrtzeit) und Cham (40 Minuten Fahrtzeit). Zudem ist eine gute Infrastruktur mit Freizeitangeboten, Nahversorgung sowie Grundschule und Kindergarten gegeben. Dies sind alles Faktoren, welche einen Ort für Pendler attraktiv machen.

#### **1.4.4. Demografischer Wandel**

Betrachtet man die Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsvorausberechnungen, so erkennt man deutlich, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung zunimmt. Nicht nur in der gesamten Region bzw. deutschlandweit, sondern auch in der Gemeinde Ruhmannsfelden.

Wie oben bereits beschrieben ist ein Rückgang der Einwohner in der Gemeinde in den letzten Jahren zu bezeichnen. Auch die Vorausberechnung des Demographie-Spiegels lässt nur einen minimalen Anstieg in den nächsten Jahren erkennen.

Betrachtet man dahingehend die Alterstruktur, so lässt sich erkennen, dass die Anzahl der unter bzw. bis ca. 45-Jährigen in den letzten Jahrzehnten im Gegensatz zu den über 45-Jährigen stark abnimmt. Die über 50-Jährigen hingegen nehmen immer mehr zu.

---

<sup>3</sup> Pendlerströme 2020, Mobilität in der Arbeitswelt, IHK Niederbayern, August 2020

<sup>4</sup> Statistik kommunal 2022, Markt Ruhmannsfelden 09 276 142, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayer. Landesamt für Statistik, Februar 2023

Um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, ist es notwendig für junge Leute und auch Familien einen attraktiven Ort zu schaffen.

#### **1.4.5. Strategien der Gemeinde für die Mobilisierung nicht verfügbarer Flächen:**

##### **Bauflächenreserven**

Im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber noch nicht bebaute bzw. rechtskräftige Baugebiete, stellen für Neuausweisungen ein Hindernis dar. Eine Herausnahme von Flächen, welche mittel- bis langfristig für eine Entwicklung eines Wohnbaulandes nicht zur Verfügung stehen sollen herausgenommen werden, damit die Gemeinde wieder neue zu verwirklichende Flächen umsetzen kann.

Nachfolgend werden die in der Marktgemeinde vorhandenen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebiete aufgelistet und hinsichtlich einer möglichen Rücknahme bewertet.

- *WA „Muhr-Wiesen“*  
Rücknahme erfolgt bei der folgenden Flächennutzungsplanänderung, da die Fläche nicht erworben werden kann
- *WA „Evangelische Kirche“*  
Fläche wird nicht herausgenommen, da eine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer besteht. Diese Fläche dient u. a. für die Entwicklung zentraler Wohnbaugebiete, insbesondere wenn die Verlegung der Bundesstraße B 11 erfolgreich umgesetzt ist.  
Würde man diese Fläche als potenzielle Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen, so könnte ein geplantes Gewerbevorhaben neben dem bestehenden Betrieb ohne große Schwierigkeiten erfolgen. Dies ist jedoch nicht im Sinne der Gemeinde, da somit eine langfristige zentrale Wohngebietsentwicklung nicht mehr möglich wäre.

##### **Innenentwicklungspotentiale:**

Um die Innenentwicklungspotentiale in Zukunft für eine Bebauung heranzuziehen zu können, werden einmal jährlich die Eigentümer der betreffenden Grundstücke hinsichtlich eines Verkaufes angeschrieben. Beim letzten Vitalcheck waren es insgesamt 37 Eigentümer, die angeschrieben wurden, jedoch ohne Erfolg. Somit kann das bestehende Interesse an Wohnbauflächen, durch eine Mobilisierung untenstehender Flächen, derzeit nicht umgesetzt werden.

Um den aktuellen Sachstand bzgl. der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Ruhmannsfelden genauer aufzuweisen, sind im Folgenden alle Ortsteile der Gemeinde nach der „Liste der Innenentwicklungspotenziale“ in einen nicht maßstabsgetreuen Lageplan dargestellt.

Als eine weitere Maßnahme wurde für Stellen von besonderem Interesse für eine zukünftige Bebauung eine Vorkaufsrechtssatzung vom Markt Ruhmannsfelden aufgestellt, damit der Markt in Zukunft einen Zugriff auf diese Flächen bekommt.

Die Auflistung der Ortsteile der Marktgemeinde Ruhmannsfelden erfolgt in der Unterteilung in Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstände und geringfügig bebaute Grundstücke.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Flächenmanagement Verwaltungsgemeinschaft Ruhmannsfelden, Liste der Innenentwicklungspotenziale, Stand 11. Januar 2023

Bergerweid, Bergerhäusl, Bruckmühle, Leuthenmühle, Multernhäusl, Rabenstein, Stegmühle, Steinbreiten (Einöden)

Baulücken: 2 Stück nahe Stegmühle

Huberweid (Dorf)

Baulücken: 1 Stück

Geringfügig bebaute Grundstücke: 3 Stück

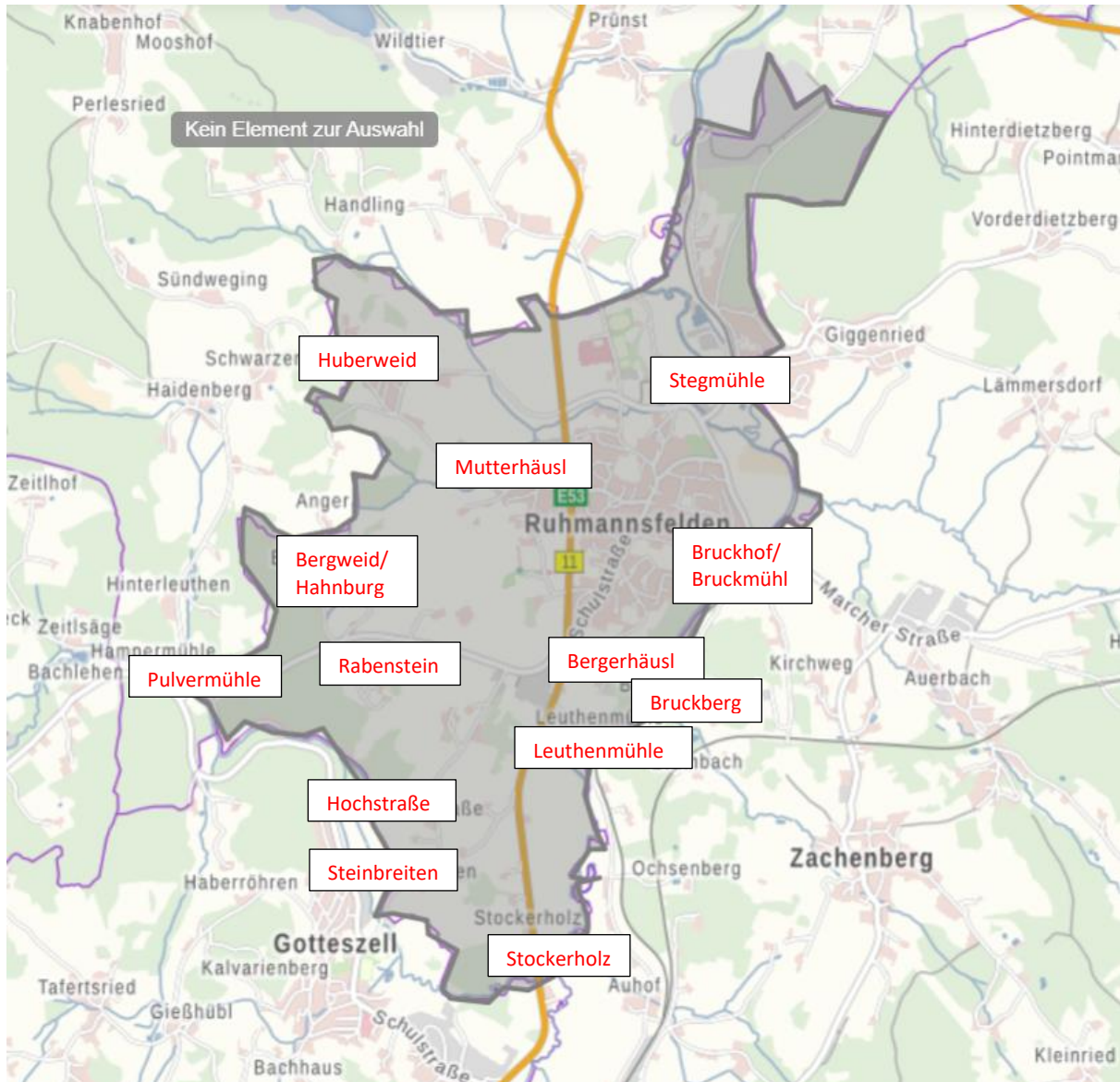


Abbildung 2 Lageplan der Gemeinde Ruhmannsfelden, aus dem Bayernatlas vom 11.01.2023, ohne Maßstab

## Ruhmannsfelden

Geringfügig bebaut: 23 Stück ■

Baulücke: 37 Stück ■

Brachflächen: 12 Stück ■

Gebäudeleerstände: 23 Stück ■

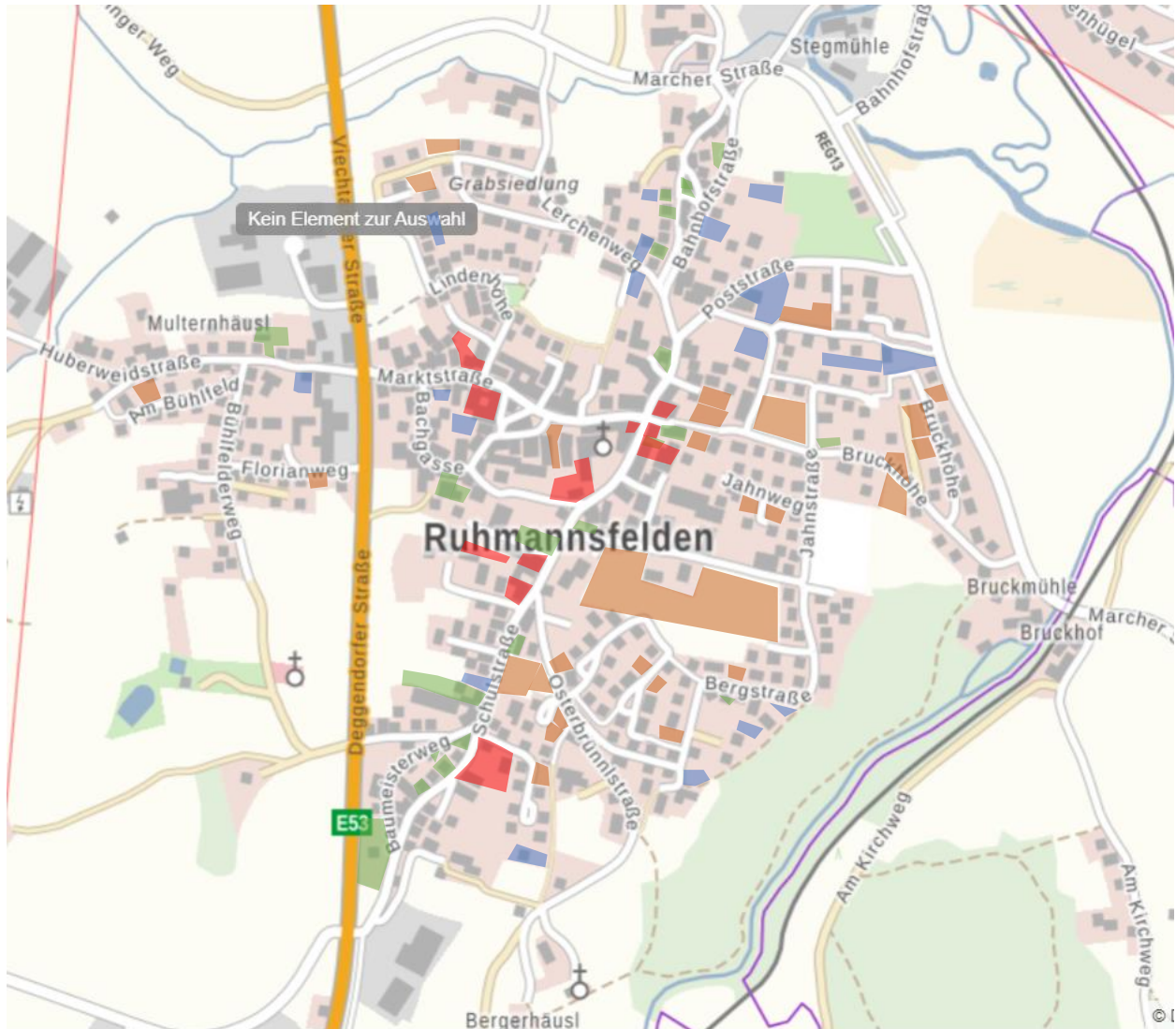


Abbildung 3 Ausschnitt der Gemeinde Ruhmannsfelden, aus dem Bayernatlas vom 11.01.2023 , ohne Maßstab

### **Weitere Strategien**

Des Weiteren legt die Gemeinde auf den geplanten Bebauungsplan einen Bauzwang nach Erwerb eines Grundstückes von 3 Jahren mittels notarieller Beurkundung fest. Hier besteht jedoch die Möglichkeit durch einen nachweislichen triftigen Grund diese Frist auf 5 Jahre zu verlängern. Somit kann verhindert werden, dass Baugrund zur „Vorratshaltung“ wie zum Beispiel als Geldanlage oder für die kommenden Familiengenerationen „aufzuheben“.

### **Zusammenfassung**

Um den derzeit entstandenen Engpass an Wohnbauland zu umgehen bzw. die nach wie vor rege Nachfrage nach potenziellen Bauflächen, sind fehlende Bauflächen demnach in der weiteren Umgebung zu schaffen, da ein Innenentwicklungspotential aus den oben genannten Gründen nicht möglich ist.

Die Erweiterungsfläche liegt außerhalb von möglichen Einflüssen der B11-Umlegungsstrasse und die zu entstehenden 24 22 Parzellen (davon bereits 7 bebaut; neue Parzellen 47 15) sind verhältnismäßig eine geringe Anzahl zur Überbrückung der Wohnbauland-Situation.

Allein aus der Auswertung der Statistiken bzgl. der Bevölkerungsentwicklung lässt sich kein größerer Bedarf an Wohnbauflächen (4 Bauparzellen für die nächsten 10 Jahre) ablesen. Schließt man jedoch die attraktive Lage der Gemeinde hinsichtlich eines Pendlerwohnortes sowie den demographischen Wandel mit dem drohenden Bevölkerungsrückgang sowie die Nachfrage an Bauflächen mit ein, so lässt sich erkennen, dass die Gemeinde hier unbedingt Handlungsbedarf hat, um nicht zuletzt eine Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern und so dem demographischen Wandel entgegenwirken zu können.

## 1.5. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand im Ortsteil Huberweid des Marktes Ruhmannsfelden. Es sind von der Bebauungsplanaufstellung bereits bebaute Flächen, vor allem im Westen, sowie landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden und Osten betroffen. Im Südosten schließt sich das bestehende Baugebiet Huberweid an. Im Süden schließt der Planungsbereich an der gemeindlichen Verbindungsstraße Ruhmannsfelden – Heidenberg an, von der die bestehenden Bebauungen bereits erschlossen werden. Die bestehenden, bebauten Grundstücke weisen eine gute Ein- /Durchgrünung auf. Die im Planfeststellungsverfahren befindliche Ortsumgehung im Zuge der B11 verläuft knapp 500 m östlich des geplanten Wohngebietes.

Nach den augenscheinlichen Feststellungen, ohne genauere ortsbezogener Prüfung, kann von einem tragfähigen Baugrund Bodenklasse 3 bis 5 ausgegangen werden. Es ist mit stellenweise auftretendem Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Das Gelände fällt von West (ca. 565 m ü. NN) nach Ost (ca. 545 m ü. NN) stark ab.

Im Bereich des östlichen Feldweges verläuft eine oberirdische Telefonleitung



Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 08.07.2021, ohne Maßstab

## 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan „Donau-Wald“

Der Markt Ruhmannsfelden liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 01. Januar 2020) als allgemeiner ländlicher Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf.

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Ruhmannsfelden als Kleinzentrum an der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Deggendorf und den Mittelzentren Viechtach und Regen.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung soll eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch eine maßvolle und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Huberweid erfolgen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Die bedarfsgerechte Bereitstellung einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet erfolgt mit Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

### 2.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) des Marktes Ruhmannsfelden ist der Geltungsbereich größtenteils als Außenbereich bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

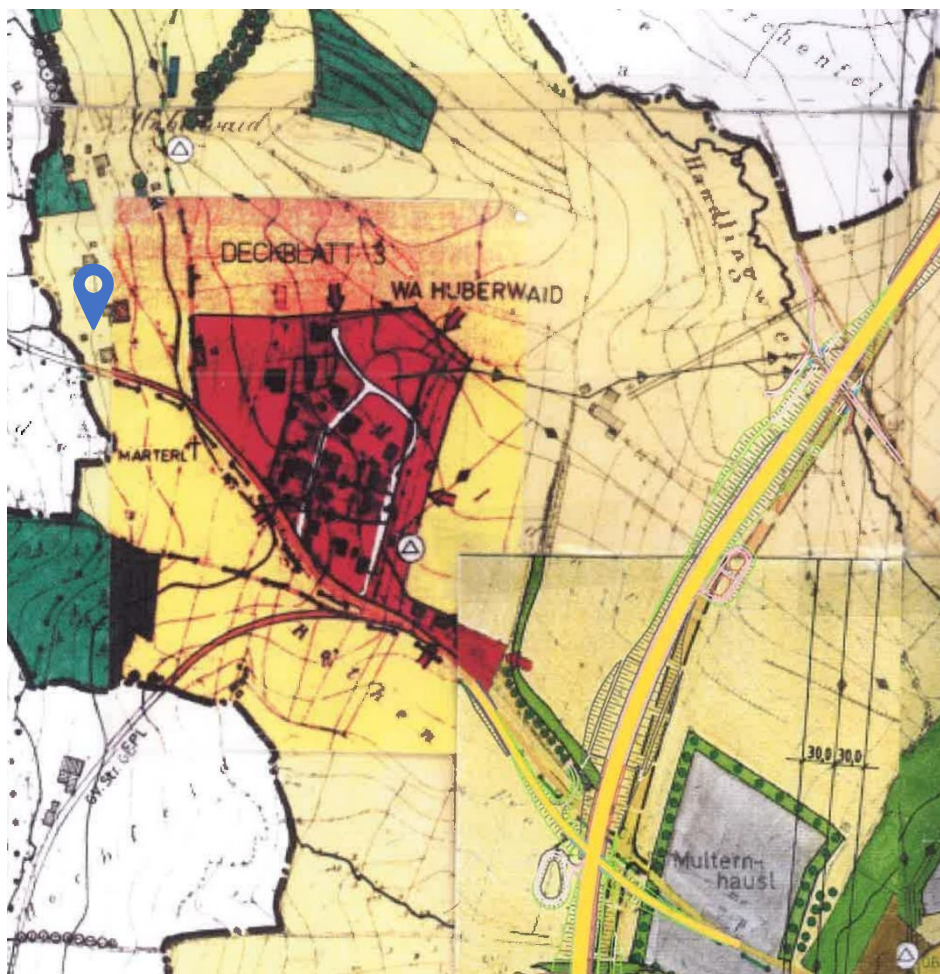


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Ruhmannsfelden – ohne Maßstab



### **2.3. Verbindliche Bauleitplanung**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den vorliegenden Bereich bislang nicht vor.

### **2.4. Weitere zu beachtenden Vorgaben**

#### **2.4.1. Naturschutz**

Der Markt Ruhmannsfelden liegt vollumfänglich innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Weitere Schutzgebiete wie Natura-2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind nicht betroffen. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Allerdings grenzen Biotope direkt an den Geltungsbereich an bzw. sind in der näheren Umgebung vorhanden.

#### **2.4.2. Artenschutz**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der vorhandenen Bebauung keine Tatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

#### **2.4.3. Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten sowie sogenannter „wassersensiblen Bereichen“.

#### **2.4.4. Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstige Bauteile das Grundwasser angeschnitten wird oder Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen, da im vorliegenden Fall Niederschlagswasser versickert werden soll.

#### **2.4.5. Denkmalschutz**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler.

#### **2.4.6. Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

### **3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Das zum Teil bereits bebaute aber auch noch als landwirtschaftlich genutztes Areal in Huberweid, einem Ortsteil des Marktes Ruhmannsfelden soll in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die deutlich gesteigerte Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien, der Lage zwischen zwei bebauten Bereichen mit Anbindemöglichkeiten an vorhandene Straßen und Erschließungseinrichtungen sowie der ruhigen Wohnlage begründen diese geplante Ausweisung. Außerdem weist das Bauland aufgrund der langzeitigen überwiegenden Nutzung als intensive landwirtschaftliche Nutzung naturschutzbezogen eine geringwertige Qualität auf. Ziel der Gemeinde ist es, mit der auf den gesamten Ort bezogen geringen Ergänzung, den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zu decken. Die Ausweisung dient vor allem der Ansiedlung junger Familien und führt damit langfristig zu einer Stärkung des gesamten Ortes und entgegenwirken des demographischen Wandels.

Die vorherrschende Einzelhausbebauung mit ländlichem baulichem Charakter soll weiterhin in der ruhigen und ländlichen Wohnlage grundsätzlich beibehalten werden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen.

#### **3.2. Planungskonzept**

##### **3.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**

Bei der baulichen Nutzung und Gestaltung werden, um den dörflichen Charakter von Huberweid weiterhin aufrecht zu erhalten ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 BauNVo festgesetzt. Das Wohngebiet umfasst die Parzellen 1 bis 19 sowie 20 bis 22, dieser Bereich darf sofort nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans bebaut werden. Eine kleine Erweiterung im Südosten mit zwei weiteren Bauparzellen kann später mittels einer Erweiterung des Baugebietes erfolgen.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt.

Es ist eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 möglich, um eine verdichtete Bauweise und somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden für Einzel- oder Doppelhäuser gewährleisten zu können.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und zur Einbindung in die Landschaft wird die Höhenentwicklung geregelt. Als unterer Bezugspunkt wird das geplante Gelände und als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika festgesetzt.

Die Wandhöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an den bestehenden Gebäuden und wird somit auf eine maximale traufseitige Wandhöhe von 7,5 m für zwei vollgeschossige Gebäude festgesetzt. Gemessen wird die Wandhöhe vom tiefsten Schnittpunkt der Außenwand mit dem geplanten Gelände bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Garagen und Nebengebäuden dürfen maximal 3,00 m (Wandhöhe) hoch sein.

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.

##### **3.2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Es sind neben Einzel und/oder Doppelhäuser auch Mehrfamilienhäuser zulässig, um der geänderten Wohnstruktur hinsichtlich Single-Haushalte und altersgerechtes Wohnen gerecht werden zu können. In einem Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In einem Doppelhaus

sind pro Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In einem Mehrfamilienhaus sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb dieser Baugrenzen sind neben den zulässigen Nutzungen auch private Grünflächen sowie Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO bis 25 m<sup>2</sup> (z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m<sup>3</sup>, Terrassenüberdachungen, Flüssiggasbehälter, Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup> u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m<sup>2</sup> (z. B. Kleintierhaltungsanlagen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen und Carports sowie für sämtliche verfahrensfreie Bauvorhaben und Nebenanlagen entlang den Erschließungsstraßen; diese sind dort stets innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Es wird für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt.

### **3.2.3. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung**

Als Dachformen sind lediglich Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 35° zulässig.

Als Dachdeckung sind kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metaldächer sind unzulässig.

Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt. Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

### **3.2.4. Verkehr, Stellplätze**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt ausgehend von der Gemeindeverbindungsstraße Sündweging / Schwarzen / Haidenberg - Huberweid – Ruhmannsfelden. Die im Planfeststellungsverfahren befindliche Ortsumgehung im Zuge der B11 verläuft knapp 500 m östlich des geplanten Wohngebietes.

Die bestehenden Erschließungsstraßen und -wege werden aufgenommen und untergliedern in sich Straßenverkehrsfläche mit bituminöser Befestigung sowie Verkehrsbereiche mit besonderer Zweckbestimmung wie Parkplätze und private Erschließungsstraßen. Die bestehenden Erschließungsstraßen werden, wo notwendig, auf 4,50 m asphaltierte Erschließungsstraße verbreitert. An den Enden der beiden östlichen Straßen werden jeweils Wendeanlagen u.a. für Müllfahrzeuge angelegt.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig (nur zulässig bei öffentlichen Erschließungsstraßen).

Die Länge der Garagenzufahrten sind auf eine maximale Länge von 5,50 m beschränkt, um bei Starkregen die abzuleitende Regenwassermengen gering zu halten.

### **3.2.5. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Einfriedungen**

Private und öffentliche Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m, jeweils bezogen auf das Urgelände mit einer Böschungsneigung von max. 1:2, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude bzw. zwischen Straße und Nebengebäude (innerhalb der Baugrenze) darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 3.4 Einfriedungen).

Es sind Zäune bis max. 1,20 m, gemessen ab FOK Fahrbahnrand, zulässig. Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Blickdichte Mauern – auch Gabionen – sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig. Die Zaununterkante ist mindestens 15 cm vom Boden entfernt zu errichten.

### **3.2.6. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## **3.3. Grünordnungskonzept**

### **3.3.1. Öffentliche grünordnerische Maßnahmen**

Öffentliche grünordnerische Maßnahmen werden entlang der öffentlichen Erschließungsstraße im Rahmen von Wiesenflächen und Einzelbaumpflanzungen erforderlich, sodass auch entlang der Straßen eine gewisse Durchgrünung erreicht wird.

### **3.3.2. Private grünordnerische Maßnahmen**

Auf jeder Parzelle ist pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Baum zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze (gemäß Planeintrag) ist eine mindestens 5 m breite und mindestens 3-reihige Gehölzhecke mit autochthonen Pflanzgut der Artenliste der textlichen Festsetzungen und einem mindestens 25%-igen Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse auf 75 % der planlich gekennzeichneten Flächen anzupflanzen, um eine Eingrünung an dieser Stelle zu erhalten.

Die bestehenden Gehölze im Nordwesten und Nordosten werden zum Erhalt festgesetzt.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teillflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Auf den privaten Grünflächen mit festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 2.6.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie sämtliche Nadelgehölze sind unzulässig.

### **3.4. Auswirkungen der Planung**

Die konkreten Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild, sowie der Umgebung sind als sehr gering einzustufen. Die neu zu entstehenden Bauten werden durch die Festsetzungen in ihren Höhen und Firstrichtungen begrenzt und sind daher genau definiert und orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Somit kann eine befürchtete Fehlanpassung bzw. Dissidenz gegenüber der bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden.

Aus städtebaulicher Sicht sind die Auswirkungen auf die Ortsbildwirkung als annehmbar anzusehen, da eine Übertagung der bestehenden Höhen ausgeschlossen wird und somit den neu zu entstehenden Gebäuden im bestehenden Kern kaum hervorwirken. Durch diese Anpassung an der bereits vorhandenen städtebaulichen Silhouette wird eine hervorhebende Fernwirkung der Neubauten ausgeschlossen. Die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sowie auch die Mehrfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschosse im Areal passen sich gleichermaßen der umliegenden Ortsbildwirkung an und dienen der städtebaulichen Nachverdichtung.

Aus städtebaulicher Sicht ist hervorzuheben, dass dieser BBPL eine örtliche Verdichtung von Huberweid stärkt. Der Ort Huberweid erfährt durch die geplante Umlegung der Bundesstraße B11 eine deutliche räumliche Abgrenzung vom Markt Ruhmannsfelden. Durch eine städtebauliche Verdichtung und Lückenschließung kann die Selbstständigkeit des Ortes Huberweid räumlich gestärkt werden.

### **3.5. Ver- und Entsorgung**

#### **3.5.1. Wasserversorgung**

Der Trink- und Löschwasseranschluss ist über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorhandener Anlagen und Einrichtungen vorgesehen und gilt somit als gesichert. Das Löschwassernetz wird nach Vorgabe der Kreisbrandinspektion ausgelegt, weiteres siehe auch Kapitel „3.6. „Abwehrender Brandschutz“.

#### **3.5.2. Schmutzwasserbehandlung**

Die Abwasserableitung ist über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorhandener Anlagen und Einrichtungen vorgesehen (Mischsystem).

### **3.5.3. Niederschlagswasserbehandlung**

Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig über Fugenpflaster, Wiesenflächen oder in ausreichend zu dimensionierenden Versickerungsflächen oder -einrichtungen (z. B. Rückhalte-/Speicherzisternen) zu versickern. Anschließende Einläufe in den öffentlichen Kanal von nicht versickerbarem Überschussswasser sind zulässig, da ein geeigneter Vorfluter für eine Einleitung des Niederschlagswassers in Gewässer nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden ist.

### **3.5.4. Energieversorgung,**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen möglich. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Außenbeleuchtung mit möglichst niedrigen Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhen zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung insbesondere auf Insekten zu minimieren.

### **3.5.5. Telekommunikation**

Im Bereich des östlichen Feldweges verläuft eine oberirdische Telefonleitung

Die im bestehenden Wohngebiet vorhandenen Einrichtungen sollen erweitert werden.

### **3.5.6. Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Donau-Wald (ZAW) sichergestellt. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt, recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

## **3.6. Abwehrender Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die örtlich zuständige Feuerwehr Ruhmannsfelden sichergestellt. Weitere Kräfte können nach Bedarf entsprechend der vorhandenen Alarmplanung des Landkreises Regen für die Gemeinde angefordert werden. Somit stehen für den Bereich ausreichende Einsatzmittel und Kräfte in der erforderlichen Hilfsfrist zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung (s.a. Kapitel 3.5.1 Wasserversorgung) sichergestellt. Die Standorte von Hydranten und Löschwasserentnahmestellen sind mit dem örtlich zuständigen Feuerwehrkommandanten vor Baubeginn abzustimmen.

Die Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes ist durch die Verfügbarkeit eines Mobilfunknetzes sowie durch das öffentliche Fernmeldenetz gegeben.

Die Zufahrten zu den Gebäuden erfolgen durch öffentliche bzw. private Zufahrten, welche gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen sind.

Die Zufahrten zu den Bauparzellen über private Grundstücke sind für die Feuerwehr zu jeder Zeit benutzbar auszuführen bzw. sicherzustellen und dürfen nicht durch Bepflanzungen, betriebliche oder weitere Einflüsse beeinträchtigt werden.

### **3.7. Immissionen**

Das nächstgelegene Anwesen ohne landwirtschaftlichen Betrieb, aber mit vorhandenen Nutzgebäuden liegt mindestens 330 m talseits östlich der Erweiterungsfläche. Der Abstand zur geplanten Umgehung der Bundesstraße 11 beträgt mindestens 480 m, der zum östlich gelegenen GE - Mutternhäusl mindestens 570 m.

### **3.8. Klimaschutz**

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert.

Die vorgesehenen Planungen im Geltungsbereich lassen keine erheblichen, nach außen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Die bereits bestehenden Einflüsse auf das Klima aus den bereits bebauten Flächen werden in Bezug auf das Kleinklima durch eventuell stattfindende Erweiterungen/ zusätzliche Neubauten etwas verstärkt.

## **4. Umweltprüfung**

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, da die nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG bestimmten Schwellenwerte (Grundflächenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über 100.000 m<sup>2</sup>) nicht überschritten wird. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da die überbaubare Fläche im geplanten Geltungsbereich durch die GRZ von 0,4 die maximal überbaubare Fläche auf ca. 8.396,80 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich 20.992 m<sup>2</sup>) begrenzt und somit der im UVPG festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche für eine Vorprüfung nicht überschritten wird.

## **5. Abhandlung der Eingriffsregelung**

Da der § 13 b entsprechend zum § 13 a Abs. 1 Satz 2 anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 lautet: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären." D. h. es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Außerdem sind erhebliche Umwelt- bzw. Naturauswirkungen nicht zu erwarten, da es sich im Bestand um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. bestehende Zufahrten sowie bereits bebautes Land handelt. Von einem Ausgleich kann im Zuge des Verfahrens nach § 13 b abgesehen werden.

## 6. Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

### 6.1. Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** im östlichen Bereich fast ausschließlich als Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) angesprochen.<sup>6</sup> Im westlichen Bereich stellt sich die Bodenart fast ausschließlich als Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) dar.

In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart für Grünland als Lehm mit einer mittleren bis schlechten Zustandsstufe und einer guten Wasserverhältnis angegeben.<sup>7</sup> Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen bzw. im westlichen Bereich bereits bebaut wurden.

#### Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt. Somit wird zu mindestens teilweise der Eingriff minimiert. Zu einem Großteil werden die Flächen im Bereich der Baufenster und den Erschließungsstraßen versiegelt.

#### Ergebnis:

Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt. Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

### 6.2. Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Außerdem liegt das Planungsgebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder sog. „wassersensiblen Bereichen“.

#### Auswirkungen:

Durch die weitere Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

#### Ergebnis:

Das anfallende Niederschlagswasser wird versickert. Durch die Vorbelastung durch die bestehende Bebauung mit Erschließungsstraßen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen gegeben. Es ergeben sich insgesamt betrachtet Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

---

<sup>6</sup> Vgl. Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>

<sup>7</sup> Vgl. Bodenschätzungskarte M 1:25.000; <http://www.umweltatlas.bayern.de>



### **6.3. Schutzgut Klima/Luft**

#### Beschreibung:

Es kann aufgrund der direkt angrenzenden bestehenden Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

#### Auswirkungen:

Von der Bebauung sind voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

#### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung in geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **6.4. Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand im Ortsteil Huberweid des Marktes Ruhmannsfelden. Es sind von der Bebauungsplanaufstellung bereits bebaute Flächen, vor allem im Westen, sowie landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden und Osten betroffen. Im Südosten schließt sich das bestehende Baugebiet Huberweid an. Im Süden schließt der Planungsbereich an der gemeindlichen Verbindungsstraße Ruhmannsfelden – Heidenberg an, von der die bestehenden Bebauungen bereits erschlossen werden. Die bestehenden, bebauten Grundstücke weisen eine gute Ein- /Durchgrünung auf. Die im Planfeststellungsverfahren befindliche Ortsumgehung im Zuge der B11 verläuft knapp 500 m östlich des geplanten Wohngebietes.

Das Gelände fällt von West (ca. 565 m ü. NN) nach Ost (ca. 545 m ü. NN) stark ab.

Im Bereich des östlichen Feldweges verläuft eine oberirdische Telefonleitung.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der vorhandenen Bebauung keine Tatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

#### Auswirkungen:

Infolge der zusätzlichen Überbauung kommt es zur Inanspruchnahme von Flächen, die derzeit zum Teil intensiv landwirtschaftlich (Grünland) oder bereits als private Gartenflächen genutzt werden. Diese Bereiche haben eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ nur gering wertigen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört.

Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind auf der Fläche aufgrund der intensiven Nutzung (Landwirtschaft) und der direkt angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Durch weitere Pflanzungen sowohl einzelne Bäume oder auch die Randeingrünung im Osten wird es zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und damit bereits kurzfristig zu bessern Standort- und Lebensbedingungen für z. B. Vögel und Kleinsäuger, aber auch für Insekten sowie für die Pflanzenwelt kommen.

#### Ergebnis:

Die Auswirkungen die Arten und Lebensräume kann als gering eingestuft werden.

## **6.5. Schutzgut Landschaft**

### Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand im Ortsteil Huberweid des Marktes Ruhmannsfelden. Es sind von der Bebauungsplanaufstellung bereits bebaute Flächen, vor allem im Westen, sowie landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden und Osten betroffen. Im Südosten schließt sich das bestehende Baugebiet Huberweid an. Im Süden schließt der Planungsbereich an der gemeindlichen Verbindungsstraße Ruhmannsfelden – Heidenberg an, von der die bestehenden Bebauungen bereits erschlossen werden. Die bestehenden, bebauten Grundstücke weisen eine gute Ein- /Durchgrünung auf. Die im Planfeststellungsverfahren befindliche Ortsumgebung im Zuge der B11 verläuft knapp 500 m östlich des geplanten Wohngebietes.

Das Gelände fällt von West (ca. 565 m ü. NN) nach Ost (ca. 545 m ü. NN) stark ab.

Im Bereich des östlichen Feldweges verläuft eine oberirdische Telefonleitung.

Der Markt Ruhmannsfelden liegt vollumfänglich innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Weitere Schutzgebiete wie Natura-2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind nicht betroffen. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Allerdings grenzen Biotop direkt an den Geltungsbereich an bzw. sind in der näheren Umgebung vorhanden.

### Auswirkungen:

Die bestehende Bebauung mit Wohngebäude selbst stellt bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar. Durch die geplanten Erweiterungen in Richtung Osten nehmen die optischen Überprägungen des Landschaftsbildes in einem geringen Umfang zu, der Ortsrand verlagert sich an dieser Stelle weiter nach Osten.

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb z. B. Kran zu rechnen, diese Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aber zeitlich beschränkt.

Durch die getroffenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen (z. B. maximale Wandhöhe und Randeingrünung und innere Durchgrünung) lässt sich der Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

### Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die „betriebsbedingten“ Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden. Eingriffe in die vorhandenen Biotop erfolgen nicht.

## **6.6. Schutzgut Mensch (Erholung)**

### Beschreibung:

Durch die vorhandene Bebauung von Huberweid ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft in Richtung Süden bzw. Westen nicht gegeben.

Ausgewiesene Fußwege o. ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Planungsgebietes, entlang der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße verläuft ein örtlicher Wanderweg.

### Auswirkungen:

Während der Bauphase ist befristet mit optischen Störungen durch den Baubetrieb gegeben. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen im Sinne der Erholung darstellen.

Die bestehenden Gehölze im Norden werden zum Erhalt festgesetzt. Zudem erfolgt eine Eingrünung im Osten und eine Durchgrünung der Parzellen mit zu pflanzenden Einzelbäumen.

Der südlich verlaufende örtliche Wanderweg ist durch die vorhandene Bebauung bereits geprägt und wird durch die zusätzliche Bebauung nicht wesentlich negativ beeinträchtigt.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

## **6.7. Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)**

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch die vorhandene Wohnbebauung, die südlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße und das im Südosten angrenzende Wohngebiet bereits durch die üblichen Lärmemissionen wie Straßenverkehr, Rasenmäher etc. geprägt.

Das nächstgelegene Anwesen ohne landwirtschaftlichen Betrieb, aber mit vorhandenen Nutzgebäuden liegt mindestens 330 m talseits östlich der Erweiterungsfläche. Der Abstand zur geplanten Umgehung der Bundesstraße 11 beträgt mindestens 480 m, der zum östlich gelegenen GE - Mutternhäusl mindestens 570 m.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung in Richtung Osten und den dadurch zusätzlichen entstehenden Bauparzellen ist vor allem im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsarbeiten vorübergehend mit baubedingter Lärmentwicklung zu rechnen.

Die „betriebsbedingten“ Lärmemissionen, durch ein etwas höhere Verkaufsaufkommen v. a. innerhalb des Baugebietes und den Üblichen durch die Nutzungen entstehenden Emissionen wie Rasenmäher sind als vertretbar und zumutbar einzustufen.

Durch die weite Entfernung der B11 und des Gewerbegebiets Mutternhäusl zum Wohngebiet wird von einem zumutbaren Verkehrslärm ausgegangen, da auch in diesem Straßenabschnitt die Geschwindigkeit auf 80 km/h bzw. ab Ortsdurchfahrt auf 60 km/h beschränkt ist.

Ergebnis:

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **6.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung:

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Es sind keine weiteren negative Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Der ungestörte Erhalt eventuell vorhandener Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## **6.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

## **7. Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### Schutzgut Arten

- Erhalt von bestehenden Gehölzen und Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- sowie -durchgrünung
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

### Schutzgut Wasser

- Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bzw. keiner zulässigen Versiegelung von Erschließungsflächen, Asphalt nur zulässig bei Zufahrten direkt zum Hotel bzw. Fahrgassen der Stellplätze
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion / Bodenverdichtung

### Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, GRZ von max. 0,4 und GFZ von 1,2

### Grünordnerische Maßnahmen

- Randeingrünung an der Ostseite des Geltungsbereiches
- Durchgrünung mit zahlreichen Einzelbäumen pro Parzelle und Erhalt bestehender Gehölze im Nordwesten und Nordosten