

Änderungen/Einwände von TÖB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TÖB	Träger öffentlicher Belange (TÖB) - Einwand	Abwägung
	01.01		Flächen, die mittel-langfristig nicht zu Verfügung stehen, sind wieder zurückzunehmen, um bei Neuausweisungen einen Handlungsspielraum zu erlangen. Mit dieser Thematik wurde sich nicht auseinander gesetzt.	Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche im Bereich der evangelischen Kirche wird aufgrund Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht aus dem F-Plan genommen. Diese Fläche dient unter anderem für die Entwicklung zentraler Wohnbaugebiete, insbesondere wenn die Verlegung der B11 vollzogen ist Für diese vorgesehene Wohnbaufläche bei der evangelischen Kirche war auch ursächlich zu sehen, die geplante Errichtung eines großdimensionierten Betriebes, welche keine Zustimmung im Gemeinderat
	01.02		Dem landesplanerischen Grundsatz, Ausweisung von Bauflächen an nachhaltiger Siedlungsentwicklung und unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels ausgerichtet werden soll, kann nur sehr bedingt Rechnung getragen werden. Altersgerechtes Wohnen und Zunahme von Single-Haushalten werden zu wenig berücksichtigt.	
	01.03		Prognostizierter Bevölkerungszuwachs ergibt nur ein Bedarf von 4 Parzellen. Argumentation der Bedarfsdeckung mit Wohnraum für 48 Personen kann daher nicht gefolgt werden.	
	01.04		Zusammenfassend:	
	01.05		Kein Widerspruch zu landesplanerischen Ziel "Innen vor Außen".	

Änderungen/Einwände von TöB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TÖB	Träger öffentlicher Belange (TöB) - Einwand	Abwägung
BBPL	01.06	Regierung von Niederbayern	Darstellung des Bedarfs im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung kann nicht gefolgt werden. Wohnbedürfnisse , die sich in den letzten 20 Jahren stark verändert haben, sollten berücksichtigt werden und bereits in heutigen Planungen eine Rolle spielen.	<p>fund.</p> <p>Sollte nun wie vorgeschlagen diese geplante Wohnbaufläche bei der evangelischen Kirche zurückgenommen werden so könnte ein geplantes Gewerbevorhaben wie weiter oben beschrieben umgesetzt werden, was einer langfristigen zentralen Wohngebietsentwicklung des Marktes Ruhmannsfelden entgegenstehen würde.</p> <p>Festsetzungen bzgl. geänderter Wohnformen werden in die Planung mitaufgenommen. Der Geltungsbereich wurde bislang in zwei Bauabschnitte unterteilt, um dies unmissverständlich u.a. auch hinsichtlich des Bedarfs aufzuzeigen, wird die Darstellung geändert, sodass der BA 2 mittels späterem separatem Deckblatt Rechtskraft erlangen kann. Somit ist auch der Bedarf an möglichen Wohnbauparzellen hinsichtlich der Darstellung besser zu verstehen. Diese genannten Ausführungen werden in die Unterlagen mitaufgenommen.</p> <p>Zudem werden die Festsetzungen hinsichtlich der Wohnstruktur auch an Single-Haushalte bzw. Altersgerechtes Wohnen angepasst.</p>
	01.07	Regionaler Planungsverband Donau-Wald	siehe Stellungnahme der Regierung von Niederbayern	siehe Abwägung Stellungnahme der Regierung von Niederbayern.

Änderungen/Einwände von TöB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TÖB	Träger öffentlicher Belange (TöB) - Einwand	Abwägung
	01.08		Bedarfsermittlung beruht ohne Berücksichtigung zusätzlicher Bedarfsfunktionen auf der Feststellung, dass statistisch in den kommenden Jahren mit einem Bevölkerungszuwachs von 1 Einwohner pro Jahr zu rechnen ist.	Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche im Bereich der evangelischen Kirche wird aufgrund Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht aus dem F-Plan genommen. Diese Fläche dient unter anderem für die Entwicklung zentraler Wohnbaugebiete, insbesondere wenn die Verlegung der B11 vollzogen ist Für diese vorgesehene Wohnbaufläche bei der evangelischen Kirche war auch ursächlich zu sehen, die geplante Errichtung
	01.09		es bleibt unbeachtet, dass das Baugebiet "WA Bühlfelder" sowie weitere unbebaute Bauflächen entlang der Bundesstraße und somit ausreichende Bauflächenreserven vorhanden sind	
	01.10		Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dürfen Bauleitpläne nur soweit für die städtebauliche Entwicklung erforderlich aufgestellt werden. Ein Erfordernis ist aus den Unterlagen jedoch nicht nachvollziehbar ersichtlich.	
	01.11		Die bereits ausgewiesenen unbebauten Flächen reichen selbst bei Außerachtlassung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale für die Bauentwicklung der kommenden Jahre aus. Die gegenständliche Planung ist damit unzulässig.	

Änderungen/Einwände von TÖB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TÖB	Träger öffentlicher Belange (TÖB) - Einwand	Abwägung
BBPL	01.12	Landratsamt Regen Kreisbaumeister	Empfehlung, Bauflächenüberhang durch Rücknahme der Bauflächen entlang der Bundesstraße zu verringern, Bedarf unter Berücksichtigung aktueller Bedarfsfaktoren wie die attraktive Lage des Ortes für die Arbeitsbevölkerung aus dem Raum Deggendorf, die überproportionale Zunahme von Einpersonenhaushalten sowie den Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten neu zu bewerten und die Planung den ermittelten Anforderungen anzupassen.	<p>eines großdimensionierten Betriebes, welche keine Zustimmung im Gemeinderat fand.</p> <p>Sollte nun wie vorgeschlagen diese geplante Wohnbaufläche bei der evangelischen Kirche zurückgenommen werden so könnte ein geplantes Gewerbevorhaben wie weiter oben beschrieben umgesetzt werden, was einer langfristigen zentralen Wohngebietsentwicklung des Marktes Ruhmannsfelden entgegenstehen würde.</p> <p>Festsetzungen bzgl. geänderter Wohnformen werden in die Planung mitaufgenommen. Der Geltungsbereich wurde bislang in zwei Bauabschnitte unterteilt, um dies unmissverständlich u.a. auch hinsichtlich des Bedarfs aufzuzeigen, wird die Darstellung geändert, sodass der BA 2 mittels späterem separatem Deckblatt Rechtskraft erlangen kann. Somit ist auch der Bedarf an möglichen Wohnbauparzellen hinsichtlich der Darstellung besser zu verstehen. Diese genannten Ausführungen werden in die Unterlagen mitaufgenommen.</p> <p>Zudem werden die Festsetzungen hinsichtlich der Wohnstruktur auch an Single-Haushalte bzw. Altersgerechtes Wohnen angepasst.</p>

Änderungen/Einwände von TÖB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TÖB	Träger öffentlicher Belange (TÖB) - Einwand	Abwägung
BBPL	01.13		textliche Festsetzungen:	
	01.14		festgesetzte zulässige Wandhöhe gilt für straßenzugewandte Gebäudeseite und ist damit nur auf Gebäude anwendbar, die sich mit ihrer Traufseite zur Erschließungsstraße hinwenden. Gebäude dürfen jedoch auch mit straßenzugewanter Giebelseite errichtet werden. Festsetzung kann nicht sinnvoll angewandt werden. Zulässige Wandhöhe ist allgemein gültig festzusetzen. Empfehlung, die Wandhöhe traufseitig und ohne Bezug zur Straße als maximal zulässige Wandhöhe von der OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festzusetzen.	Der Bezugspunkt der Wandhöhe wird wie empfohlen nachrichtlich abgeändert. An der maximalen Wandhöhe entsteht keine Veränderung.
	01.15		Bauzwang ist nicht im abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB enthalten und somit unzulässig. Vereinbarung kann zwischen Grundstückskäufer und Gemeinde auf privatrechtlicher Grundlage erfolgen.	Der Bauzwang wird nachrichtlich von den Festsetzungen herausgenommen und nur als Hinweis mitaufgenommen.
	01.16		Planliche Festsetzungen:	
	01.17		Festsetzung von zwei Nutzungsbereichen ist nicht im abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB enthalten und daher unzulässig. Die Festsetzung ist zu streichen.	Die bislang als zwei Bauabschnitte deklarierten Bereiche werden grundsätzlich so beibehalten. Es wird jedoch die zeichnerische Darstellung angepasst, um Missverständnissen vorzubeugen.
	01.18	Landratsamt Regen Umweltamt Immissionsschutz	Anregungen wurden umgesetzt, Entwurf kann zugestimmt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	01.19	Landratsamt Regen Umweltamt Naturschutz	Die naturschutzfachlichen Anmerkungen wurden berücksichtigt. Es besteht Einverständnis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	01.20	Landratsamt Regen Gesundheitsamt	Es bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	01.21	Wasserwirtschaftsamt Deggendorf	In Ermangelung geeigneter Vorfluter in unmittelbarer Nähe besteht mit der Vorgehensweise aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Fehlen eines Vorfluters wird in die Unterlagen nachrichtlich mitaufgenommen.

Änderungen/Einwände von TöB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TöB	Träger öffentlicher Belange (TöB) - Einwand	Abwägung
BBPL	01.22	Staatliches Bauamt Passau	Es besteht Einverständnis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	01.23	(AELF) Regen Abteilung Forsten	Hinweis zur Fläche 6.1 "Flächen für Wald; bestehender Wald ist zu erhalten	
	01.24		Festsetzung zum Walderhalt wird begrüßt, allerdings gibt es für den späteren Bauherrn/Besitzer Einschränkungen der Parzelle 2, dies sollte offen kommuniziert werden.	Der in der Stellungnahme genannte Beschrieb wird in die Unterlagen nachrichtlich mitaufgenommen.
	01.25	(AELF) Regen Abteilung Landwirtschaft	Keine Äußerung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	01.26		Hinweis benachbarter landwirtschaftliche Betriebe und genutzte Flächen ausgehende Immissionen sind zu dulden.	Der Hinweis ist bereits enthalten.
	01.27		Gesetzliche Grenzabstände beachten.	Der Hinweis ist bereits enthalten.
	01.28		Zufahrten in ausreichender Fahrtbreite zu allen landwirtschaftlichen Grundstücken sichergestellt sein.	Ein Hinweis diesbezüglich wird in die Unterlagen noch mitaufgenommen.
	01.29	Handwerkskammer	Keine neuen Erkenntnisse.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	01.30	Amt für Digitalisierung, Breitband, Vermessung, Freyung	Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	01.31	ZAW Donau Wald	Keine Einwände. Verweis auf Stellungnahme vom 21.10.2022	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	01.32	Brandschutzdienst- stelle Landkreis Regen	Sofern Berücksichtigung der Stellungnahme der Feuerwehr vom 26.10.2022 erfolgt, keine weiteren Anmerkungen. Grundsätzlich bleibt Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.	Die Anmerkungen in der Stellungnahme vom 26.10.2022 wurden berücksichtigt.
	01.33	Telekom	Stellungnahme vom 09.05.2022 bleibt unverändert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.