

Landratsamt Regen

- Kreisbaumeister -



LANDKREIS
REGEN
ARBERLAND

Landratsamt Regen | Poschetsrieder Straße 16 | 94209 Regen

Sachgebiet 22
im Hause

Sachbearbeiter Christian Hagenauer
Zimmer Nr. 235
Telefon 09921/601-204
Fax 09921/97002-204
E-Mail chagenauer@lra.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom
F030-W90-D26

Datum
03.09.2021

Bausachen-Nummer F030-W90-D26
Planart Deckblatt 26: MI Huberweidstraße
Kommune Marktgemeinde Ruhmannsfelden
Ruhmannsfelden

Betreff: Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Deckblatt wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aufstellung des Deckblatts erfolgt nach Auskunft der Gemeinde als Maßnahme zur Einbeziehung der ortsnahen Streubebauung in den Bauzusammenhang und zur Ausbildung einer klaren Ortsrandlinie als Abgrenzung zum im Westen bestehenden Gewerbegebiet und wird als solche als noch vertretbar erachtet. Die Begründung ist in diesem Sinn zu konkretisieren.

Gemäß Anlage 1 Absatz 1 Nr. 2d BauGB müssen im Umweltbericht in Betracht kommende, anderweitige Planungsalternativen betrachtet werden. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass es sich um eine gezielte ortsplanerische Maßnahme handelt. Die ausführliche Betrachtung von Alternativen im Umweltbericht kann unter diesen Umständen entfallen.

Gemäß § 2a Abs. 2 Nr. 1 BauGB müssen in der Begründung nicht nur Ziel und Zweck, sondern auch die wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Die Darlegung fehlt und ist nachzuholen.



Poschetsrieder Straße 16
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-0
Fax 09921 / 601-100

Sparkasse Regen-Viechtach
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30
BIC: BYLADEM1REG

www.landkreis-regen.de
poststelle@lra.landkreis-regen.de

Informationen zur
Erreichbarkeit per Bus und Bahn
finden Sie unter
www.arberland-verkehr.de



Hinweis

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1986 ist völlig veraltet und bietet keine Entwicklungsperspektiven. Zur Gewährleistung einer zeitnah realisierbaren und bedarfsgerechten Bauleitplanung wird dringend empfohlen, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Hagenauer
Bauberrat

Landratsamt Regen

- Umweltamt -



LANDKREIS
REGEN
ARBERLAND

Landratsamt Regen | Poschetsrieder Straße 16 | 94209 Regen

Sachgebiet 22
im Hause

Sachbearbeiter/in Kerstin Schecher
Zimmer Nr. A 2.11
Telefon 09921/601-375
Fax 09921/97002-375
E-Mail KSchecher@lra.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom
23.1741-01-01

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom
F030-W90-D26

Datum
03.09.2021

Bausachen-Nummer	F030-W90-D26		
Planart	Deckblatt 26: MI Huberweidstraße Marktgemeinde Ruhmannsfelden		
Kommune	Ruhmannsfelden		
Grundstück(e)	Gemarkung	Flurnummer(n)	/

Vollzug der Naturschutzgesetze; Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gemäß Anlage 1 Absatz 1 Nr. 2d BauGB müssen im Umweltbericht in Betracht kommende, anderweitige Planungsalternativen betrachtet werden. Da es sich um eine gezielte ortsplanerische Maßnahme, gemäß Herrn Hagenauer handelt, kann auf eine ausführliche Betrachtung von Alternativen im Umweltbericht verzichtet werden.

Die Aussage in der Begründung, dass kein Eingriff vorliegt ist nicht richtig, da der komplette Geltungsbereich als MI ausgewiesen werden soll und somit auch auf nicht beeinträchtigten Flächen eine Bebauung, unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Einbindung, erfolgen könnte. Teilbereiche des unbebauten Geltungsbereiches (Teilfläche Fl.Nr. 831, Fl.Nr. 829, Gemarkung Ruhmannsfelden) sollen nach Angaben in der Begründung in jedem Fall überbaut werden. Es geht jedoch nicht hervor, in welchem Umfang dies erfolgen soll. Sollte es sich, wie in der Begründung beschrieben, überwiegend um grünpflegerisch genutzte Fläche, welche als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen handeln, so scheint die Größe irritierend, da vermutlich nur ein Bruchteil der Fläche zum Ausgleich und zur Minimierung für die Bauleitplanung „MI Huberweid“ benötigt wird.



Landratsamt Regen
Poschetsrieder Straße 16
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-0
Fax 09921 / 601-100

Sparkasse Regen-Viechtach
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30
BIC: BYLADEM33REG

www.landkreis-regen.de
poststelle@lra.landkreis-regen.de

Informationen zur
Erreichbarkeit per Bus und Bahn
finden Sie unter
www.arberland-verkehr.de



Grundsätzlich ist somit die Eingriffsregelung für die Bereiche, welche im Geltungsbereich liegen nicht überbaut sind, aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und als Mischgebiet entwickelt werden sollen, abzuhandeln.

Dies bedeutet, dass für die zur Bebauung ausgewiesenen Flächen (ohne Bestand) nach dem Regelverfahren der Ausgleich überschlägig ermittelt wird (Berücksichtigung der GRZ) und daraus wiederum die Größe der Ausgleichsfläche hervorgeht. Grundsätzlich ist die verbale Einstufung der Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Einstufung in die Kategorien nach Leitfaden nötig. Bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild ist nach Leitfaden der untere Wert der Kategorie II anzusetzen (Versiegelung führt zum Verlust der Bodenfunktionen und zu einer eingeschränkten Versickerungsleistung, es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden Grünstrukturen). Beim Schutzgut Arten- und Biotop ist auf Grund der Gegebenheiten ein oberer Wert der Kategorie I anzusetzen.

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden Biotops zu berücksichtigen.

Zudem sind bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans Aussagen zur Vermeidung von Eingriffsfolgen zu treffen (z. B. Ein-, Durchgrünung, Versickerung).

Der Umweltbericht ist dahingehend zu überarbeiten.

Gegen die Planung des Deckblatts bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken, eine Zustimmung ist aber erst mit einer vollständigen und rechtssicheren Abhandlung der Eingriffsregelung (s. o.) und Konkretisierung von Vermeidungsmaßnahmen möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Schecher
Naturschutzreferentin

Landratsamt Regen

- Umweltamt -



LANDKREIS
REGEN
ARBERLAND

Landratsamt Regen | Poschetsrieder Straße 16 | 94209 Regen

Sachgebiet 22
im Hause

Sachbearbeiter/in Anton Sigl
Zimmer Nr. A 2.23
Telefon 09921/601-277
Fax 09921/97002-307
E-Mail ASigl@lra.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom
F030-VV90-D26

Datum
03.09.2021

Bausachen-Nummer F030-W90-D26
Planart Deckblatt 26: MI Huberweidstraße
Marktgemeinde Ruhmannsfelden
Kommune Ruhmannsfelden
Grundstück(e) Gemarkung Flurnummer(n) /

Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein Mischgebiet wird als Areal definiert wo Wohnbebauung und Gewerbe parallel möglich ist. Aus diesen Grund müssen beide Arten von Bebauung hier getrennt betrachtet werden. Für die Wohnbebauung müssen insbesondere die Immissionen die von außen auf das Gebiet einwirken betrachtet werden, für das Gewerbe die Emissionen auf die angrenzende Bebauung. In diesen Fall gibt es im Osten Wohngebiete auf die möglichen Emissionen einwirken können und im Nordwesten direkt angrenzend ein Gewerbegebiet, das wiederum selbst auf das geplante Mischgebiet einwirken wird.

Im Umweltbericht müssen daher beide Fälle betrachtet werden. Das Hauptaugenmerk sollte dabei auf die Lärmbelastung gelegt werden. Es sollten aber auch andere potenzielle Belastungen durch Luftverschmutzung, Staub oder Licht nicht unerwähnt bleiben. Um die Unbedenklichkeit der Lärmsituation zu überprüfen, wird ein Schalltechnisches Gutachten nach DIN 18005 benötigt, das die Vorbelastungen durch das Gewerbegebiet und anderer Gewerbeflächen auf das WA und das MI, sowie die zu erwartende zusätzliche Belastung durch das MI auf die angrenzende Wohnbebauung enthält. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Einschränkungen müssen unter einem zusätzlichen Punkt „Maßnahmen“ im Umweltbericht erwähnt werden.

Emissionen die durch den Bau oder die angrenzende Landwirtschaft erzeugt werden müssen noch einmal getrennt betrachtet werden.



Poschetsrieder Straße 16
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-0
Fax 09921 / 601-100

Sparkasse Regen-Viechtach
IBAN: DE35 7415 1450 0000 0020 30
BIC: BYLADEM33REG

www.landkreis-regen.de
poststelle@lra.landkreis-regen.de

Informationen zur
Erreichbarkeit per Bus und Bahn
finden Sie unter
www.arberland-verkehr.de



Schreiben des Landratsamtes Regen vom 03.09.2021

Bausachennummer F030-W90-D26

Seite - 2 -

Mit freundlichen Grüßen

Sigl
Umweltschutzingenieur



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Markt Ruhmannsfelden
VG Ruhmannsfelden
Am Rathaus 1
94239 Ruhmannsfelden

Ihre Nachricht
14.07.2021
12-6102

Unser Zeichen
3-4621-REG-142-30496/2021

Bearbeitung +49 (991) 2504-130
Albin Schramm

Datum
03.08.2021

**Vollzug der Baugesetze im Rahmen der Bauleitplanung der Marktgemeinde Ruhmannsfelden;
hier: Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 26 „MI Huberweidstraße“; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Mitteilung über die Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Frist für die Stellungnahme: 30.08.2021 (§ 4 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Zufluss zum Ruhmannsbach. Der wassersensible Bereich dieses Gewässers wird durch die Planung nur im äußersten Nordwesten geringfügig tangiert. Danach wäre also die Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung relativ gering.

Allerdings verläuft das Planungsgebiet von West nach Ost mit relativ geringer Steigung. Nach unserer Einschätzung können trotz des kleinen Einzugsgebietes Überflutungen vor allem im nördlichen Bereich (Richtung Huberweidstraße) nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere bei Starkregenereignissen. Zumal auch in Süd-Nord Richtung ein Gefälle vorhanden ist.

Die Bauherren sind auf diesen Sachverhalt hinzuweisen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern

Standort
Dettlerstraße 20
94469 Deggendorf

Telefon / Telefax
+49 991 2504-0
+49 991 2504-200

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-deg.bayern.de
www.wwa-deg.bayern.de

für Bau und Heimat (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>) und die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG Abs. 2, wonach jede Person verpflichtet ist geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen zu treffen.

Weiterhin befindet sich an der westlichen Planungsgrenze ein Wiesengraben. Der Bereich in einem Abstand von 5 Metern zu diesem Gewässer ist von Bebauungen und Aufschüttungen freizuhalten.

Das Landratsamt Regen hat Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

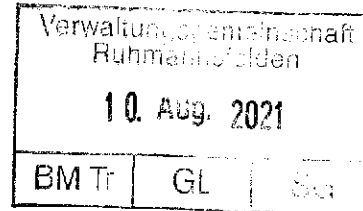


Dr. Albin Schramm



Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
Postfach 12 02 29 · 93024 Regensburg

Markt Ruhmannsfelden
Am Rathaus 1
94239 Ruhmannsfelden



**Stellungnahme zur Änderung Flächennutzungsplan mittels
Deckblatt Nr. 26 „MI Huberweidstraße“**

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Außerdem begrüßen wir die Schaffung geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall.

Wir möchten in diesem Zusammenhang ergänzend darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet Gewerbe-/Handwerksbetriebe bzw. zumindest Betriebssitze befinden können.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung in einem notwendigen Umfang, auch bezogen auf immissionsschutzrechtliche Belange, berücksichtigt bleiben.

6. August 2021

Ihr Zeichen: 12-6102
Unser Zeichen: GB II/1 stc-hn

Ansprechpartner:
Christian Stachel
Telefon 0941 7965-149
Telefax 0941 7965-281149
christian.stachel@hwkno.de
www.hwkno.de

Handwerkskammer
Niederbayern-Oberpfalz

Nikolastraße 10
94032 Passau

Ditthornstraße 10
93055 Regensburg

Präsident:
Dr. Georg Haber

Hauptgeschäftsführer:
Jürgen Kilger

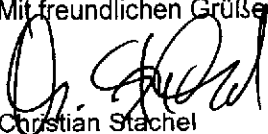
Sparkasse Passau
BLZ 740 500 00
Konto 240 002 600
IBAN: DE11 7405 0000 0240 0026 00
SWIFT-BIC: BYLADEM1PAS

Volksbank Regensburg
BLZ 750 900 00
Konto 60 178
IBAN: DE67 7509 0000 0000 0601 78
SWIFT-BIC: GENODEF1R01

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Stachel
Abteilungsleiter



Per E-Mail

Gemeinde Ruhmannsfelden
Am Rathaus 1
94239 Ruhmannsfelden

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

14.07.2021

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter

RNB-24-8314.1.7-20-6-3

Herr Schmauß

Telefon

E-Mail

+49 871 808-1814

Juergen.Schmauss@reg-nb.bayern.de

Telefax

+49 871 808 - 1002

Landshut,

11.08.2021

Markt Ruhmannsfelden, Landkreis Regen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 26 Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Ruhmannsfelden beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplänenentwurf die ersten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung am westlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

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

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Hauptgebäude	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	Telefon	E-Mail	Besuchszeiten
Ämtergebäude	Gestütstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01	poststelle@reg-nb.bayern.de	Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr
Münchner Tor	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	Telefax	Internet	14:00 - 15:30 Uhr
Lurzenhof	Am Lurzenhof 3	84036 Landshut	+49 871 808-1002	www.regierung.niederbayern.bayern.de	Fr: 08:30 - 11:45 Uhr oder nach Vereinbarung
Öffentliche Verkehrsmittel					
zum Hauptgebäude	2, 3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)		zum Münchner Tor	1, 7, 10 (Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)
zum Ämtergebäude	3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)		zum Lurzenhof	3, 14 (Haltestelle Am Lurzenhof)

Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Bewertung der Planung:

Die gegenständliche Planung umfasst Bauflächen für rund 0,8 ha, wobei Teile des Plangebietes bereits bebaut sind. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung an. Diesbezüglich erfüllt die Planung die Anforderung von LEP 3.3.

Nach dem Luftbild sind in Ruhmannsfelden eine Vielzahl von Baulücken und Bauflächenreserven vorhanden, die teils auch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen (z.B. B-Plan „Nr. 9 Huberweidstraße“, Mischgebiet Fl. Nr. 962, Gewerbegebiet Fl. Nr. 957, Wohngebiet Fl. Nr. 402 – 408). Eine Auseinandersetzung mit diesen Innenentwicklungspotenzialen, die nach LEP 3.2 bevorzugt zu nutzen sind, findet sich in den Unterlagen in keiner Weise.

Auch ein Bedarf, zusätzliche Flächen für eine bauliche Entwicklung im Markt Ruhmannsfelden auszuweisen, wird in den Unterlagen nicht dargelegt (vgl. LEP 3.1).

Zusammenfassung:

Aufgrund der geringen Größenordnung und der angebundenen Lage werden der Planung Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegengehalten.

Voraussetzung dafür ist aber, dass eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Potenzialen – und ggf. planerische Konsequenzen, wenn die beabsichtigte Flächennutzung dort absehbar nicht erreicht werden kann – erfolgt. Diese ist im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung in der Gemeinde angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schmauß
Regierungsdirektor